

Direzione: CENTRALE ACQUISTI**Area:** PIANIFICAZIONE E GARE PER STRUTTURE REGIONALI ED ENTI LOCALI**DETERMINAZIONE** *(con firma digitale)***N.** G00559 **del** 22/01/2021**Proposta n.** 774 **del** 22/01/2021**Oggetto:**

Procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, per l'affidamento del multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione Lazio, autorizzata con Determina a contrarre n G16411 del 29/12/2020. Rettifica atti di gara e differimento del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Proponente:

Estensore

LAURA DEL BROCCO

_____firma elettronica_____

Responsabile del procedimento

GIOVANNI OCCHINO

_____firma elettronica_____

Responsabile dell' Area

F. METE

_____firma digitale_____

Direttore Regionale

A. SABBADINI

_____firma digitale_____

Firma di Concerto

Oggetto: Procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, per l'affidamento del multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione Lazio, autorizzata con Determina a contrarre n G16411 del 29/12/2020. Rettifica atti di gara e differimento del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE CENTRALE ACQUISTI

su proposta del dirigente dell'Area Pianificazione e gare per Strutture regionali ed Enti locali,

VISTA la Legge Statutaria 11 novembre 2004, n. 1: "Nuovo Statuto della Regione Lazio";

VISTA la Legge Regionale 18.2.2002, n. 6 e successive modificazioni: "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il Regolamento Regionale 28.3.2013, n. 2, concernente: "Modifiche al Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1" ed in particolare l'art. 7, comma 2, che modifica l'art. 20, comma 1, lettera b) del R.R. 1/2002 istituendo, tra l'altro, la Direzione Regionale Centrale Acquisti;

VISTO il Regolamento Regionale 13/06/2013, n. 9 concernente "Modifiche al Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1", che introduce, tra l'altro, norme in materia di razionalizzazione degli acquisti di beni e servizi e definisce le competenze attribuite alla Direzione Regionale Centrale Acquisti, tra l'altro, in materia di acquisti centralizzati per conto delle strutture della Giunta Regionale;

VISTO l'atto di organizzazione n. G10585 del 1/8/2019 con il quale è stato definito l'assetto organizzativo della Direzione regionale Centrale Acquisti, modificato e integrato con l'atto organizzativo n. G16720 del 04/12/2019 che identifica l'Area Pianificazione e Gare per Strutture Regionali ed Enti Locali, all'interno della Direzione, quale struttura deputata all'espletamento delle procedure di acquisizione di beni e servizi;

VISTA la D.G.R. n. 605 dell'08/09/2020, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Centrale Acquisti al dott. Andrea Sabbadini;

VISTO l'atto di organizzazione n. G00254 del 15/01/2020 con il quale è stato conferito all'Ing. Fulvio Mete l'incarico di dirigente dell'Area "Pianificazione e gare per strutture regionali ed Enti Locali" della Direzione

VISTO il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, "Codice dei Contratti pubblici" e s.m.i.;

VISTA la Determinazione a contrarre n° G16411 del 29/12/2020, adottata dalla Direzione Regionale Centrale Acquisti, con la quale è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii., l'indizione di una procedura aperta sopra soglia comunitaria per l'affidamento del multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione Lazio con le seguenti caratteristiche:

- durata: di 84 mesi, con l'opzione di rinnovo per un periodo di mesi sei inerente alla proroga tecnica ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D. lgs 50/2016;

- Servizi: Gestione energia, manutenzione impianti di riscaldamento e condizionamento, elettrici, elevatori, antincendio, controllo accessi, piccola manutenzione, manutenzione straordinaria, servizi di governo;
- Importi (IVA esente): come riportati nella seguente tabella:

Servizio	Importo Annuale	Importo Totale
Servizio Energia (Fornitura vettore termico e lavori di riqualificazione)	1 044 613,2777 €	7 312 292,94 €
<i>Conduzione e manutenzione impianti termici</i>	179 040,8104 €	1 253 285,67 €
<i>Manutenzione Impianti di Raffrescamento</i>	171 863,5000 €	1 203 044,50 €
<i>Manutenzione Impianti Elettrici</i>	342 723,0000 €	2 399 061,00 €
<i>Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari</i>	115 259,0000 €	806 813,00 €
<i>Manutenzione Impianti Elevatori</i>	162 000,0000 €	1 134 000,00 €
<i>Manutenzione Impianti Antincendio</i>	60 309,5000 €	422 166,50 €
<i>Manutenzione Impianti di Antintrusione e Videosorveglianza</i>	58 451,0000 €	409 157,00 €
<i>Piccola Manutenzione Edile</i>	58 451,0000 €	409 157,00 €
Totale Servizi Manutentivi	1 148 097,8104 €	8 036 684,67 €
Servizi di Governo	109 635,5544 €	767 448,88 €
Manutenzione Straordinaria	229 619,5621 €	1 607 336,93 €
Oneri per la Sicurezza	32 428,5714 €	227 000,00 €
Totale Base d'Asta	2 564 394,7760 €	17 950 763,43 €

VISTA la determinazione n° G16424 del 29/12/2020 con cui sono stati approvati gli atti di gara, disposta l'indizione della medesima, le pubblicazioni dei bandi sulla GUUE e sulla GURI e le pubblicazioni degli avvisi per estratto su due quotidiani nazionali e due locali;

TENUTO CONTO che con determinazione di indizione è stato determinato che la presente procedura di gara è espletata tramite il sistema telematico di e-procurement della Regione Lazio denominato STELLA

TENUTO CONTO che gli avvisi della presente procedura di gara sono stati pubblicati sulla G.U.U.E. al numero 2020/S 255-641512 in data 31/12/2020 e sulla G.U.R.I. n. 3, 5a serie speciale del 11/01/2021 e, per estratto, su due quotidiani nazionali e due locali;

CONSIDERATO che, attraverso il sistema telematico STELLA:

- sono pervenute numerose richieste di chiarimenti per l'elaborazione delle quali è richiesta una tempistica tale da non poter rispondere con immediatezza e che le risposte su tali richieste influiscono in modo significativo sulla preparazione della documentazione per la partecipazione alla gara da parte degli operatori economici interessati;
- sono pervenute, da parte degli operatori economici del settore, richieste di integrazione della documentazione di gara anche inerenti alle planimetrie degli immobili essenziali per la corretta formulazione delle offerte;
- unitamente a tali richieste alcuni operatori hanno richiesto una proroga dei termini di scadenza per la presentazione delle offerte per la difficoltà nella preparazione delle

documentazioni occorrenti per la presentazione delle offerte, anche alla luce della necessità per i medesimi di ulteriori informazioni non ancora presenti nella documentazione di gara;

RITENUTO opportuno, al fine di garantire la maggior partecipazione possibile alla procedura di gara in oggetto, prorogare i termini della scadenza, precedentemente fissati come segue:

- Il termine per inviare richieste di sopralluogo, anziché 22/01/2021, leggasi 12/02/2021
- Il termine per effettuare il sopralluogo, anziché 01/02/2021, leggasi 23/02/2021
- Il termine per inviare richieste di chiarimenti, anziché 04/02/2021, leggasi 25/02/2021
- Il termine ricezione offerte, anziché il 18/02/2021 ore 16:00, leggasi 11/03/2021 ore 16:00;
- Prima seduta pubblica virtuale, anziché 19/02/2021 ore 10:00, leggasi 15/03/2021 ore 10:00.

RITENUTO, altresì, in considerazione di quanto sopra, di dare adeguata pubblicità ai sensi della vigente normativa in materia e, pertanto, di approvare gli avvisi, allegati alla presente determinazione, di seguito indicati:

- avviso di rettifica del bando da pubblicarsi sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI) e su due quotidiani nazionali e due locali
- avviso di rettifica bando Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (GUUE)

RITENUTO di dover assolvere, ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) del 2 dicembre 2016 recante *"Definizione degli indirizzi generali di pubblicazione degli avvisi e dei bandi di gara, di cui agli articoli 70, 71 e 98 del D.Lgs. n. 50 del 2016"* all'obbligo di pubblicazione legale del bando sulla GURI e dell'estratto del bando di gara su 2 quotidiani a diffusione nazionale e 2 a diffusione locale;

TENUTO CONTO che è necessario pubblicare la rettifica del bando di gara, oltre che sulla GURI, anche sugli stessi quattro quotidiani dove è stato pubblicato il bando di gara originario;

RICHIAMATO l'art. 5 del Decreto del MIT citato, che al comma 2 prevede *"Le spese per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e dei bandi di gara sono rimborsate alla stazione appaltante dall'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione"*;

RITENUTO di porre a carico del soggetto aggiudicatario, che sarà individuato a esito della presente procedura di gara, le spese anticipate dall'Amministrazione Regionale per le pubblicazioni legali sopra specificate;

TENUTO CONTO che da un'analisi effettuata in termini di opportunità e di congruità tra i costi e i benefici si ritiene opportuno non annoverare tra gli edifici destinatari di efficientamento energetico la sede di Via Ardeatina, 2460 - Santa Palomba – Pomezia (RM);

VISTA la documentazione di gara oggetto di rettifica costituita da:

- A01 nuovo capitolato d'appalto a cui sono state apportate, le modifiche inerenti alla soppressione della sede di Via Ardeatina, 2460 - Santa Palomba – Pomezia (RM) dall'elenco degli edifici destinatari di efficientamento energetico;
- B02 nuovo disciplinare di gara;

- B0206 nuovo elenco delle sedi oggetto di sopralluogo facoltativo con i relativi referenti di sede;
- A0106 nuovo elenco prezzi

VISTO il preventivo di spesa per le spese di pubblicazione n° 197 del 20/01/2021 della ditta Vivenda s.r.l. Corso Vittorio Emanuele II, 209 - Roma per un importo di € 476,58 oltre € 16,00 di marche da bollo e € 104,85 per IVA per un importo totale da assumersi pari a € 597,43;

CONSIDERATO che al momento le attività inerenti all'iscrizione di pagine contabili sul bilancio regionale è sospesa in attesa dell'apertura dell'esercizio finanziario corrente e che pertanto si provvederà, con successivo atto all'imputazione dell'impegno di spesa sul capitolo competente per la spesa di che trattasi;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente riportate:

1. di differire il termine di scadenza per la presentazione delle offerte inerenti alla procedura di gara, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, per l'affidamento del multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione;
2. di approvare gli avvisi, allegati alla presente determinazione, di seguito indicati:
 - avviso di rettifica del bando da pubblicarsi sulla GURI e su due quotidiani nazionali e due locali;
 - avviso di rettifica bando GUUE;
3. disporre la pubblicazione degli avvisi suindicati sulla GURI, su due quotidiani nazionali e due locali avvalendosi della ditta Vivenda srl, con sede in Roma – Corso Vittorio Emanuele II, 209, e sulla GUUE;
4. di approvare la documentazione di gara oggetto di rettifica costituita da:
 - A01 nuovo capitolato d'appalto a cui sono state apportate, le modifiche inerenti alla soppressione della sede di Via Ardeatina, 2460 - Santa Palomba – Pomezia (RM) dall'elenco degli edifici destinatari di efficientamento energetico;
 - B02 nuovo disciplinare di gara;
 - B0206 nuovo elenco delle sedi oggetto di sopralluogo facoltativo con i relativi referenti di sede;
 - A0106 nuovo elenco prezzi
5. di pubblicare il presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 D. Lgs. n. 50/2016, sul sito della stazione appaltante www.regione.lazio.it nella sezione "Bandi di gara" di Amministrazione Trasparente, sul sito del MIT e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

6. di disporre la pubblicazione del presente atto e relativi allegati sulla piattaforma STELLA rettificando, sulla medesima, le date oggetto di proroga di cui al presente provvedimento.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di giorni 30 (trenta) dalla pubblicazione.

Il Direttore della Centrale Acquisti
Dott. Andrea Sabbadini

Copia



**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL
D.LGS. N° 50/2016 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL
MULTISERVIZIO TECNOLOGICO DI MANUTENZIONE DEGLI
IMPIANTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' O IN USO,
A QUALSIASI TITOLO, DALLA REGIONE LAZIO**

CAPITOLATO TECNICO



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

INDICE

PREMESSA	6
1. DEFINIZIONI.....	6
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	12
3. OGGETTO E DURATA DELL'APPALTO	13
3.1 Servizio Energia	15
3.2 Servizi Operativi	16
3.3 Tipologie di prestazione richieste per i Servizi Manutentivi	17
3.3.1 Attività ordinarie.....	17
3.3.2 Attività straordinarie.....	19
3.4 Servizi di Governo	19
3.5 Durata dell'Appalto	20
4. PERIMETRO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'APPALTO.....	20
4.1 Variazioni	22
5. MODALITÀ DI ATTIVAZIONE DEL CONTRATTO ED EROGAZIONE DEI SERVIZI.....	23
5.1 Presa in consegna degli impianti e avvio dei servizi	24
5.1.1 Verbale di consegna.....	24
5.1.2 Divieto di sospendere le prestazioni.....	25
5.1.3 Danni di forza maggiore.....	25
5.1.4 Scioperi	26
5.2 Organizzazione per la gestione del servizio	26
5.2.1 Personale addetto.....	28
5.2.2 Mezzi, attrezzature di lavoro e materiali	29
5.3 Riconsegna degli impianti e collaudo finale	30
5.3.1 Verbale di riconsegna dei beni.....	31
5.4 Modalità di autorizzazione delle Attività Manutentive Ordinarie	32
5.4.1 Processo operativo per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Correttiva o a Guasto	32
5.5 Modalità di autorizzazione delle Attività Manutentive Straordinarie	36
5.6 Modalità di autorizzazione degli interventi di Riqualificazione Energetica	39
6. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ RICOMPRESI NEL SERVIZIO ENERGIA.....	39



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

6.1	Fornitura di combustibili	39
6.2	Interventi di Riqualificazione Energetica	40
6.2.1	Diagnosi Energetica e predisposizione del Certificato di Prestazione Energetica	40
6.2.2	Progettazione ed iter autorizzativi per lo svolgimento degli interventi	41
6.2.3	Obiettivi di Risparmio Energetico	42
6.2.4	Esecuzione degli Interventi di Efficientamento Energetico	45
6.3	Modalità di remunerazione del Servizio Energia.....	47
7.	CARATTERISTICHE DEI SERVIZI OPERATIVI.....	48
7.1	Reperibilità e pronto intervento	48
7.2	Programmazione e Controllo Operativo delle attività	48
7.3	Manutenzione Impianti Termici	52
7.3.1	Attività ordinarie.....	54
7.3.2	Attività straordinarie.....	65
7.4	Manutenzione Impianti Elettrici	66
7.4.1	Attività ordinarie.....	67
7.4.2	Attività straordinarie.....	68
7.5	Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari	69
7.5.1	Attività ordinarie.....	70
7.5.2	Attività straordinarie.....	70
7.6	Manutenzione Impianti Antincendio	70
7.6.1	Attività ordinarie.....	71
7.6.2	Attività straordinarie.....	72
7.7	Manutenzione Impianti Elevatori	73
7.7.1	Attività ordinarie.....	73
7.7.2	Attività straordinarie.....	75
7.8	Manutenzione Impianti di antintrusione e videosorveglianza	76
7.8.1	Attività ordinarie.....	76
7.8.2	Attività straordinarie.....	77
7.9	Piccola Manutenzione Edile.....	77
7.9.1	Attività ordinarie.....	77
7.9.2	Attività straordinarie.....	78
7.10	Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi.....	78
7.10.1	Attività ordinarie.....	78
7.10.2	Attività straordinarie.....	78
8.	CARATTERISTICHE DEI SERVIZI DI GOVERNO	79
8.1	Implementazione e gestione del Sistema Informativo	80
8.1.1	Requisiti generali del servizio	80
8.1.2	Attività previste	81



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

8.1.3	Tempistiche di attivazione	82
8.2	Sistemi di Misurazione dei consumi di energia termica	83
8.3	Sistema di Telegestione Telecontrollo a distanza degli impianti	84
8.4	Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica	85
8.4.1	Requisiti generali del servizio	86
8.4.2	Attività previste	87
8.4.3	Tempistiche e modalità di consegna	94
8.5	Istituzione e gestione di un Call Center	96
8.5.1	Requisiti generali del servizio	96
8.5.2	Attività previste (gestione delle chiamate, tracking delle richieste)	96
8.6	Sistema di Monitoraggio e Controllo	100
8.6.1	Requisiti generali del servizio/Attività previste	100
8.6.2	Tempistiche e modalità di consegna ed aggiornamento dei report	102
8.7	Gestione richieste servizi manutentivi straordinari	102
8.7.1	Requisiti generali del servizio	102
8.7.2	Attività di rendicontazione	103
9.	CORRISPETTIVI.....	104
9.1	Corrispettivo Totale.....	104
9.2	Corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo	105
9.2.1	Consumo di energia termica	105
9.3	Corrispettivi per le attività di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria	106
9.4	Corrispettivi per i servizi di governo	108
9.5	Corrispettivi per le attività straordinarie	109
9.6	Revisione dei prezzi unitari.....	109
9.6.1	Revisione dei prezzi unitari relativi alla componente Energia Termica	110
10.	RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITÀ, FATTURAZIONE E PAGAMENTI	111
10.1	Modalità di rendicontazione e fatturazione dei consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione tecnologia e di adeguamento normativo	112
10.2	Modalità di rendicontazione e fatturazione dei servizi manutentivi	112
11.	VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO E PENALI.....	114
11.1	Verifiche formali del rispetto del Programma di manutenzione	115
11.2	Valutazione del livello di servizio effettivo	115



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

11.3	Valutazione del livello di servizio per i Servizi Operativi	115
11.3.1	Indicatore Globale di Prestazione	115
11.3.2	Rispetto dei tempi di intervento	117
11.3.3	Rispetto del Programma Operativo delle Attività	118
11.4	Valutazione del livello di servizio per i Servizi di Governo	119
11.5	Modalità di controllo del raggiungimento dei livelli di servizio	120
11.6	Penali	121
11.6.1	Penali sul livello di servizio	122
11.6.2	Altre penali	123
12.	ALLEGATI	127

Copia



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

PREMESSA

Il presente Capitolato Tecnico disciplina le modalità richieste per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio costituito dal Servizio Energia, ai sensi e per gli effetti dell'Allegato II del D.Lgs. n° 115/2008 e s.m.i., nonché dei servizi manutentivi.

La Stazione Appaltante si pone come principali obiettivi della presente procedura:

- il mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici, attraverso il miglioramento dei processi di trasformazione, di utilizzo dell'energia termica e di gestione degli impianti, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare Regionale attraverso interventi di riqualificazione energetica a carico dell'Assuntore e l'accesso a incentivi nazionali sul tema;
- l'ottimizzazione del sistema di gestione del patrimonio immobiliare della Regione Lazio, che consentirà una più pronta risposta alle esigenze dell'Amministrazione;
- la semplificazione del sistema del governo della fornitura, derivante dalla gestione di un unico Contratto.

Lo svolgimento del servizio oggetto del presente Appalto dovrà essere assicurato in conformità alle norme legislative, regolamentari e tecniche vigenti in materia, anche in caso di modifiche o integrazioni intervenute dopo la stipula del Contratto.

1. DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente Capitolato Tecnico, si adottano le seguenti definizioni:

- **Stazione Appaltante:** la Direzione Regionale Centrale Acquisti della Regione Lazio (di seguito anche "Amministrazione");
- **Direzione dell'Esecuzione:** Area Tecnico Manutentiva della Direzione Bilancio e Patrimonio della Regione Lazio;
- **Strutture Regionali:** edifici presso i quali verranno erogati i servizi oggetto del presente Appalto, in attuazione del Contratto di Global Service;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- **Fornitore e/o Operatore Economico Aggiudicatario:** impresa aggiudicataria, singola ovvero quale capogruppo di imprese riunite, con la quale la Regione Lazio stipulerà il Contratto di cui al presente Appalto;
- **Audit energetico o Diagnosi energetica:** Procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale o commerciale, e ad individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici. Si intendono le attività previste dalle norme UNI CEI EN 16247-1:2012, UNI CEI EN 16247-2:2014, UNI CEI EN 16247-5:2015;
- **Attestato di Prestazione Energetica o Certificazione Energetica:** Documento redatto nel rispetto dell'art. 6 del D. Lgs n° 192/2005 e ss.mm.ii., da soggetti abilitati secondo il DPR n. 75 del 2013 e ss.mm.ii., che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici indici e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- **Climatizzazione Invernale:** Insieme di funzioni atte ad assicurare, durante il periodo di esercizio dell'impianto termico consentito dalle disposizioni del DPR n° 412/1993 e ss.mm.ii., il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e, ove presenti dispositivi idonei, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria;
- **Gradi giorno di un periodo:** Somma, estesa a tutti i giorni della stagione di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente interno, convenzionalmente fissata a 20°C, e la temperatura media esterna giornaliera sulle 24 ore, intesa quest'ultima come dalle vigenti disposizioni di legge;
- **Sistema di regolazione e contabilizzazione individuale del calore:** Insieme di un sistema di termoregolazione per singola zona di un impianto di riscaldamento centralizzato e di un sistema di misura dell'energia termica, o di una grandezza ad essa correlata, erogata nella medesima singola zona;
- **Temperatura di un ambiente:** Temperature misurate seguendo le indicazioni della norma UNI 5364:1976, al centro dei locali, a 150 cm. da terra, con porte e finestre mantenute chiuse dopo mezz'ora dal termine delle eventuali operazioni di aerazione dei locali stessi. La sua unità di misura è il Grado Centigrado (°C);
- **Ore di Accensione:** Ore giornaliere in cui l'appaltatore è obbligato ad accendere gli impianti al fine di garantire la Temperatura richiesta dalla Stazione Appaltante. Tali ore saranno comunicate dalla



Stazione Appaltante all'Appaltatore all'inizio di ogni Stagione di Riscaldamento e potranno essere aggiornate a seguito di mutate condizioni;

- **Tolleranza sulla temperatura dell'aria in un ambiente:** Valore di oscillazione della temperatura che si considera accettabile per tenere conto dell'imprecisione dello strumento di misurazione, del tempo necessario alle apparecchiature di regolazione per reimporre le condizioni di regime a seguito di più o meno improvvise variazioni delle condizioni al contorno (temperatura esterna, apporti termici imprevedibili), nonché di altri fattori analoghi;
- **Efficienza Energetica:** Rapporto tra i risultati in termini di rendimento, servizi, merci o energia, da intendersi come prestazione fornita, e l'immissione di energia;
- **Energia termica:** Energia sotto forma di calore, ottenuta dal processo di combustione di un combustibile e/o da fonti rinnovabili o assimilate (così come definite all'articolo 1 della Legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e ss.mm.ii.);
- **Riqualificazione Energetica:** Le attività e/o gli interventi atti a migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, in base agli impegni assunti dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica, attraverso l'uso razionale dei vettori energetici, al fine di: contenere i consumi di energia, migliorare il comfort degli ambienti interni e ridurre le emissioni di inquinanti e il relativo impatto sull'ambiente;
- **Stagione Termica di Riscaldamento:** Periodo annuale di funzionamento degli impianti termici nel rispetto dei limiti previsti per l'esercizio degli Impianti Termici dall'art. 9 del DPR n° 412/93, dall'art. 4 del D.P.R. 16/04/13 n. 74 e ss.mm.ii.. La stagione termica interviene su due anni solari successivi, essendo funzione della zona climatica, iniziando in autunno e terminando in primavera. In un anno solare (1gennaio – 31 dicembre), sono presenti due parti di stagioni termiche differenti;
- **ESCo:** Società di servizi energetici certificata ai sensi della norma UNI CEI 11352:2014;
- **Attività di manutenzione ordinarie:** si intendono le operazioni atte a garantire il corretto funzionamento di un impianto o di un suo componente e a mantenere lo stesso in condizioni di efficienza, fatta salva la normale usura e decadimento conseguenti al suo utilizzo e invecchiamento, previste dalla norma UNI 11063:2017. Tali attività dovranno poter essere effettuate in loco con l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente o con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi, secondo le specifiche previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti stessi.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Sono altresì da considerarsi nelle attività di manutenzione ordinaria le operazioni e manovre di ripristino al corretto funzionamento degli impianti a causa di interruzioni, blocchi e malfunzionamenti non conseguenti a guasti;

- **Attività di manutenzione straordinaria:** si intendono tutti gli interventi non compresi nella manutenzione ordinaria, erogati su richiesta dell'Amministrazione contraente per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento durante il corso dell'Appalto, al fine di eliminare le anomalie edilizie e/o impiantistiche necessarie alla corretta funzionalità del complesso edilizio e a ricondurne il funzionamento agli standard previsti dal progetto e/o dalla normativa vigente;
- **Importo forfettario a consumo:** è l'importo necessario per poter autorizzare qualsiasi attività straordinaria che preveda la corresponsione di un corrispettivo extra-canone;
- **Franchigia:** Limite economico ad intervento di Manutenzione Ordinaria Correttiva (a guasto), al di sotto del quale le attività sono remunerate all'interno del Corrispettivo contrattuale. Nel caso in cui l'importo delle attività sia superiore alla Franchigia, l'Amministrazione sarà tenuta a retribuire il Fornitore solo per l'importo eccedente quello della Franchigia stessa;
- **Gestione e/o conduzione di un impianto:** insieme delle operazioni di conduzione degli impianti e del controllo di tutti i suoi parametri funzionali, nei termini previsti dalle vigenti leggi e dai regolamenti in materia di gestione, sicurezza del lavoro e ambientale e secondo le prescrizioni del presente Capitolato;
- **Impianto di riscaldamento invernale o condizionamento estivo:** Impianto di trattamento dell'aria di un ambiente caratterizzato dalla presenza di radiatori, di termoventilconvettori (fan-coils) o di aerotermini quali elementi terminali ubicati negli ambienti, ricircolanti aria ambiente e alimentati da apposito fluido termovettore;
- **Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione di un impianto termico:** Persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dalla Stazione Appaltante ad assumere la responsabilità dell'esercizio degli impianti, della manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, dell'adozione di tutte le misure miranti al rispetto del contenimento dei consumi energetici e di tutte le procedure in materia di igiene ambientale e sicurezza sul lavoro, nonché tutte le prescrizioni in materia di parametri microclimatici degli ambienti interessati, ai sensi dell'art. 6 del DPR 74/2013 e ss.mm.ii.;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- **Adeguamento normativo di un impianto:** Insieme di interventi minimali atti a mettere a norma l'impianto, rendendolo perfettamente conforme alle prescrizioni vigenti, senza alternarne o modificarne in modo rilevante le sue caratteristiche morfologiche e funzionali. In tale attività rientra la redazione, presentazione, aggiornamento, modificazione a necessità di tutta la documentazione richiesta dalle vigenti norme in materia di sicurezza, al fine di mettere l'impianto nella condizione di essere esercito in conformità alle leggi vigenti e quelle che saranno emanate nel corso della durata dell'affidamento (es. certificato impianti, ...);
- **Controllo degli impianti:** le attività necessarie a verificare che vengano mantenute costanti le prestazioni generali e le funzionalità degli impianti nel rispetto delle specifiche previste dal progetto e dalla vigente normativa di sicurezza;
- **Gestore del servizio:** persona fisica, nominata dal Fornitore, quale interfaccia unica nei confronti della Stazione Appaltante, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto inerenti lo svolgimento delle attività previste dall'Appalto;
- **Unità di gestione:** immobile o insieme di immobili oggetto del Contratto, di competenza del Fornitore Aggiudicatario. L'immobile è inteso come sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici e arredi che si trovano al suo interno;
- **Servizi di Governo:** attività volte alla realizzazione di un efficiente sistema di gestione integrato e trasversale di tutti i servizi operativi erogati;
- **Servizi Manutentivi e/o Operativi:** attività di manutenzione ordinaria e straordinaria svolte sugli impianti oggetto del Contratto, al fine di garantire la funzionalità e la sicurezza degli stessi;
- **Servizio di pronto intervento:** attività di pronto intervento, a necessità, di un opportuno numero di addetti alle dipendenze del Fornitore Aggiudicatario avente la finalità di garantire l'immediata e tempestiva presenza di personale per l'esecuzione di tutti gli interventi urgenti richiesti dall'Amministrazione contraente e/o rilevati tali dal Fornitore durante il corso di sopralluoghi manutentivi al fine di salvaguardare l'integrità fisica delle persone, di non interrompere lo svolgimento delle attività amministrative, di ripristinare il corretto funzionamento e di non arrecare danni a cose di proprietà dell'Amministrazione contraente o di terzi. Per l'esecuzione di tali interventi, il Fornitore dovrà organizzare un servizio di pronta disponibilità "24 ore su 24" al fine di rendere immediatamente disponibili le maestranze occorrenti e idonei mezzi d'opera;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- **Superficie lorda dell'immobile:** la superficie lorda dell'immobile di competenza è costituita dalla somma delle superfici lorde dei diversi livelli utilizzabili, così articolati:

- piani interrati e seminterrati che siano praticabili ed utilizzati dall'Amministrazione anche per funzioni secondarie, come depositi, archivi, locali tecnici (sono esclusi locali tecnici relativi ad impianti non oggetto dell'appalto). Non rientrano nella superficie i piani di fondazione (ispezioni fondazioni), le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili, ed ogni vano non utilizzabile;
- piani fuori terra ai diversi livelli. Non rientrano nella superficie eventuali soppalchi metallici compresi nella volumetria dei locali, le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili, ed ogni vano non utilizzabile;
- piano sottotetto comprendente spazi utilizzati per la funzione principale ed accessoria limitatamente alle aree con altezza netta maggiore di 1,5 m. Non rientrano nel calcolo della superficie lorda sottotetti non utilizzati anche se ispezionabili e per i sottotetti utilizzati le aree con altezza netta $\leq 1,5$ m, nonché le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili;

Non rientrano nel computo della superficie lorda le chiostrine e gli spazi aperti nonché elementi decorativi esterni (pilastri, lesene, cornici ecc.) aggettanti dalle facciate. Non rientrano nel calcolo delle superfici lorde le coperture piane o inclinate (anche se sede di impianti elettrici o di condizionamento), i lastrici solari, le terrazze, i balconi e le scale esterne. Sono, invece, calcolate nella superficie lorda i portici e le logge.

Nel caso in cui l'Amministrazione abbia in uso solo una porzione di immobile, la superficie lorda dell'immobile sarà determinata per la sola parte di edificio utilizzata dall'Amministrazione;

- **Superficie netta:** la superficie netta è la superficie utile calcolata sottraendo dalla superficie lorda la superficie occupata dallo spessore dei muri esterni ed interni compresi nel perimetro dell'edificio;
- **Apparecchiature:** Termine generico utilizzato per organi, dispositivi ed apparecchi, o ad un insieme di questi, in grado di assolvere ad una funzione più o meno complessa;
- **Area esterna:** Area pubblica esposta all'azione di agenti atmosferici. Rientrano in tale definizione: strade, parchi, giardini, portici, gallerie, sottopassi, etc.;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- **Verbale di consegna:** documento redatto in contraddittorio tra l'Amministrazione Contraente e il Fornitore con il quale vengono individuate le caratteristiche degli impianti e con cui quest'ultimo prende formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti;
- **Responsabile del Servizio:** Persona fisica, individuata dal Fornitore, quale referente del servizio nei confronti della Stazione Appaltante. Soggetto scelto dall'Appaltatore e responsabile in particolare dell'appalto e della qualità dei servizi resi. Si interfaccia con il Referente Locale per monitorare il livello dei servizi resi.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Fornitore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso di esecuzione contrattuale. Ad ogni buon fine si fa presente che ogni fonte normativa o fonte di norme tecniche citata nel presente Capitolato Tecnico e negli altri documenti deve essere intesa espressa nella forma "e successive modifiche ed integrazioni".

Ad esclusivo titolo semplificativo, è fatto obbligo al Fornitore Aggiudicatario di rispettare le fonti normative e tecniche in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro, sicurezza sui luoghi confinanti, igiene, prevenzione incendi, rispetto dell'ambiente e antinquinamento.

Il Fornitore è tenuto altresì all'osservanza di quanto prescritto:

- Nei regolamenti, gli usi e le consuetudini della Stazione Appaltante, per quanto riguarda i servizi di contabilità e di cassa;
- Nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, provinciali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante la durata contrattuale;
- Nelle prescrizioni e norme emanate dall'U.N.I., EN, ISO, I.S.P.E.S.L., INAIL, C.T.I., U.N.E.L., CEI, VVF, ecc.
- Nella Legge n. 10 del 09.01.91 e ss.mm.ii.;
- Nel D. Lgs. n. 81 del 09.04.08 e ss.mm.ii.;
- Nella Legge n. 186 del 01.03.68;
- Nel Decreto Ministeriale Sviluppo economico n. 37 del 22.01.08;
- Nella Legge n. 46 del 05.03.90 per la parte ancora in vigore;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Nel D. Lgs. n. 267 del 18.08.00 e ss.mm.ii.;
- Nel D. Lgs. n. 115 del 2008 e ss.mm.ii.;
- Nel D. Lgs. n. 192 del 2005 e ss.mm.ii.;
- Nel D. Lgs. n. 311 del 2006 e ss.mm.ii.;
- Nel D.P.R. n. 412 del 1993 e ss.mm.ii.;
- Nel D.P.R. 74 del 2013 e ss.mm.ii.;
- Nel D.P.R. 59/09;
- Nel D. Lgs. n. 102/2014;
- Nel D. Lgs. n. 86 del 2016;
- Nel Manuale Qualità e Catalogo Servizi del Fornitore compilato conformemente alle Norme UNI-EN Serie ISO 9000.

Si evidenzia che il Fornitore Aggiudicatario dovrà rispettare, in fase di progettazione e nel corso dell'esecuzione del contratto, i Criteri Ambientali Minimi adottati con D.M. 7 marzo 2012, sia per quanto riguarda le specifiche tecniche di base che per le condizioni di esecuzione del contratto.

La sottoscrizione del Contratto derivante dall'aggiudicazione della presente procedura di gara equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e della loro incondizionata accettazione.

3. OGGETTO E DURATA DELL'APPALTO

L'oggetto del presente Appalto è l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio costituito dal Servizio Energia, ai sensi e per gli effetti dell'Allegato II del D.Lgs. n° 115/2008 e s.m.i., nonché dei servizi manutentivi.

Per quanto concerne il Servizio Energia, questo dovrà essere erogato ai sensi del D. Lgs. n° 115/2008 e s.m.i. e comprendere la fornitura di combustibile, la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, l'assunzione della figura di Terzo Responsabile, nonché l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica per ridurre i consumi e migliorare la qualità energetica dell'immobile e degli impianti.


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

Gli ulteriori servizi manutentivi, invece, riguarderanno la manutenzione tempestiva e razionale degli impianti, necessaria non solo per mantenere i livelli minimi di efficienza del patrimonio impiantistico ma per adeguarne ed aggiornarne lo stato (adeguamento funzionale e normativo) in linea con le diverse e mutevoli esigenze cui deve assolvere, ottimizzando la capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

L'affidamento, inoltre, comprende una serie di attività di tipo gestionale ed organizzativo finalizzate a garantire la costante e piena fruibilità degli impianti e delle attività che vi hanno sede nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro e di sicurezza impiantistica.

A tal fine, l'Operatore Economico Aggiudicatario dovrà possedere adeguate capacità tecniche ed organizzativo/gestionali, quali conoscenza delle tecniche di rilievo, di informatizzazione e comunicazione, di progettazione e di gestione ed esecuzione delle manutenzioni di attrezzature ed impianti, insieme alle abilitazioni necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Le prestazioni oggetto del presente Appalto dovranno essere svolte in conformità alla norma UNI 10685 e successivi aggiornamenti; pertanto, l'Operatore Economico Aggiudicatario si dovrà impegnare a perseguire le finalità e gli obiettivi generali e specifici dell'Appalto con obbligo di risultato e con piena responsabilità dei risultati della gestione, con le modalità organizzative ed esecutive che riterrà più opportune. Si ritiene necessario evidenziare che tutte le azioni dovranno essere uniformate alla regola dell'arte e alle norme di buona tecnica tenendo presente che le indicazioni riportate in seguito e negli allegati sono da ritenersi indicative e non esaustive e, pertanto, il Fornitore si impegna a perseguire gli obiettivi di cui sopra tenendo conto di tutte le altre eventuali attività che risultino indispensabili per una corretta gestione dei presidi, ancorché non descritte nel dettaglio.

In particolare, l'Appalto prevede l'esecuzione dei servizi di seguito ricapitolati:

Servizi		Descrizione sintetica dell'attività
Servizio Energia	Fornitura del combustibile	Fornitura del combustibile necessario per il funzionamento degli impianti termici, al fine del riscaldamento degli ambienti, la produzione di acqua calda sanitaria, il funzionamento delle fonti di calore delle batterie scaldanti delle unità trattamento aria
	Gestione, conduzione e manutenzione degli impianti termici (di riscaldamento e di raffrescamento)	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti di climatizzazione, invernale ed estiva
	Interventi di Riqualificazione Energetica	Realizzazione di interventi di riqualificazione degli impianti e/o dell'involucro edilizio che prevedono una riduzione dei consumi di energia misurabile e predeterminata e produzione


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

		di energia da fonti rinnovabili finalizzati al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia
Servizi Operativi	Reperibilità e pronto intervento	Servizio messo a disposizione dal Fornitore, e attivato su chiamata da parte dell'Amministrazione, per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti
	Programmazione e Controllo Operativo delle Attività	Il servizio consiste nella programmazione e controllo operativo delle attività (ordinarie e straordinarie) relative ai servizi attivati
	Manutenzione impianti elettrici	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti elettrici, degli impianti speciali e delle apparecchiature elettriche
	Manutenzione impianti idrico-sanitari	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti idrico-sanitari
	Manutenzione impianti e apparecchiature antincendio	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti antincendio e dei dispositivi di sicurezza
	Manutenzione impianti elevatori	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti elevatori
	Manutenzione impianti antintrusione e videosorveglianza	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti antintrusione e di videosorveglianza
	Piccola Manutenzione edile	Esecuzione di attività di piccola manutenzione edile (es. riparazione porte, finestre o tinteggiatura) presso gli immobili indicati
Servizi di Governo		• Implementazione e gestione del Sistema Informativo • Costituzione o aggiornamento e gestione dell'Anagrafica Tecnica • Istituzione e gestione del Call Center • Implementazione e gestione di un Sistema di Monitoraggio e controllo • Gestione richieste servizi manutentivi straordinari

Il Fornitore Aggiudicatario dalla data di presa in consegna degli impianti e fino alla scadenza del Contratto, deve svolgere tutte le attività necessarie al fine di garantire la regolare erogazione del Servizio.

Resta inteso che l'Operatore Economico Aggiudicatario rimarrà l'unico responsabile nei confronti della Stazione Appaltante per tutto quanto concerne le attività oggetto dell'Appalto che gli verranno affidate, nelle condizioni d'uso in cui si trovano gli impianti tecnologici, nel rispetto delle modalità previste nel presente Capitolato e degli obblighi contrattuali, di legge o altre norme in vigore.

3.1 Servizio Energia

Il Servizio Energia consiste nella *“erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia”*.

Sono compresi nel presente Appalto, in conformità a quanto disposto nel D. Lgs. n° 115/08 e s.m.i. i



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

seguenti servizi, lavori e forniture:

1. la fornitura del combustibile per l'energia termica;
2. la conduzione, manutenzione e gestione degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento e dei relativi componenti, che comprende:
 - ❖ la manutenzione ordinaria programmata degli impianti termici (di riscaldamento e di raffrescamento) e dei relativi componenti oggetto del contratto inteso come servizio di gestione e manutenzione ordinaria dei sistemi di regolazione e contabilizzazione individuale del calore,
 - ❖ la verifica periodica degli impianti elettrici di terra a servizio delle centrali termiche;
 - ❖ la manutenzione ordinaria correttiva entro franchigia degli impianti che comprende l'esecuzione degli interventi a guasto attraverso: i) il servizio di reperibilità delle risorse incaricate per l'esecuzione delle attività; ii) il servizio di pronto intervento, dalle ore 8 alle ore 20, su tutti gli impianti di pertinenza del presente appalto,
 - ❖ l'assunzione della figura di Terzo Responsabile relativamente agli impianti,
 - ❖ la conduzione e la manutenzione degli impianti di telecontrollo e telegestione e del sistema di misurazione dei consumi di energia termica;
3. la manutenzione straordinaria degli impianti, inclusa la relativa progettazione e la gestione del processo operativo finalizzato al rilascio della relativa autorizzazione;
4. l'esecuzione degli interventi di riqualificazione tecnologica, inclusa la relativa progettazione e la gestione del processo operativo finalizzato al rilascio della relativa autorizzazione, da realizzarsi sugli impianti e sull'involucro edilizio al fine di migliorare la prestazione energetica del sistema edificio-impianto;

3.2 Servizi Operativi

I Servizi Manutentivi ricompresi nel perimetro dell'Appalto finalizzati a garantire la funzionalità e la sicurezza degli impianti degli immobili in uso dalle Strutture della Regione Lazio, nel rispetto della normativa e della legislazione vigente, sono:

- Manutenzione impianti elettrici;
- Manutenzione impianti idrico-sanitari;
- Manutenzione impianti antincendio;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Manutenzione impianti elevatori;
- Manutenzione impianti antintrusione e videosorveglianza;
- Piccola manutenzione edile.

Contestualmente all'erogazione dei servizi manutentivi, dovranno essere forniti i servizi di "Reperibilità e pronto intervento" e "Programmazione e Controllo Operativo", come meglio specificato nel paragrafo 7.

Gli obiettivi sopra individuati dovranno essere perseguiti eseguendo tutte le attività di cui al presente Capitolato Tecnico e relativi allegati; azione propedeutica a ciò è la redazione del Piano di manutenzione (Appendice 1) e dei calendari manutentivi. L'evidenza formale dell'esecuzione delle prestazioni avverrà mediante redazione dei Registri di Manutenzione e dei Report di Intervento.

La verifica del raggiungimento degli obiettivi sarà attuata mediante:

- Verifiche formali del rispetto del programma di manutenzione;
- Verifiche del rispetto dei parametri ambientali;
- Verifiche del rispetto dei parametri impiantistici;
- Verifiche del rispetto dei livelli di servizio attesi;
- Verifiche a campione sul campo delle operazioni eseguite.

3.3 Tipologie di prestazione richieste per i Servizi Manutentivi

Le tipologie di prestazione oggetto del presente Appalto, relativamente ai Servizi Manutentivi, possono essere distinte in:

- Attività ordinarie;
- Attività straordinarie.

3.3.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie sono quelle attività programmabili ed eseguibili con una determinata periodicità e frequenza.

Si tratta delle attività previste nel "Piano Operativo delle Attività" e, come tali, autorizzate e pianificate nel tempo per ciascuna Unità di Gestione in accordo con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC). Tali attività diventano esecutive senza necessità alcuna di approvazione da parte del DEC.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Per manutenzione ordinaria (UNI 11063:2017) si intendono quelle tipologie di interventi di manutenzione, durante il ciclo di vita, atti a:

- Mantenere l'integrità originaria del bene;
- Mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni;
- Contenere il normale degrado d'uso;
- Garantire la vita utile del bene;
- Far fronte ad eventi accidentali.

Generalmente gli interventi sono richiesti a seguito di:

- Rilevazione di guasti o avarie (manutenzione a guasto o correttiva);
- Attuazione di politiche di manutenzione (manutenzione preventiva ciclica, predittiva, secondo condizione);
- Esigenza di ottimizzare la disponibilità del bene e migliorarne l'efficienza (interventi di miglioramento o di piccola modifica che non comportano incremento del valore patrimoniale del bene).

I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie (dati di targa, dimensionamento, valori costruttivi, etc.) del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale e la loro destinazione d'uso.

Le attività ordinarie sono individuate nell'Appendice 1 (Piano di Manutenzione), allegata al presente Capitolato Tecnico.

Si specifica che è espressamente richiesta la formazione e il mantenimento, per tutta la durata contrattuale, di un “**presidio fisso**” costituito da personale specializzato per la conduzione e gestione degli immobili ed in grado di intervenire in tempo reale per la risoluzione di problemi manutentivi e/o malfunzionamenti connessi alle attività oggetto del presente Appalto, presso le seguenti sedi e nelle seguenti modalità:

- Regione Lazio – Giunta Regionale, via Rosa Raimondi Garibaldi 7, Roma – dal lunedì al venerdì, dalle ore 6.00 alle ore 22.00;
- N.U.E., via Laurentina 637, Roma, h24/365.

È onere del Fornitore indicare in sede di Offerta Tecnica, nella propria proposta di esecuzione del servizio, il numero e i profili delle risorse da destinare al presidio fisso per le due sedi sopra indicate.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

3.3.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie (UNI 11063:2017) sono quelle attività non ricorrenti, non programmabili in fase di definizione del Piano Operativo delle Attività, erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dalla Stazione Appaltante o su segnalazione/proposta del Fornitore.

Tali interventi inoltre:

- Possono prolungare la vita utile e/o, in via subordinata migliorarne l'efficienza, l'affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l'ispezionabilità;
- Non comportano variazioni di destinazioni d'uso del bene.
- Sono volti all'adeguamento, alla modifica ed integrazione del sistema edificio-impianti e ad eventuali interventi di efficientamento energetico.

Le attività straordinarie devono essere gestite secondo il processo autorizzativo illustrato al paragrafo 5.5.

3.4 Servizi di Governo

L'obiettivo dei Servizi di Governo è la realizzazione di un efficiente sistema di gestione integrata di tutte le attività erogate nell'ambito dell'Appalto, pertanto il loro svolgimento deve interessare in maniera trasversale tutte le attività manutentive affidate al Fornitore Aggiudicatario.

Nelle attività di governo rientrano la gestione complessiva ed il coordinamento delle attività specialistiche – anche con riferimento, quando necessario cioè quando l'attività manutentiva richiede l'intervento di più specialità che coinvolgono imprese terze, alle ditte terze affidatarie delle attività manutentive non comprese nel presente Appalto – la programmazione ed il controllo operativo delle attività, il monitoraggio e controllo delle prestazioni svolte, nonché:

- La fornitura di un supporto informatico necessario allo svolgimento dell'Appalto con una modalità integrata;
- La fornitura di un sistema di misurazione dei consumi di energia termica;
- La costituzione o aggiornamento e la gestione di un Anagrafica Tecnica;
- La contabilizzazione e la rendicontazione delle attività/interventi affidati, come meglio precisato nel presente Capitolato Tecnico;
- L'attivazione e la gestione del Call Center;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- La gestione delle richieste di servizi manutentivi straordinari.

3.5 Durata dell'Appalto

Il presente Appalto avrà durata di **84 (ottantaquattro) mesi**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto.

Resta inteso che alla data di scadenza del presente Appalto, tutti gli impianti dovranno essere restituiti alle Strutture Regionali in perfetta efficienza e sicurezza, completi di tutte le documentazioni tecnico-amministrative previste dalle vigenti leggi e norme. In caso di rilevanti mancanze queste saranno oggetto di stima da parte della Stazione Appaltante in contraddittorio con il Fornitore Aggiudicatario.

La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art 106, comma 11 del Codice e comunque non oltre sei mesi. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

4. PERIMETRO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'APPALTO

Le attività di cui al presente Appalto dovranno essere erogate a favore degli immobili in uso dalle Strutture della Regione Lazio, come di seguito individuate.

Per ulteriori caratteristiche degli immobili si rimanda all'Appendice 4.

#	Struttura Regionale	Indirizzo	Comune	Provincia
1	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7	Roma	RM
2	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Veccia, 23	Frosinone	FR
3	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Parigi, 11	Roma	RM
4	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Cintia, 87	Rieti	RI
5	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Tavola d'Argento	Rieti	RI
6	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via San Pasquale, 65	Cassino	FR
7	Regione Lazio – Giunta Regionale	Corso Cesare Battisti	Terracina	LT
8	Regione Lazio – Archivio	Via Ardeatina, 2460 - Santa Palomba	Roma	RM
9	Regione Lazio – Avvocatura	Via Marcantonio Colonna, 27	Roma	RM
10	Regione Lazio - Genio Civile	Via Flavio Sabino, 27	Rieti	RI
11	Regione Lazio - Genio Civile	Via Mazzini, 133	Frosinone	FR
12	Regione Lazio - Genio Civile	Viale Marconi, 29	Viterbo	VT



Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

13	Regione Lazio - Genio Civile	Piazza del Popolo, 5	Latina	LT
14	Regione Lazio - Genio Civile	Via Enrico De Nicola, 93	Cassino	FR
15	Incubatoio ittiogenico regionale	Località Inferniglio	Jenne	RM
16	Incubatoio ittiogenico regionale	via Trevignanesi s.n.c. km 1,200	Anguillara	RM
17	CPI	Via Rolando Vignali, 14	Roma	RM
18	CPI	Via Lepanto, 13	Civitavecchia	RM
19	CPI	Piazzale Aldo Moro, snc	Frascati	RM
20	CPI	Via Pontina Vecchia, 12	Pomezia	RM
21	CPI	Via Casilina, Km. 50.200	Colleferro	RM
22	CPI	Via Jacopo Torriti, 7	Roma	RM
23	CPI	Via Scorticabove, 77	Roma	RM
24	CPI	Corso della Repubblica, 241	Velletri	RM
25	CPI	Via San Francesco, 28	Albano Laziale	RM
26	CPI	Via Domenico Baffigo, 145	Roma	RM
27	CPI	Via Empolitana, 234-236	Tivoli	RM
28	CPI	Via Val di Fassa, 1/C	Monterotondo	RM
29	CPI	Via Decio Azzolino, 7	Roma	RM
30	CPI	Via degli Arcioni, 15	Palestrina	RM
31	CPI	Via San Michele, 87/89	Morlupo	RM
32	CPI	Corso Cesare Battisti, 164	Subiaco	RM
33	CPI	Largo di Villa Olio, 9/10	Cerveteri	RM
34	CPI	Via di Valle Foresta, 6	Bracciano	RM
35	CPI	Via Lussemburgo, snc	Anzio	RM
36	CPI	Corso Vittoria Colonna, snc	Marino	RM
37	CPI	Via Casilina km 49,800	Colleferro	RM
38	N.U.E.	Via Laurentina, 637	Roma	RM
49	SAZ	Via della Repubblica, 5	Subiaco	RM
40	SAZ	Corso Petrarca, 3	Capranica	VT

Ai fini di una più completa valutazione dello stato d'uso degli impianti gli Operatori Economici potranno effettuare i sopralluoghi presso le seguenti Strutture Regionali, nelle modalità richieste al paragrafo 10 del Disciplinare di gara:


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

#	Struttura Regionale	Indirizzo	Comune	Provincia
1	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7	Roma	RM
2	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Vecchia, 23	Frosinone	FR
	Regione Lazio – Archivio	Via Ardeatina, 2460 – Santa Palomba	Roma	RM
3	Regione Lazio – Avvocatura	Via Marcantonio Colonna, 27	Roma	RM
4	Regione Lazio - Genio Civile	Via Flavio Sabino, 27	Rieti	RI
5	Regione Lazio - Genio Civile	Via Mazzini, 133	Frosinone	FR
6	Regione Lazio - Genio Civile	Viale Marconi, 29	Viterbo	VT
7	Regione Lazio - Genio Civile	Piazza del Popolo, 5	Latina	LT
8	CPI	Via Rolando Vignali, 14	Roma	RM
9	N.U.E.	Via Laurentina, 637	Roma	RM
10	Incubatoio ittiogenico regionale	Località Inferniglio	Jenne	RM

4.1 Variazioni del servizio

Prima dell'attivazione del servizio, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di modificare e/o aggiornare l'elenco degli immobili e/o dei servizi ricompresi nel perimetro dell'Appalto, dandone opportuna comunicazione al Fornitore Aggiudicatario.

Nel corso della durata del Contratto, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà, secondo quanto previsto e nei limiti imposti dall'art.106 del D. Lgs. n° 50/2016, di introdurre variazioni in diminuzione o in aumento (anche a tempo determinato), con l'obbligo del Fornitore Aggiudicatario di adempiere alle medesime condizioni tecniche.

Si precisa che si considerano variazioni contrattuali tali da determinare una variazione, in aumento e in diminuzione, dei Corrispettivi dovuti per i Servizi:

- il numero di edifici serviti;
- i servizi richiesti;
- la sostituzione degli edifici serviti con altri immobili aventi differenti caratteristiche strutturali e/o dimensioni differenti;
- il numero di impianti serviti;
- le variazioni richieste per la data di prima accensione e di ultimo spegnimento degli impianti in regime invernale;
- le variazioni delle ore di accensione richieste e la loro distribuzione stagionale.

**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

I casi sopra descritti possono seguire a indisponibilità o dismissioni a qualsiasi titolo e a cessazione di utilizzazione, ovvero alla necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, nonché di ristrutturazione che comportino il riaffidamento degli immobili alla Stazione Appaltante.

Il Fornitore Aggiudicatario ha l'obbligo di prendere in gestione tutti i nuovi impianti che la Stazione Appaltante gli consegnerà, agli stessi patti e condizioni di cui al presente capitolato speciale fino alla concorrenza massima di aumento del servizio pari ad un quinto della consistenza posta a base d'asta.

Anche in caso di diminuzione del servizio erogato, il Fornitore Aggiudicatario è obbligato ad assoggettarsi alle stesse condizioni contrattuali senza avere diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, fino alla concorrenza massima di diminuzione del servizio pari ad un quinto della consistenza posta a base d'asta.

L'assunzione, in carico del Fornitore Aggiudicatario, dei nuovi impianti avrà luogo dopo che lo stesso sarà entrato in possesso della documentazione tecnica afferente agli stessi.

Il compenso per le nuove prestazioni sarà calcolato per analogia con altre prestazioni già in essere e comunque secondo i prezzi unitari offerti nel Modello di Offerta Economica, in maniera proporzionale alla misura di decremento/aumento della prestazione.

La definizione puntuale del compenso contrattuale da erogare al Fornitore Aggiudicatario, in seguito alle variazioni sopra indicate, verrà effettuata in sede di approvazione del consuntivo dell'esercizio di riferimento (rata di conguaglio), con i tempi e le modalità indicate nel seguito nel presente Capitolato.

5. MODALITÀ DI ATTIVAZIONE DEL CONTRATTO ED EROGAZIONE DEI SERVIZI

L'erogazione dei servizi dovrà avvenire secondo le seguenti tempistiche:

1. All'atto della stipula del Contratto, la Stazione Appaltante comunicherà al Fornitore Aggiudicatario le consistenze degli immobili che intende affidare, i servizi e i dati necessari al calcolo dei fabbisogni energetici degli immobili;
2. Entro 15 giorni dalla di attivazione del Contratto, il Fornitore Aggiudicatario dovrà cominciare un periodo di affiancamento con il Fornitore uscente e/o con il personale dell'Amministrazione che non potrà durare meno di 30 giorni solari. Per il periodo di affiancamento non è prevista alcuna remunerazione;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

3. Il Fornitore Aggiudicatario si impegna ad attivare i servizi oggetto del presente Appalto entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni naturali e consecutivi dalla stipula del Contratto e comunque contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di Consegna.

In relazione alle diverse scadenze dei contratti in essere, rimane facoltà della Stazione Appaltante affidare in tempi successivi e non simultaneamente i servizi individuati, sia in termini di servizi richiesti sia in termini di edifici coinvolti, senza che ciò sia motivo per la richiesta di maggiori o diversi compensi. In tale eventualità all'attivazione di ciascun servizio dovrà essere redatto un verbale di affidamento specifico.

5.1 Presa in consegna degli impianti e avvio dei servizi

Gli impianti destinatari delle attività di cui al presente Capitolato Tecnico ed i relativi locali tecnici saranno consegnati dalla Stazione Appaltante al Fornitore Aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'attivazione del servizio.

Per ogni servizio riguardante il medesimo immobile/la medesima Struttura Regionale, si procederà ad un'unica consegna mediante apposito Verbale.

Il precedente Fornitore inoltre volturerà al Fornitore Aggiudicatario, dopo la sottoscrizione del Contratto, i contratti in essere con le attuali società di vendita del combustibile necessario all'esercizio degli impianti.

5.1.1 Verbale di consegna

Con il Verbale di consegna, stilato in contraddittorio tra le Parti per la valutazione dello stato iniziale degli impianti e del sistema di regolazione e di gestione degli stessi, il Fornitore Aggiudicatario prenderà formalmente in carico gli impianti, i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano, diventando responsabile della custodia e conservazione di tutto quanto ad esso consegnato.

Con l'accettazione dell'Appalto l'Appaltatore dichiara implicitamente di avere la possibilità ed i mezzi necessari per procedere all'esecuzione degli stessi secondo i migliori precetti dell'arte.

La Stazione Appaltante consegnerà al Fornitore Aggiudicatario, in allegato al Verbale di consegna, tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli impianti di cui è in possesso. Nello stesso Verbale saranno riportate tutte le informazioni necessarie per l'avvio delle attività, nonché le letture dei contatori che alimentano gli impianti.

Nel Verbale sarà riportata la descrizione dettagliata delle modalità di erogazione dei servizi richiesti. In particolare, esso contiene:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Attestazione di avvio del servizio per i beni immobili delle Strutture Regionali con esplicitazione della tipologia di immobili ed i relativi quantitativi presi in carico dal Fornitore per l'erogazione dei servizi. Tali quantitativi devono consentire la determinazione oggettiva e chiara del canone;
- Il Piano di Manutenzione così come formalizzato ed autorizzato dalla Stazione Appaltante;
- Il Programma Operativo delle Attività, relativo ai primi due mesi di erogazione dei servizi, da aggiornare e consegnare al DEC, con un anticipo di 5 gg lavorativi rispetto alla scadenza del bimestre.

Eventuali modifiche da apportare al Verbale dovranno sempre essere formalizzate e avranno efficacia a fare data dalla comunicazione da parte della Stazione Appaltante e o comunque sarà considerato efficace nel termine massimo di 10 giorni dalla avvenuta comunicazione.

Nel Verbale il Fornitore dovrà altresì dichiarare l'esecuzione delle prestazioni del servizio che intende affidare in subappalto ed indicare il nominativo della Ditta subappaltatrice, nel rispetto dei limiti previsti nel Disciplinare e di quanto dichiarato in sede di offerta.

5.1.2 Divieto di sospendere le prestazioni

Il Fornitore Aggiudicatario non può sospendere o ritardare le prestazioni oggetto dell'appalto con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Amministrazione o ritardi nei pagamenti.

L'eventuale sospensione o il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni per decisione unilaterale del Fornitore Aggiudicatario costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del contratto per fatto del Fornitore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dall'Amministrazione, non abbia ottemperato.

In tale ipotesi restano a carico del Fornitore tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

5.1.3 Danni di forza maggiore

Nell'ambito del presente Appalto, si considerano danni di forza maggiore quelli effettivamente provocati alle opere e/o servizi da cause imprevedibili per le quali il Fornitore Aggiudicatario non abbia ommesso le normali cautele atte ad evitarli.

I danni che dovessero derivare alle opere e/o servizi a causa della loro arbitraria esecuzione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese del Fornitore Aggiudicatario, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati all'Amministrazione e/o a terzi.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

I danni che il Fornitore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati alla Amministrazione entro 5 (cinque) giorni dall'evento, mediante posta elettronica certificata, escluso ogni altro mezzo, sotto pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

5.1.4 Scioperi

L'esercizio del diritto di sciopero da parte dei dipendenti e collaboratori del Fornitore deve essere comunicato alla Amministrazione con almeno 4 (quattro) giorni lavorativi di anticipo.

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà in ogni caso garantire la continuità dei servizi essenziali e l'esecuzione degli interventi in pronta disponibilità.

5.2 Organizzazione per la gestione del servizio

Per lo svolgimento dei servizi oggetto del presente Capitolato, il Fornitore Aggiudicatario dovrà predisporre un'organizzazione adeguata in termini di risorse impiegate e relative qualifiche per i vari servizi e nelle diverse fasce orarie così da assicurare il soddisfacimento di quanto richiesto dal presente Capitolato.

Il Fornitore Aggiudicatario assume con il presente Appalto anche l'impegno di assistere la Stazione Appaltante per consentirgli di raggiungere l'obiettivo dell'ottimale conduzione del patrimonio impiantistico, mettendogli a disposizione la sua professionalità e operando in modo da assicurare il crescente miglioramento dell'organizzazione e dell'erogazione del Servizio, privilegiando la prevenzione dei guasti e la programmazione degli interventi, attraverso l'utilizzo di metodologie, processi e strumenti innovativi.

In particolare, il Fornitore dovrà individuare *il Responsabile del Servizio* ovvero la persona fisica, nominata dal Fornitore, quale referente dei Servizi oggetto del presente Appalto nei confronti della Regione Lazio, con ruolo di supervisione e coordinamento dei Gestori del Servizio. Tale figura è dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità, nonché di potere di delega interna per le attività di gestione del Contratto, ed è responsabile del conseguimento degli obiettivi relativi allo svolgimento delle attività previste contrattualmente.

Il Fornitore Aggiudicatario, tramite il Responsabile del Servizio, assicura l'organizzazione, la gestione tecnica e la conduzione delle attività, anche al fine di garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori. Il Responsabile del Servizio avrà la piena rappresentanza del Fornitore Aggiudicatario nei confronti della Stazione Appaltante; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in suo contraddittorio, avranno lo stesso valore di quelle fatte direttamente al legale rappresentante del Fornitore.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Il Responsabile del Servizio può essere coadiuvato nello svolgimento delle sue funzioni da parte di uno o più Gestori del Servizio, intesi quali referenti di ogni immobile o gruppo di immobili oggetto del presente Appalto.

Al Responsabile del Servizio sono affidate, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- svolgere le attività di Programmazione e coordinamento di tutte le attività previste nel Contratto;
- gestire le richieste, segnalazioni e problematiche sollevate dall'Amministrazione inerenti il Contratto;
- supervisionare il processo di fatturazione dei servizi;
- supervisionare le attività relative all'adempimento degli obblighi contrattuali in materia di dati, informazioni e reportistica nei confronti della Regione;
- osservare e far osservare a tutte le maestranze, le prescrizioni contenute nel DUVRI, nei piani della sicurezza, le norme di coordinamento del Contratto e le indicazioni ricevute dall'Amministrazione;
- allontanare coloro che risultassero in condizioni psicofisiche tali da compromettere la propria sicurezza e/o quella degli altri addetti o che si rendessero colpevoli di negligenza e/o disonestà;
- vietare l'ingresso nelle sedi oggetto di manutenzione alle persone non addette ai lavori e non espressamente autorizzate.

L'eventuale successiva variazione del Responsabile del Servizio, nonché il nominativo del sostituto in possesso dei medesimi requisiti professionali, dovrà essere comunicata alla Regione Lazio almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi prima della presa in servizio.

La Stazione Appaltante ha il diritto di esigere il cambiamento del Responsabile del Servizio e, in generale, del personale del Fornitore per disciplina, incapacità o grave negligenza. Il Fornitore è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza di detti soggetti, nonché della malafede o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali o nello svolgimento dei servizi affidati.

Il Responsabile del Servizio, che dovrà essere un Ingegnere con almeno una esperienza di 10 anni maturata in ambito "Servizi Energia" e le cui competenze nell'ambito delle principali prestazioni previste dal Contratto dovranno essere dimostrate mediante presentazione di curriculum.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

5.2.1 Personale addetto

Il Fornitore Aggiudicatario deve garantire l'impiego di personale in numero e di qualifica e professionalità adeguati allo svolgimento delle prestazioni e degli interventi previsti in relazione alle particolari caratteristiche della tipologia di edificio ed impianto, delle macchine e delle attrezzature in dotazione.

Il Fornitore dovrà garantire, evidenziandolo in fase di gara, come intende gestire le risorse necessarie in relazione alla complessità e alla tipologia degli impianti oggetto dei servizi.

All'inizio della gestione il Fornitore deve notificare per iscritto all'Amministrazione contraente:

- Nominativo e recapito di tutti i soggetti interessati allo svolgimento del contratto e loro sostituti;
- Nominativo e recapito telefonico delle persone responsabili e degli addetti alla gestione, esercizio e conduzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di servizio;
- Nominativo e recapito telefonico del personale in servizio di pronta disponibilità e pertanto reperibili 24 ore su 24, sia nelle giornate feriali che festive.

Il Fornitore si impegna a dare sempre comunicazione tempestiva delle variazioni introdotte nel personale assegnato ai servizi affidati.

L'elenco del personale impiegato dovrà essere trasmesso ad ogni inizio di stagione, completo del numero del patentino di abilitazione, del personale addetto agli impianti, compreso quello destinato al controllo ed alle ispezioni per il buon andamento dell'Appalto.

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà osservare e far osservare ai propri dipendenti e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute e le procedure operative del cantiere (es. indossare il cartellino di riconoscimento e un'appropriata divisa di lavoro, etc.) sia verbali che scritte e dovrà garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione del Servizio.

Il Fornitore si impegna a fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo individuale di protezione necessario, nonché ad adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività contrattuali nei locali dei presidi.

È fatto obbligo all'Appaltatore di provvedere al puntuale controllo del proprio personale addetto all'erogazione dei Servizi. Il Fornitore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione tecnica e alla conduzione degli impianti.



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

Tutti i dipendenti del Fornitore sono tenuti ad osservare:

- Le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione e quelle particolari vigenti in cantiere;
- Le indicazioni contenute nei Piani di sicurezza e le indicazioni fornite dal Coordinatore per l'esecuzione;
- I regolamenti in vigore in cantiere.

Tutti i dipendenti e/o collaboratori del Fornitore saranno formati, addestrati e informati alle mansioni disposte, in funzione della figura, e con riferimento agli impianti, alle attrezzature ed alle macchine di cui sono operatori, a cura ed onere del Fornitore medesimo.

In particolare, le lavorazioni (quali, ad esempio, le lavorazioni che interessano impianti elettrici in tensione, le lavorazioni da frigorista, le lavorazioni da ascensorista la conduzione impianti termici e di produzione del vapore, ecc.) devono essere eseguiti da personale in possesso delle abilitazioni previste dalle relative normative.

L'inosservanza delle predette condizioni costituisce per il Fornitore responsabilità dei danni che per effetto dell'inosservanza stessa dovessero derivare al personale, a terzi ed agli impianti.

La Stazione Appaltante rimane estranea ad ogni rapporto, anche contenzioso, tra il Fornitore ed i dipendenti o collaboratori.

La Stazione Appaltante si riserva di richiedere la sostituzione del personale che, per il comportamento tenuto nei confronti dell'utenza o nei confronti del personale dell'Amministrazione, risulti indesiderato. La sostituzione deve avvenire entro 10 giorni dalla comunicazione scritta da parte dell'Amministrazione contraente.

5.2.2 Mezzi, attrezzature di lavoro e materiali

Il Fornitore deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo deve dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettano la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata presso Officine Specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che la Stazione Appaltante dia in prestito d'uso al Fornitore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.) devono essere indicate nel Verbale di Consegna, e successivi aggiornamenti, nella sezione "Attestazione della presa in consegna degli immobili" che deve



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

essere controfirmato dal Fornitore il quale, così, si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerle in modo tale da garantire il buono stato di conservazione delle stesse.

Tutti gli attrezzi e le macchine utilizzati devono essere certificati e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia e nell'Unione Europea, inoltre tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita secondo le disposizioni di legge.

A tutte le attrezzature e macchine utilizzate dal Fornitore dovrà essere applicata una targhetta o un adesivo indicante il nominativo o il marchio del Fornitore stesso.

Il Fornitore è responsabile della custodia sia delle macchine ed attrezzature tecniche sia dei prodotti utilizzati.

Il Fornitore deve trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali ed attrezzi necessari ad assicurare, per qualunque evenienza, la continuità del servizio. Le macchine e gli attrezzi utilizzati per l'espletamento del servizio devono essere dotati delle certificazioni previste dalle norme vigenti in tema di sicurezza, nonché di tutti gli accessori per proteggere l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, il Fornitore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dalla Stazione Appaltante per ragioni di ordine, di sicurezza e d'igiene, restando a carico del Fornitore ogni attività di pulizia o provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro dell'immobile in relazione alle predette operazioni.

Il Fornitore dovrà assicurare che le attrezzature e le macchine impiegate:

- Siano usate e mantenute in modo da evitare accidentali versamenti al suolo o altre situazioni di pericolo per l'ambiente;
- Arrechino il minore disturbo sonoro al personale della Stazione Appaltante eventualmente presente in loco; tutti gli strumenti di misura utilizzati dal Fornitore dovranno essere in buono stato di conservazione, dovranno avere le caratteristiche idonee al tipo di misura come richiesto dalle norme tecniche, inoltre dovranno essere tarati e certificati in conformità alla norma ISO 9000.

5.3 Riconsegna degli impianti e collaudo finale

Gli impianti e i loro accessori, nonché i manufatti e i fabbricati che li contengono, al termine del periodo contrattuale dovranno essere riconsegnati nel migliore stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità, salvo il normale deperimento per l'uso.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di migliorie diverranno di proprietà



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

della Stazione Appaltante e al termine dell'Appalto dovranno essere consegnati in condizioni di efficienza senza pretesa di alcun compenso.

A conclusione della durata dell'Appalto, il Fornitore Aggiudicatario consegnerà inoltre alla Stazione Appaltante la documentazione tecnica ed amministrativa rilasciata dalle Autorità competenti che viste le prescrizioni del presente Capitolato dovrà risultare completa e perfettamente aggiornata.

Nel corso del contratto o prima della sua scadenza, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di nominare un collaudatore, allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali dati in consegna al Fornitore Aggiudicatario;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'Amministrazione e il Fornitore Aggiudicatario, in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Alle operazioni di collaudo si applicheranno, in quanto compatibili, le norme stabilite per il collaudo dei lavori pubblici.

Lo stato di conservazione degli impianti e del sistema di regolazione e di gestione degli stessi, insieme al sistema di lettura dei contatori che alimentano gli impianti, verrà accertato e dichiarato nel Verbale di riconsegna, sulla base:

- di esami della documentazione del servizio di manutenzione effettuato;
- delle prove di funzionamento effettuate dal collaudatore;
- delle visite e sopralluoghi di impianti.

Nel caso in cui venissero accertati cattivi funzionamenti, sarà cura ed onere del Fornitore Aggiudicatario provvedere immediatamente al ripristino funzionale degli impianti o parti di essi interessati.

Gli importi risultanti dalle stime del collaudatore e gli importi dovuti ai ripristini effettuati, potranno essere detratti da quanto, a qualsiasi titolo, risultasse a credito del Fornitore Aggiudicatario.

5.3.1 Verbale di riconsegna dei beni

Il "Verbale di Riconsegna dei beni" rappresenta il documento con il quale il Fornitore Aggiudicatario riconsegna alla Stazione Appaltante, alla scadenza del Contratto, gli immobili oggetto del Verbale di consegna.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

In prossimità della scadenza del Contratto, la Stazione Appaltante comunicherà al Fornitore la data esatta di riconsegna degli immobili ed in tale data si provvederà alla firma del Verbale di riconsegna, che sarà stato preventivamente condiviso tra le Parti.

Tale Verbale dovrà essere redatto in duplice copia secondo il modello di cui all'Appendice 3 al presente Capitolato e recare la firma congiunta di entrambe le Parti.

Il Verbale dovrà contenere le seguenti sezioni:

- Elenco documentazione cartacea ed elettronica consegnata dal Fornitore all'Amministrazione relativa al servizio di Anagrafica Tecnica;
- Elenco documentazione cartacea ed elettronica consegnata dal Fornitore all'Amministrazione relativa al Sistema informativo;
- Elenco beni precedentemente dati in custodia al Fornitore dall'Amministrazione che vengono restituiti;
- Informazioni per la continuità del servizio.

Si precisa che tutti i documenti dovranno essere riconsegnati aggiornati allo stato di fatto, al momento della riconsegna.

Il Fornitore è comunque obbligato a garantire la continuità del servizio, pertanto dovrà agevolare l'avvio della erogazione dei servizi da parte del nuovo Fornitore entrante. Pertanto, al Fornitore potrà essere richiesto dal DEC, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dovrà:

- Fornire direttamente al nuovo Fornitore entrante la documentazione sopra indicata;
- Affiancare l'Amministrazione ed il Fornitore entrante durante eventuali sopralluoghi;
- Partecipare a riunioni ed incontri.

Al momento della riconsegna tutti gli impianti devono essere funzionanti.

5.4 Modalità di autorizzazione delle Attività Manutentive Ordinarie

Le attività ordinarie diventano esecutive alla data di attivazione del servizio, secondo le tempistiche previste nel presente Capitolato, nel rispetto delle modalità di cui oltre.

5.4.1 Processo operativo per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Correttiva o a Guasto

Gli interventi e le attività di Manutenzione Ordinaria Correttiva o a guasto su tutti gli impianti oggetto di



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Appalto possono essere eseguiti successivamente alla richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione del Fornitore Aggiudicatario, in funzione del livello di priorità assegnato in fase di richiesta di intervento.

Tali attività / interventi seguono il processo di seguito descritto, declinandosi poi in maniera diversa a seconda se l'intervento sia sopra o sotto franchigia.

Una volta evasa la richiesta e preso in carico l'intervento, sarà compito del Fornitore Aggiudicatario:

- eseguire il sopralluogo nel rispetto dei livelli di priorità assegnati;
- eseguire la eventuale messa in sicurezza e/o l'eventuale intervento tampone;
- individuare il livello di Programmabilità dell'intervento, secondo la seguente tabella, il tempo stimato per l'inizio della esecuzione delle attività e quant'altro necessario per intervenire:

PROGRAMMABILITÀ INTERVENTO	TEMPI DI INIZIO ESECUZIONE
Indifferibile	Da eseguire contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie atte a risolvere l'anomalia riscontrata, per poi procedere alla programmazione dell'intervento risolutivo.
Programmabile a breve termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di 5 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a medio termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale tra i 6 e i 15 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a lungo termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di oltre 15 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo

- eseguire l'intervento in base alla programmabilità assegnata.

Il processo autorizzativo delle attività ordinarie riparative differisce a seconda che il valore economico di tali attività sia entro o oltre Franchigia.

Le attività riparative possono essere classificate in due tipi:

- Attività ordinarie riparative che NON prevedono la corresponsione di un corrispettivo a misura (manutenzione ordinaria a guasto entro Franchigia): Rientrano in tale casistica le attività riparative nel caso in cui il valore economico dell'attività da effettuarsi sia al di sotto della Franchigia. In tale



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

caso il processo autorizzativo è estremamente semplificato in quanto il Fornitore Aggiudicatario stesso potrà dare corso all'attività informando l'Amministrazione Regionale ma senza dover attendere alcuna autorizzazione;

- Attività ordinarie riparative che prevedono la corresponsione di un corrispettivo a misura (manutenzione ordinaria a guasto oltre Franchigia): Rientrano in tale casistica le attività riparative effettuate nel caso in cui il valore economico dell'attività da effettuarsi sia superiore a quello della Franchigia. Il Fornitore Aggiudicatario comunica all'Amministrazione Regionale un preventivo di spesa rispetto alle attività oggetto della richiesta/segnalazione attraverso l'apposita funzionalità del Sistema Informativo (o tramite altri canali comunicati dall'Amministrazione). Oltre al preventivo di spesa, il Fornitore Aggiudicatario dovrà indicare le cause del guasto o del disservizio, il tipo di manodopera, in ore, necessaria per l'intervento, le componenti da sostituire e l'entità delle possibili conseguenze e ripercussioni che il guasto potrà avere sul funzionamento generale dell'impianto.

Di seguito si riportano i valori delle Franchigie per ogni servizio reso:

SERVIZIO	Importo della Franchigia
Manutenzione Impianti Termici	300€
Manutenzione Impianti Elettrici	200€
Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari	200€
Manutenzione Impianti Elevatori	500€
Manutenzione Impianti Antincendio	200€
Manutenzione Impianti di Antintrusione e Videosorveglianza	150€
Piccola Manutenzione Edile	150€

5.4.1.1 Processo per gli interventi di Manutenzione Correttiva sotto Franchigia

Una volta evasa la richiesta e preso in carico l'intervento, sarà compito del Fornitore Aggiudicatario:

- eseguire il sopralluogo nel rispetto dei livelli di priorità come definiti nel paragrafo precedente e riscontrare il livello di priorità assegnato;
- eseguire l'eventuale messa in sicurezza e/o l'eventuale intervento di contenimento (il quale è obbligatorio nelle richieste con livello di priorità "Emergenza" oltre che per gli interventi classificati come Indifferibili);



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- individuare il livello di Programmabilità e tipologia dell'intervento come definito nel paragrafo precedente;
- comunicare, qualora venga valutata una spesa superiore alla Franchigia, la sospensione dell'intervento al fine di elaborare preventivo;
- eseguire l'intervento in base alla programmabilità assegnata.

Successivamente alla conclusione dell'intervento, il Fornitore Aggiudicatario deve procedere alla consuntivazione tecnica dell'intervento, dando evidenza delle seguenti informazioni nella "Scheda Intervento":

- riferimenti alla segnalazione/chiamata;
- livello di priorità del sopralluogo dell'intervento;
- data e ora del sopralluogo;
- programmabilità dell'intervento;
- descrizione sintetica dell'intervento;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- eventuali note tecniche e/o operative riscontrate durante l'intervento;
- firma dell'operatore che ha eseguito l'intervento.

La scheda, compilata in ogni sua parte, dovrà quindi essere consegnata all'Amministrazione Regionale, la quale la sottoporà ad un incaricato per la verifica dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

5.4.1.2 Processo per gli interventi di Manutenzione Correttiva sopra Franchigia

Il processo per l'avvio degli interventi di Manutenzione Correttiva sopra Franchigia è analogo a quello per l'attivazione degli interventi di manutenzione straordinaria, che prevedono un corrispettivo a misura, di seguito descritto.

La preventivazione dovrà avvenire a misura utilizzando eventuali prezzi predefiniti per i servizi e i listini al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Il preventivo dovrà contenere i tempi di inizio e di completamento dell'attività ed una stima dettagliata delle risorse necessarie all'effettuazione delle attività (materiali, attrezzature, manodopera), la pianificazione/programmazione, la definizione del costo complessivo ed il riferimento alla



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

richiesta/segnalazione che l'ha generato. L'Amministrazione potrà richiedere al Fornitore l'adeguamento alle modalità operative e ai format utilizzati internamente.

L'attivazione formale degli interventi avverrà a seguito dell'approvazione del preventivo da parte dell'Amministrazione Regionale, con valenza di autorizzazione all'esecuzione.

Si precisa che nel caso di interventi caratterizzati da una programmabilità "indifferibile", il Fornitore Aggiudicatario dovrà effettuare il contenimento/messa in sicurezza contestualmente al sopralluogo.

Qualora non sia possibile terminare l'intervento (per qualsiasi livello di priorità e relativa programmabilità) dovrà comunque essere garantita la messa in sicurezza dell'area sulla quale insiste il guasto.

Alla conclusione dell'intervento, il Fornitore Aggiudicatario dovrà effettuare la consuntivazione tecnica ed economica tramite la compilazione di una "Scheda di attestazione dell'intervento" e la stessa dovrà essere registrata nel Sistema Informativo del Committente.

La scheda compilata in ogni sua parte viene firmata dal Responsabile del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'attività. La scheda dovrà essere accompagnata dalle necessarie certificazioni e dichiarazioni e quant'altro necessario per attestare la regolare esecuzione dell'intervento.

Si precisa che durante tutta la fase della gestione dell'intervento, anche nel caso di modifica della tipologia dell'attività richiesta (per esempio passaggio da attività entro Franchigia ad attività oltre Franchigia) il codice identificativo della richiesta non dovrà essere modificato. Dovrà quindi essere possibile risalire all'evoluzione storica della richiesta tramite il codice identificativo individuato durante la presa in carico della chiamata.

5.5 Modalità di autorizzazione delle Attività Manutentive Straordinarie

La richiesta/segnalazione/proposta dell'attività straordinaria da eseguire può essere effettuata dall'Amministrazione Regionale mediante segnalazione al Call Center, messo a disposizione dal Fornitore o da parte del Fornitore Aggiudicatario stesso.

Per la realizzazione di attività manutentive straordinarie, il Fornitore, a seguito di richiesta/segnalazione dell'Amministrazione tramite Call Center, è tenuto a consegnare all'Amministrazione, a seguito di sopralluogo una relazione tecnica dell'intervento, il preventivo tecnico-economico, con una stima dettagliata delle risorse necessarie all'effettuazione delle attività (materiali, attrezzature, manodopera) e il cronoprogramma dell'intervento.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

La preventivazione deve avvenire utilizzando i prezzi predefiniti dei servizi, i listini di riferimento ed i corrispettivi della manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara.

La proposta deve essere predisposta preventivamente all'esecuzione e consegnata al DEC per l'approvazione entro 48 (quarantotto) ore dalla fine del sopralluogo, salvo diverso accordo tra le Parti.

È compito del DEC valutare la necessità di effettuare l'attività proposta, alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere, etc.) e decidere se dare o meno corso, e con quale priorità, all'attività, approvando il preventivo così come predisposto dal Fornitore ed inviandolo sottoscritto per accettazione.

A seguito dell'approvazione del preventivo, in fase di esecuzione il Fornitore Aggiudicatario:

- inserisce l'intervento nel Piano degli Interventi e nel POA e ne traccia gli avanzamenti;
- provvede alla progettazione esecutiva, alla esecuzione dell'intervento e al collaudo, secondo i tempi definiti nel Piano.

L'Amministrazione Regionale è tenuta a verificare il rispetto dei tempi, in particolare di fine lavori e anche la corretta esecuzione degli stessi; nel caso di mancato rispetto degli adempimenti richiesti, applica le penali di cui oltre.

Una volta terminata l'attività, l'Amministrazione Regionale effettuerà il collaudo dell'intervento mentre il Fornitore è tenuto alla consuntivazione sia tecnica che economica dell'attività mediante la "Scheda consuntivo attività". La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal DEC come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'attività.

Qualora il DEC decida di non dar corso alle attività e comunque si ritenga congiuntamente che tale decisione sia possibile causa di disservizi nella funzionalità dell'impianto/i, l'Amministrazione è tenuta a formalizzare la mancata approvazione aggiornando il PDA.

In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte del DEC, ad eccezione delle attività "indifferibili" per le quali non è richiesta l'autorizzazione (come specificato meglio nel paragrafo 5.4.1) il Fornitore si deve assumere l'onere dell'attività, effettuata senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati all'Amministrazione Regionale.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Si ricorda comunque che tutte le attività autorizzate dal DEC, a fronte di un preventivo di spesa, sono, salvo espressa autorizzazione del DEC stesso, gestite e liquidate come attività a corpo, a prescindere dalla consuntivazione effettiva.

Per le attività classificate come “indifferibili”, non essendo possibile la redazione di un preventivo, il preventivo deve essere redatto dal Fornitore a seguito di consuntivo calcolato utilizzando i prezzi predefiniti dei servizi, i listini ed i corrispettivi della manodopera offerti in sede di gara. Tale ordine deve essere consegnato per l’approvazione al DEC, il quale provvederà poi, tramite Atto Aggiuntivo, a formalizzare la variazione di importo destinato ad attività straordinarie.

In particolare, al completamento dei lavori, il Fornitore dovrà consegnare alla Stazione Appaltante tutta la documentazione tecnica “*as built*” di seguito elencata, aggiornata, al fine di consentire a qualunque tecnico un facile accesso agli impianti e apparecchiature realizzati:

- relazione tecnica particolareggiata;
- disegni esecutivi;
- particolari costruttivi e d'installazione;
- schede tecniche di funzionamento;
- dépliant illustrativi;
- dichiarazione di conformità degli impianti alle leggi vigenti;
- altri eventuali adempimenti.

Si precisa inoltre che non possono essere richieste attività straordinarie se non relativamente a servizi, comprendenti attività ordinarie, precedentemente attivati.

La Stazione Appaltante, in ogni caso, per l’esecuzione di attività straordinarie che prevedano la corresponsione di un corrispettivo extra-canone può rivolgersi a soggetti terzi diversi dal Fornitore, fatta eccezione per le attività classificate come indifferibili.

Nel caso di affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria ad altro referente, la Stazione Appaltante, che ne ha facoltà, si impegna a richiedere a detto esecutore il progetto, gli schemi degli impianti “*as built*”, l’aggiornamento dei disegni impiantistici e civili, le dichiarazioni di conformità degli impianti al D.M. 37/2008 e s.m.i. e a trasmettere il tutto all’Appaltatore, affidando, di fatto, i nuovi impianti alla gestione del medesimo.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

5.6 Modalità di autorizzazione degli interventi di Riqualificazione Energetica

Al fine di attivare gli interventi di Riqualificazione Energetica proposti in sede di gara, il Fornitore Aggiudicatario è tenuto ad aggiornare il Piano Annuale di Interventi, nelle modalità di cui al successivo paragrafo 7.2, confermando gli obiettivi di risparmio energetico atteso e i tempi proposti nel Cronoprogramma.

Il Fornitore Aggiudicatario provvederà alla progettazione esecutiva entro e non oltre 9 (nove) mesi dalla presa in consegna degli impianti, la cui approvazione da parte dell'Amministrazione Regionale è propedeutica all'esecuzione dell'intervento delle opere secondo i tempi definiti nel Piano.

L'Amministrazione Regionale è tenuta a verificare il rispetto dei tempi, in particolare di fine lavori e anche la corretta esecuzione degli stessi; nel caso di mancato rispetto degli adempimenti richiesti, applica le penali di cui oltre.

Una volta terminata l'attività, il Fornitore Aggiudicatario è tenuto - qualora sia necessario ai sensi dell'articolo 6 comma 5 del D.L.gs. n.311/2006 e ss.mm.ii. - a fare aggiornare/eseguire da terzi l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio. Nel caso di più interventi sul medesimo edificio sarà emesso un solo APE al termine dell'esecuzione dell'insieme degli interventi.

L'Amministrazione Regionale effettuerà il collaudo dell'intervento e verificherà il raggiungimento dell'obiettivo di risparmio energetico e il rispetto delle tempistiche stimate di fine lavori, salvo l'applicazione delle penali di cui oltre.

6. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ RICOMPRESE NEL SERVIZIO ENERGIA

6.1 Fornitura di combustibili

L'oggetto principale dell'Appalto riguarda la fornitura del combustibile necessario per il funzionamento degli impianti termici intendendosi, pertanto, quello necessario per il riscaldamento degli ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria, per le fonti di calore delle batterie scaldanti delle unità trattamento aria.

Si precisa, a tal fine, che la qualità e le caratteristiche dei combustibili forniti dovranno essere conformi a quelle previste per Legge. In particolare, il Fornitore Aggiudicatario è tenuto ad:

- utilizzare esclusivamente combustibili erogato dalla rete cittadina, ove possibile, salvo diversa indicazione che possa pervenire dalla Stazione Appaltante;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- evitare le emissioni di fumi dai camini degli impianti in gestione che siano in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti; il Fornitore Aggiudicatario sarà ritenuto responsabile in proprio per eventuali violazioni della normativa vigente.

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà farsi carico dei contratti relativi alla fornitura del combustibile per tutti gli impianti oggetto dell'Appalto, provvedendo tempestivamente ad intestare ad esso stesso tutti i contratti di fornitura del gas e comunicando alla Regione Lazio le caratteristiche della fornitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo portata e pressione di ogni utenza e l'eventuale coefficiente di correzione, affinché all'avvio della prima stagione di riscaldamento non sussistano disagi o disservizi.

Il Fornitore Aggiudicatario sarà in ogni caso tenuto alla piena osservanza delle norme vigenti o che verranno emesse nel corso dell'esecuzione del Contratto in materia di fornitura e uso dei combustibili e di emissioni nell'atmosfera, rendendosi di ciò totalmente responsabile in proprio, ovverossia quest'alea rimane a suo esclusivo carico. L'ottemperanza alle norme vigenti non potrà in nessun caso costituire motivo di richiesta di variazione dei prezzi contrattuali.

Il Fornitore Aggiudicatario sarà tenuto a rilasciare dichiarazioni, certificazioni e documentazioni che potranno essere richieste dagli Organi competenti in materia di combustibili ed emissioni.

6.2 Interventi di Riqualificazione Energetica

Gli interventi di riqualificazione tecnologica sugli impianti e/o sull'involucro edilizio al fine di migliorare la prestazione energetica del sistema edificio-impianto dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto previsto nel presente paragrafo.

6.2.1 Diagnosi Energetica e predisposizione del Certificato di Prestazione Energetica

Il Fornitore Aggiudicatario, entro 4 (quattro) mesi dalla firma del Verbale di Presa in consegna degli impianti è obbligato a redigere le diagnosi energetiche dei sistemi edificio/impianto oggetto del presente Appalto.

Le Diagnosi Energetiche dovranno essere condotte in conformità alle norme UNI CEI EN 16247 e, in particolare, dalla norma UNI CEI EN 16247-2:2014 "Diagnosi energetiche Parte 2: Edifici", da parte di un soggetto indipendente che dovrà non avere rapporti di collegamento o controllo con il Fornitore Aggiudicatario.

Con riferimento, ai requisiti di indipendenza e imparzialità, di cui al D. Lgs. 115/08, titolo III, allegato III, articolo 2, comma 3 e ss.mm.ii., si ricorda che l'esecutore della certificazione, in genere denominato



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

“Certificatore”, dovrà rispondere ai requisiti regionali previsti, compresa l’iscrizione agli Albi Regionali della Regione in cui insistono gli edifici, e che dovrà produrre la dichiarazione relativa all’assenza di conflitto di interesse ove dichiara la non presenza di uno dei motivi di esclusione (a solo titolo esemplificativo: aver progettato gli impianti termici o parte di essi).

Il Fornitore Aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del Contratto dovrà comunicare il soggetto individuato per l’effettuazione delle Diagnosi Energetiche alla Regione Lazio, la quale si riserva di verificare il possesso dei suddetti requisiti.

È onere del Fornitore Aggiudicatario, per ogni unità immobiliare, redigere gli Attestati di Prestazione Energetica entro 4 (quattro) mesi dalla firma del Verbale di Presa in consegna degli impianti. A seguito della realizzazione di interventi di riqualificazione energetica, il Fornitore Aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

Il calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti sarà eseguito secondo le norme tecniche regionali e nazionali; in caso di assenza di specifiche norme regionali il Certificatore, comunque accreditato in uno degli elenchi regionali, svolgerà il calcolo secondo le norme nazionali di riferimento indicate dal D.L.gs. 115/08, titolo III, allegato III, articolo 1, comma 1, della Legge 3 agosto 2013 n. 90 e ss.mm.ii..

6.2.2 Progettazione ed iter autorizzativi per lo svolgimento degli interventi

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto, a propria cura e spese, alla redazione, predisposizione, compilazione e presentazione di progetti, a firma di propri tecnici all’uopo abilitati, da presentare alle Autorità competenti (Es. Vigili del Fuoco, INAIL, ARPA) per l’ottenimento delle opportune autorizzazioni relativamente agli impianti oggetto dell’Appalto, sia di nuova installazione che ristrutturati o modificati.

Il Fornitore Aggiudicatario è inoltre tenuto alla conservazione e all’aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle vigenti Leggi e di pertinenza di tutti gli impianti oggetto dell’Appalto, fino alla scadenza contrattuale.

Gli addetti del Fornitore Aggiudicatario, debitamente abilitati, dovranno svolgere tutte le mansioni pertinenti la conduzione dei lavori. L’assistenza tecnico-amministrativa per tutti gli impianti in gestione, verrà effettuata in particolare per:

- pratiche provinciali per nuovi impianti o ristrutturazione degli stessi;
- pratiche dei Vigili del Fuoco;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- pratiche INAIL e visti dei controlli periodici effettuati dall'ARPA;
- pratiche relative all'autorizzazione all'emissione in atmosfera per gli impianti termici di potenzialità maggiore di 3 (tre) MW ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- libretti di centrale e d'impianto;
- registri di controllo delle operazioni effettuate sui singoli impianti e dove previsti su modelli predisposti;
- protocollo operativo, per la prevenzione della legionella, relativo a tutte le strutture ove è presente la produzione di acqua calda sanitaria ed agli impianti in cui può aversi la proliferazione della medesima e successivo monitoraggio con conseguenti azioni per la prevenzione e la sanificazione ove rilevata;
- comunicazioni annuali al Ministero dell'Industria del nominativo del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia utilizzata per il funzionamento degli impianti termici.

Le pratiche INAIL e VVF odierne e/o in corso di rinnovo e/o le nuove omologazioni INAIL e/o le nuove pratiche di prevenzione incendi in corso saranno trasferite al Fornitore Aggiudicatario in fase di attivazione del servizio.

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a concordare con i tecnici dell'INAIL e dell'ARPA le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottocentrali, apparecchi in pressione, ecc.) nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, di intercettazione combustibile, pressostati, ecc.), oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

Per le visite di controllo dei vari Organi preposti e sopra descritti, il Fornitore Aggiudicatario dovrà fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte tecnico-amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc.

La Stazione Appaltante potrà partecipare alle visite attraverso il proprio personale tecnico e il verbale di visita, stilato dai funzionari INAIL o ARPA, dovrà essere consegnato in copia a detti funzionari tecnici della Stazione Appaltante.

6.2.3 Obiettivi di Risparmio Energetico

Il Fornitore Aggiudicatario nello svolgimento delle attività inerenti al Servizio Energia deve perseguire i seguenti obiettivi generali:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- soddisfare i Parametri di comfort richiesti;
- garantire la piena efficienza e disponibilità di tutti gli impianti oggetto del Servizio e indicati nel Verbale di presa in Consegna;
- contenere i costi di manutenzione;
- rispettare gli obiettivi di risparmio energetico dichiarati in Offerta Tecnica;
- migliorare la conoscenza delle caratteristiche degli impianti e dei fabbisogni energetici a favore dell'Amministrazione Regionale.

Il Fornitore Aggiudicatario non potrà addurre, a giustificazione della inosservanza delle disposizioni del presente Capitolato, difetti, insufficienti potenzialità, stati d'uso o caratteristiche architettoniche, compreso lo stato di degrado di edifici o impianti.

Il rispetto degli obiettivi di risparmio, dei tempi e dei parametri richiesti è misurato attraverso specifici indicatori di prestazione, il cui mancato rispetto comporterà l'applicazione delle penali di cui oltre.

Con riferimento agli obiettivi di risparmio energetico, si fa presente che il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a garantire un risparmio di energia termica a seguito di interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti di impianto a monte e/o a valle del sistema di misurazione dei consumi di energia termica compresi gli interventi sull'involucro edilizio trasparente e opaco.

Per "sistema di misurazione energetica" si fa riferimento a quanto disciplinato nel paragrafo 8.2.

Il Risparmio energetico dovrà essere calcolato sulla baseline dei consumi di energia termica dell'anno solare 2019 contenuta nella Documentazione di Gara. Tale baseline fa riferimento ai valori di seguito rappresentati per ciascun edificio:

#	Struttura Regionale	Indirizzo	Comune	Gradi giorno	Ore di accensione
1	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7	Roma	1.954	1.911
2	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Vecchia, 23	Frosinone	2.200	1.524
3	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Parigi, 11	Roma	1.954	1.911
4	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Cintia, 87	Rieti	2.789	1.615
5	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Tavola d'Argento	Rieti	2.789	1.615
6	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via San Pasquale, 65	Cassino	1.946	940
7	Regione Lazio – Giunta Regionale	Corso Cesare Battisti	Terracina	1.385	1.911
8	Regione Lazio – Archivio	Via Ardeatina, 2460 - Santa Palomba	Roma	1.484	1.908



Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

9	Regione Lazio – Avvocatura	Via Marcantonio Colonna, 27	Roma	1.954	1.911
10	Regione Lazio - Genio Civile	Via Flavio Sabino, 27	Rieti	2.789	1.615
11	Regione Lazio - Genio Civile	Via Mazzini, 133	Frosinone	2.200	1.524
12	Regione Lazio - Genio Civile	Viale Marconi, 29	Viterbo	2.213	1.368
13	Regione Lazio - Genio Civile	Piazza del Popolo, 5	Latina	1.426	940
14	Regione Lazio - Genio Civile	Via Enrico De Nicola, 93	Cassino	1.946	940
15	Incubatoio ittiogenico regionale	Località Inferniglio	Jenne	4.121	4.392
16	Incubatoio ittiogenico regionale	via Trevignanese s.n.c. km 1,200	Anguillara	2.213	1.368
17	CPI	Via Rolando Vignali, 14	Roma	1.954	1.911
18	CPI	Via Lepanto, 13	Civitavecchia	1.154	1.911
19	CPI	Piazzale Aldo Moro, snc	Frascati	2.200	1.732
20	CPI	Via Pontina Vecchia, 12	Pomezia	1.426	940
21	CPI	Via Casilina, Km. 50.200	Colleferro	1.723	1.911
22	CPI	Via Jacopo Torriti, 7	Roma	1.954	1.911
23	CPI	Via Scorticabove, 77	Roma	1.954	1.911
24	CPI	Corso della Repubblica, 241	Velletri	1.723	1.911
25	CPI	Via San Francesco, 28	Albano Laziale	1.723	1.911
26	CPI	Via Domenico Baffigo, 145	Roma	1.954	1.911
27	CPI	Via Empolitana, 234-236	Tivoli	1.676	1.911
28	CPI	Via Val di Fassa, 1/C	Monterotondo	1.687	1.911
29	CPI	Via Decio Azzolino, 7	Roma	1.954	1.911
30	CPI	Via degli Arcioni, 15	Palestrina	1.927	1.911
31	CPI	Via San Michele, 87/89	Morlupo	1.687	1.911
32	CPI	Corso Cesare Battisti, 164	Subiaco	1.797	1.911
33	CPI	Largo di Villa Olio, 9/10	Cerveteri	1.390	1.911
34	CPI	Via di Valle Foresta, 6	Bracciano	1.767	1.911
35	CPI	Via Lussemburgo, snc	Anzio	1.385	1.911
36	CPI	Corso Vittoria Colonna, snc	Marino	1.571	1.911
37	CPI	Via Casilina km 49,800	Colleferro	1.723	1.911
38	N.U.E.	Via Laurentina, 637	Roma	1.954	1.911
49	SAZ	Via della Repubblica, 5	Subiaco	2.136	1.368
40	SAZ	Corso Petrarca, 3	Capranica	2.213	1.368

Il Fornitore dovrà specificare nell'Offerta Tecnica il risparmio energetico totale in kWh conseguibile con gli interventi di riqualificazione energetica proposti.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Si specifica che i consumi di energia termica attualmente disponibili e riportati nell'Appendice 4, fanno riferimento ai consumi di energia termica misurati a monte di centrale (energia termica fornita al contatore) mentre i corrispettivi per la remunerazione del Servizio di cui al paragrafo 9.2 verranno calcolati attraverso il consumo di energia termica misurato a valle di centrale dal sistema di contabilizzazione del calore.

6.2.4 Esecuzione degli Interventi di Efficientamento Energetico

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà proporre ed effettuare interventi, a propria cura e spese, per ridurre i consumi, migliorare la qualità energetica degli immobili e degli impianti o per introdurre, se possibile, l'uso delle fonti rinnovabili di energia.

Di seguito si riportano gli edifici che la Stazione Appaltante ha individuato come oggetto di interventi di riqualificazione energetica:

- CPI – Via Rolando Vignali, 14 -Roma
- N.U.E. – Via Laurentina, 637 - Roma
- Regione Lazio – Via Vecchia, 23 - Frosinone
- Regione Lazio – Genio Civile – Via Flavio Sabino, 27 - Rieti
- Regione Lazio – Genio Civile – Via Mazzini, 133 - Frosinone
- Regione Lazio – Genio Civile – Viale Marconi, 29 - Viterbo
- Regione Lazio – Genio Civile – Piazza del Popolo, 5 – Latina
- Centro ittigenico regionale - località Inferniglio - Jenne

Tali interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi di risparmio dichiarati in Offerta Tecnica riguarderanno i sistemi edificio-impianto (sistema di produzione, distribuzione, emissione, regolazione e relative opere murarie, interventi sull'involucro opaco e trasparente,) oggetto del Servizio, nessuno escluso.

Per ciascun sistema edificio-impianto, per il quale intenda effettuare gli interventi per ridurre i consumi, e/o migliorare la qualità energetica e/o l'adeguamento normativo, il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a presentare allegato all'Offerta Tecnica, un Progetto di fattibilità tecnico-economica (articolo 23 comma 5 D.lgs. n. 50 18 aprile 2016 e s.m.i.).

Nel caso in cui il Fornitore Aggiudicatario ritenga utile sostituire gli attuali sistemi di generazione dell'energia termica e dell'acqua calda sanitaria alimentati a gas metano con sistemi alimentati da un



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

diverso vettore energetico (energia elettrica, biomasse, altro), saranno a suo carico i costi di progettazione, amministrativi e di esecuzione volti alla realizzazione dell'alimentazione e dell'eventuale deposito del combustibile per alimentare il nuovo sistema di generazione. Tali nuovi sistemi di generazione dovranno inoltre essere alimentati da contatori dedicati la cui fornitura del vettore è a totale carico del Fornitore Aggiudicatario.

Si specifica che gli interventi di efficientamento energetico non sono richiesti per la Struttura della Giunta della Regione Lazio, sita in via Rosa Raimondi Garibaldi 7 (RM), in quanto è attualmente in corso di esecuzione una procedura per l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico.

Entro 9 (nove) mesi dall'avvio dell'Appalto, il Fornitore Aggiudicatario dovrà presentare alla Stazione Appaltante i progetti esecutivi di tutti gli interventi proposti e le relative pratiche previste dalle normative vigenti. Si specifica che il Fornitore Aggiudicatario dovrà completare e collaudare tutti gli interventi di riqualificazione energetica approvati da Regione Lazio entro e non oltre 2 (due) anni dalla data di presa in consegna degli impianti.

I proventi di tutti gli incentivi ottenibili mediante la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica saranno riconosciuti al 100% all'Appaltatore. La Stazione Appaltante fornirà il supporto necessario nell'approvazione dei documenti amministrativi necessari al riconoscimento degli incentivi.

Sono a carico dell'Appaltatore tutti i conseguenti oneri progettuali ed amministrativi, specificati nel relativo paragrafo di questo Capitolato, necessari alla messa in esercizio dei nuovi impianti, o componenti di esso, nel pieno rispetto delle norme e delle Leggi vigenti in materia, ovvero, a titolo indicativo e non esaustivo:

- elaborazione della progettazione esecutiva dei lavori da eseguire;
- predisposizione dei disegni tecnici di progetto;
- ottenimento delle autorizzazioni di Legge, con preventiva elaborazione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria (deposito progetti e relazioni e ottenimento di nulla osta preventivi);
- richiesta, ottenimento e gestione degli incentivi;
- apertura del cantiere, provvedendo all'applicazione di tutte le misure di sicurezza previste dalla legislazione vigente;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- realizzazione dei lavori di riqualificazione e/o di adeguamento normativo degli impianti e di risparmio energetico;
- realizzazione di tutte le opere accessorie connesse, al fine di conferire completezza estetica e funzionale all'intero lavoro;
- ottenimento degli allacci a reti di distribuzione eventualmente necessari per il funzionamento degli impianti, con predisposizione e presentazione preliminare delle relative pratiche;
- predisposizione dei disegni tecnici "as built" di tutte le opere realizzate, riproducendoli sempre sia su supporto cartaceo che su supporto digitale (consigliato) e inventario dei componenti e dei materiali facenti parte attiva dell'impianto;
- emanazione di tutte le dichiarazioni di conformità previste D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37 ss.mm.ii.;
- collaudo tecnico-amministrativo delle opere realizzate;
- attivazione di tutte le procedure tecnico gestionali proposte ed approvate in fase di aggiudicazione della gara.

Di seguito si riepilogano i tempi per la progettazione e la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica.

ATTIVITÀ	TERMINE DI PRESENTAZIONE
Progetto di Fattibilità Tecnica Economica	Offerta Tecnica
Progetto Esecutivo	Entro 9 mesi dalla presa in consegna degli impianti
Collaudi degli interventi	Entro 2 anni dall'avvio del servizio

6.3 Modalità di remunerazione del Servizio Energia

La fornitura dei combustibili sarà remunerata tramite un **corrispettivo a misura con cadenza trimestrale** che tenga conto consumo effettivo di energia termica del periodo di riferimento, come dettagliato nel successivo paragrafo 9.2

La remunerazione di eventuali interventi di riqualificazione è da intendersi ricompresa all'interno del corrispettivo a misura per la fornitura di combustibile.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

7. CARATTERISTICHE DEI SERVIZI OPERATIVI

7.1 Reperibilità e pronto intervento

Il Fornitore deve garantire, **compresa nel canone**, la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate a causa di guasti e/o di interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone.

Per tutta la durata del contratto il Fornitore deve garantire la Reperibilità ed il Pronto Intervento per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti e per situazioni eccezionali legate a necessità non prevedibili e con carattere di emergenza/urgenza al di fuori dell'ordinario orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa. L'intervento è attivato su espressa chiamata da parte degli utenti, abilitati dall'Amministrazione e indicati in apposito elenco nominativo all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna.

Il Fornitore si impegna nel rendere attivo un numero telefonico presidiato negli intervalli di tempo non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center (cfr. paragrafo 8.5), da riportare nel Verbale di Consegna, e ad intervenire entro i tempi indicati (ad esclusione del servizio di Manutenzione Impianti Elevatori), in relazione al livello di priorità e di programmabilità dell'intervento, pena l'applicazione delle penali di cui oltre.

La Reperibilità ed il Pronto Intervento devono essere attivi per tutti i giorni dell'anno compresi i festivi.

Tutte le segnalazioni fatte a tale numero devono comunque essere comunicate al Call Center dal Fornitore, che si occuperà dell'aggiornamento dei dati con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti).

La remunerazione per la Reperibilità ed il Pronto Intervento (comprensivi di tutti gli oneri per diritto di chiamata, manodopera, viaggio, trasporto, costo chilometrico, indennità di trasferta, ecc.) è da ritenersi compresa nel canone dei servizi manutentivi attività.

7.2 Programmazione e Controllo Operativo delle attività

Il servizio consiste nella programmazione e controllo operativo delle attività (ordinarie e straordinarie) relative a ciascun servizio attivato, con l'obiettivo di fornire all'Amministrazione Regionale evidenza delle attività in corso di esecuzione e di quelle che dovranno essere eseguite nel periodo di riferimento.

La remunerazione della Programmazione e Controllo Operativo delle attività è da ritenersi compresa nel canone dei servizi attivati.



Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Di seguito si riportano i requisiti generali del servizio.

1) Piano annuale degli Interventi di Riqualificazione Energetica e di Manutenzione Straordinaria

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà predisporre annualmente un Piano di Interventi che comprenderà:

- gli interventi di riqualificazione energetica previsti, conformemente a quanto dichiarato in sede di Offerta anche in termini di obiettivi di risparmio energetico attesi;
- gli eventuali interventi di Manutenzione Straordinaria da realizzare/iniziare nell'anno di riferimento.

Si specifica che il primo Piano degli Interventi dovrà essere presentato entro il termine di 60 giorni dalla presa in consegna degli impianti/immobili; successivamente, dovrà essere aggiornato almeno trimestralmente, fatte salve eventuali ulteriori necessità di revisione.

Il Piano degli Interventi, in particolare, dovrà:

- descrivere tecnicamente tutti gli interventi proposti;
- riportare per ciascun intervento di riqualificazione energetica, il costo contabilizzato sulla base dei listini di riferimento, al netto del ribasso offerto;
- riportare per ciascun intervento di riqualificazione energetica, il risparmio energetico atteso;
- riportare la pianificazione temporale degli interventi, in relazione alle durate stimate per la realizzazione degli interventi stessi e alle priorità adeguatamente giustificate, nel rispetto del Cronoprogramma presentato in sede di Offerta Tecnica.

La Stazione Appaltante, ricevuto il Piano degli Interventi, effettuerà una verifica tecnico-amministrativa e potrà approvarlo, senza richiedere modifiche, ovvero richiedere modifiche per successiva approvazione.

Il Piano degli Interventi approvato dovrà essere redatto in duplice copia e firmato in calce da entrambe le Parti per accettazione.

2) Redazione del Programma Operativo delle Attività (POA)

Il Fornitore Aggiudicatario deve provvedere ad organizzare e schedare, all'interno di un Programma Operativo delle Attività (di seguito POA), l'esecuzione delle attività ordinarie e delle attività straordinarie autorizzate e previste dal Piano di Manutenzione.

Il primo POA dovrà essere consegnato contestualmente all'inizio di erogazione del servizio e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni solari consecutivi a partire dalla data di consegna degli impianti.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

La schedulazione deve essere effettuata mediante la stesura di in un Report Mensile (Verbale di Controllo), su base giornaliera, relativo al mese in corso e a quello successivo, da aggiornare (anche mediante rappresentazione grafica delle attività programmabili) e consegnare all'Amministrazione entro il primo giorno lavorativo di ogni mese. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporta l'applicazione della relativa penale di cui oltre.

Nella redazione di tale programma il Fornitore Aggiudicatario deve porsi l'obiettivo fondamentale di gestire in maniera ottimizzata le risorse dedicate ai servizi, in modo da massimizzare l'efficienza delle risorse messe a disposizione.

Il Fornitore Aggiudicatario organizza le attività in accordo con il DEC per ciò che riguarda i tempi e gli orari, in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento delle attività, da rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione e nel rispetto integrale delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

La consegna mensile dovrà essere effettuata via e-mail, via fax e/o brevi manu, fermo restando che per garantire la massima visibilità del Programma, il POA dovrà essere gestito mediante Sistema Informativo e pertanto tutti gli interventi, sia pianificati che a richiesta, e il relativo stato (aperto, chiuso, sospeso), dovranno essere aggiornati in tempo reale. L'Amministrazione deve essere messa nelle condizioni di anche mediante accesso diretto al Sistema Informativo dell'Appaltatore.

L'approvazione del Programma da parte dell'Amministrazione può essere condizionata, a titolo esemplificativo, dai seguenti fattori:

- Il rispetto delle attività previste nel Piano di Manutenzione;
- Il calendario delle attività compatibile con il normale svolgimento delle attività svolte dagli utenti degli immobili;
- La presenza nel calendario di tutte le attività straordinarie autorizzate dall'Amministrazione Regionale.

Il POA si intende comunque approvato, con il criterio del silenzio-assenso, trascorsi 5 (cinque) giorni lavorativi consecutivi dalla ricezione da parte dell'Amministrazione.

L'aggiornamento del POA deve essere effettuato con la dovuta frequenza, inserendo, quando necessario, tutte le eventuali attività non previste nel POA consegnato. La necessità di aggiornamento del POA può dipendere, ad esempio, dai seguenti fattori:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- dalla necessità di interrompere il POA, in tutto o in parte, a causa dell'insorgere di situazioni eccezionali, per loro natura non prevedibili (ad esempio la richiesta di interruzione da parte del DEC per particolari esigenze dell'utenza);
- dall'autorizzazione di nuove attività straordinarie;
- Altro.

L'Amministrazione Regionale ha la facoltà di richiedere aggiornamenti più frequenti del POA (anche giornalieri) in qualunque momento lo ritenga opportuno.

3) Redazione di Verbali di Controllo

Il controllo dell'esecuzione di tutte le attività svolte dal Fornitore deve risultare da un apposito Verbale di Controllo, dove andranno inserite anche tutte le attività indifferibili non programmabili, e pertanto non inserite nel POA, eseguite nel mese immediatamente precedente.

Il Verbale di Controllo consiste in un elaborato mensile su base giornaliera che si ottiene integrando il POA con lo stato d'avanzamento delle attività previste nel mese immediatamente precedente.

Il Verbale deve riportare per ogni attività straordinaria il riferimento alla relativa "Scheda Consuntivo Attività" e l'importo cumulato complessivo delle attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone approvate dall'Amministrazione Regionale dalla presa in carico dei beni/immobili. Devono altresì essere inserite eventuali note esplicative, anche riguardanti aspetti ambientali o legati alla salute e sicurezza dei lavoratori, che il Fornitore e/o il DEC ritengano necessario evidenziare prima della firma del Verbale stesso nonché le indicazioni sulle misure di gestione ambientale eventualmente eseguite.

La consegna mensile dovrà essere effettuata via e-mail, via fax e/o brevi manu, fermo restando che per garantire la massima visibilità del Programma, il POA dovrà essere gestito mediante Sistema Informativo e pertanto tutti gli interventi, sia pianificati che a richiesta, e il relativo stato (aperto, chiuso, sospeso), dovranno essere aggiornati in tempo reale. L'Amministrazione deve essere messa nelle condizioni di anche mediante accesso diretto al Sistema Informativo dell'Appaltatore.

La firma del Verbale di Controllo da parte del DEC, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dal Fornitore.

**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

È compito del Fornitore Aggiudicatario aggiornare giornalmente il Verbale di Controllo a seguito delle attività eseguite anche in considerazione di eventuali verifiche che il DEC ritenga opportuno svolgere nel corso delle attività.

7.3 Manutenzione Impianti Termici

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) oggetto del Contratto, come indicati nel Verbale di Consegna, e ad assicurare, per i periodi previsti per Legge e specificati dalla Stazione Appaltante, il mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici, nel rispetto di leggi e regolamenti e di quant'altro specificato nelle prescrizioni seguenti.

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà garantire, per tutta la durata dell'Appalto, l'impiego di personale specializzato, regolarmente assicurato e munito di patentino a norma di Legge, per la conduzione, la sorveglianza e l'esercizio di tutti gli impianti termici affidati.

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

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Caldaie
- Bruciatori
- Scambiatori di calore (piastre e fascio tubiero)
- Solare termico
- Serbatoi di combustibile liquido
- Radiatori
- Cogeneratore
- Gruppi frigoriferi a vite/centrifughi
- Impianti idronici e sottocentrali
- Ventilconvettori
- Condizionatori tipo split/VRV /carrellabili



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Unità di trattamento aria (U.T.A.) senza filtro assoluto
- Unità di trattamento aria (U.T.A.) con filtro assoluto
- Filtri a carbone
- Canali di distribuzione, ripresa, serrande e bocchette e relativi locali tecnici
- Strumenti per misure e regolazione
- Presidio emergenze (termoidraulico)

Per tutti gli impianti compresi nell'Appalto, il Fornitore Aggiudicatario dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi Registri di Controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni eseguite, con l'indicazione della data e del tipo di intervento eseguito. Tali registri, dovranno essere consultabili sul Sistema Informativo di cui oltre.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (Legge 615/66, Legge 10/91, DPR 412/93 e s.m.i., DPR 551/99); in tal senso, è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire l'eventuale libretto di caldaia e ad assumere il ruolo di Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Il Fornitore Aggiudicatario, in quanto Terzo Responsabile, è tenuto altresì:

- al rispetto del periodo annuale di servizio;
- all'osservanza delle Ore di Accensione richieste dall'Amministrazione, sia per quanto riguarda gli orari che le temperature.

Il Fornitore Aggiudicatario deve esporre presso ogni impianto una tabella in cui deve essere indicato:

- il numero dell'impianto;
- il periodo annuale di esercizio dell'impianto termico;
- l'orario di attivazione giornaliera definito dalla Regione Lazio;
- le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.

Le informazioni sopra richieste dovranno essere visibili anche sul Sistema Informativo offerto in sede di gara.

Ogni anno, il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a preparare gli impianti per l'avviamento invernale e ad



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto in generale, eseguendo tutte quelle azioni necessarie per garantirne la perfetta funzionalità, trascrivendo i risultati nel libretto di centrale o di impianto. La data di effettuazione delle prove deve essere comunicata all'Amministrazione con un preavviso di almeno 7 giorni. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto al RUP e verbalizzate.

Prima e durante la gestione annuale del servizio, nel rispetto della periodicità che dovrà essere definita dai Concorrenti in fase di gara, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare. A seguito delle prove l'Appaltatore del Servizio deve comunicare tempestivamente alla Regione Lazio, il buon esito delle verifiche segnalando eventuali disfunzioni, malfunzionamenti od altri inconvenienti riscontrati.

In particolare, per le centrali alimentate da combustibile gassoso, le principali e minime operazioni da eseguire sono:

- simulazione dell'improvvisa mancanza di gas;
- simulazione dello spegnimento del bruciatore;
- simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza complessiva;
- simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas o in presenza di miscela esplosiva;
- verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione gas, ivi comprese le valvole di intercettazione combustibile;
- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.

7.3.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie sono le seguenti:

7.3.1.1 Conduzione e gestione degli impianti

Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.

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



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

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

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà garantire, per tutti i giorni dell'anno, una gestione idonea ed efficiente dei servizi oggetto del contratto conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/1993 e ss.mm.ii. e al D.lgs 115/08 e ss.mm.ii.. In particolare, dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- garantire ampia e dettagliata comunicazione con l'Amministrazione Regionale;
- garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- garantire la presenza di reportistica atta a fornire informazioni e dati per tutte le categorie di servizi di cui sopra.

Il servizio di climatizzazione invernale avrà normalmente la durata stagionale consentita dal DPR 74/2013 e ss.mm.ii. per la zona climatica relativa al luogo di fornitura, salvo diverse disposizioni di legge e/o variazioni apportate dall'Amministrazione per sopravvenute differenti esigenze di servizio, sempre nel rispetto della legislazione vigente.

Le Ore di Accensione richieste dalla Stazione Appaltante dovranno essere comunicate all'Appaltatore all'inizio di ogni stagione di riscaldamento, con un preavviso di almeno 48 ore.

La Regione Lazio, in considerazione di particolari condizioni, si riserva la facoltà di anticipare o posticipare sia la data di inizio che quella di cessazione del riscaldamento, comunicando la richiesta al Fornitore Aggiudicatario con almeno 48 ore di preavviso. Inoltre, potrà disporre la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto, sia per una normale scadenza sopra stabilita che per un precedente ordine di cessazione. Nessun onere aggiuntivo sarà riconosciuto al Fornitore Aggiudicatario per la riattivazione o disattivazione del servizio.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il DEC, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro non sia inferiore a $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$.

Per gli impianti di raffrescamento centralizzati deve essere garantita una temperatura negli ambienti lavorativi, durante l'orario di lavoro, di 26°C con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di $29^{\circ} - 35^{\circ}\text{C}$ con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature non deve comunque superare i 10° .

Le temperature stabilite dalla norma per gli edifici s'intendono misurate ad ambienti vuoti, cioè non occupati dalle persone, ad un'altezza di 1,5 metri dal pavimento e nel centro dei locali.

Tali temperature interne dovranno essere garantite anche in presenza di temperature esterne medie giornaliere di -2°C , con locali chiusi da almeno 2 ore.

Le suddette temperature devono essere garantite, con i ricambi d'aria previsti dalla normativa vigente in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei locali, negli ambienti predisposti al riscaldamento trascorsi i tempi tecnici variabili da impianto ad impianto e, comunque, durante le ore di accensione indicate.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dal Fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dalla legge 13 luglio 1966, n. 615 all'articolo 16 e s.m.i.), deve essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi.

L'Appaltatore, inoltre, deve garantire il mantenimento di condizioni atte a prevenire i danni causati dal gelo, mettendo in atto gli opportuni accorgimenti nei periodi di inattività degli impianti.

Allo scopo di evitare manomissioni dovute a terzi, il conduttore potrà sigillare i sistemi di termoregolazione ovunque installati.

La Stazione Appaltante nel corso dell'intera gestione, si riserva il diritto di richiedere al Fornitore Aggiudicatario variazioni sulle temperature e/o gli orari comunicati, che possono essere richieste per singoli edifici o periodi, sempre nel rispetto della normativa vigente. Ogni modifica dovrà essere comunicata con un preavviso di almeno 48 ore.

Inoltre, dovrà essere assicurata anche la produzione dell'acqua calda sanitaria alle condizioni di



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

temperatura previste dalla normativa vigente, e la loro distribuzione nei servizi e nei locali in cui ne è previsto l'utilizzo mediante l'impiego degli impianti alimentati a gas ad uso di climatizzazione invernale. La fornitura di acqua calda sarà prevista anche nel periodo in cui gli impianti di riscaldamento saranno spenti, se richiesto dalla Stazione Appaltante. Rimane a carico della Regione Lazio il costo relativo al consumo d'acqua.

7.3.1.2 Manutenzione Ordinaria Preventiva e Programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto di Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

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 agli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente. La finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento tutti gli impianti oggetto del servizio.

L'elenco delle attività esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del Piano di Manutenzione (Appendice 1 al Capitolato).

In particolare, il Fornitore Aggiudicatario dovrà farsi carico della periodica effettuazione di tutte le verifiche previste nell'allegato "G" al D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii., nonché dell'aggiornamento dei relativi libretti di impianto. Sarà cura del Fornitore Aggiudicatario, provvedere a tutte le operazioni previste dalla Legge per l'avviamento e la messa e riposo di ciascun impianto.

Sono altresì a carico del Fornitore tutte le verifiche e diagnosi da effettuarsi a seguito di un malfunzionamento o di una deficienza di funzionamento da chiunque segnalata fra il personale della Regione Lazio.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, è quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel POA.

Per ogni impianto le manutenzioni ordinarie sono svolte almeno attraverso le attività di seguito riportate.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

➤ Pulizia

Per pulizia si intende una 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 alla normativa vigente. Il Fornitore Aggiudicatario deve provvedere alla riconsegna degli impianti in perfetto stato, prevedendo a tutti i ripristini e le pulizie necessarie.

➤ Verifica

Per verifica si intende un'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, fatto salvo indicazioni più restrittive della normativa.

➤ Revisione

In caso di non corretto funzionamento del componente la revisione risulta comprensiva delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio dei componenti e sottocomponenti dell'impianto. Il Fornitore Aggiudicatario deve garantire in tutti gli impianti termici oggetto del servizio, l'effettuazione di tutte le attività ed interventi connessi alla manutenzione generale ed ordinaria prescritta dalle norme tecniche vigenti. Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI. L'appaltatore dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti presi in consegna in modo da assicurare la migliore conservazione e il più efficiente grado di funzionamento degli stessi, con l'obbligo della diligente manutenzione e conservazione:

- dei locali, comprese le relative attrezzature, arredamenti e materiali che avrà ricevuto in consegna;
- di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica, di distribuzione dell'acqua calda ad uso riscaldamento e per usi igienico -sanitari;
- dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri di centrale termica; delle caldaie, dei bruciatori, dei vasi di espansione, del valvolame e di tutti gli accessori in genere;
- dei sistemi di scambio e dei sistemi di addolcimento ove presenti;
- del materiale coibente di protezione di tutte le tubazioni di centrale e dell'eventuale vaso di espansione;
- di tutte le canne fumarie e camini.

Il Fornitore Aggiudicatario avrà, inoltre, l'obbligo di:

- provvedere con regolarità alla pulizia delle caldaie secondo le disposizioni del DPR 412/93 e ss.mm.ii. e al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di



temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile i cui interventi debbono verificarsi alle temperature e alle pressioni previste;

- provvedere con regolarità alla manutenzione e messa a punto dei bruciatori, in particolare, alla pulizia degli ugelli, dei filtri e della testa di combustione, alla regolazione della fiamma e del suo corretto sviluppo entro la camera di combustione della caldaia, al controllo della pressione di alimentazione del combustibile, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento con particolare riguardo ai cuscinetti del motore;
- provvedere con regolarità alla taratura delle apparecchiature di regolazione automatica e alla verifica del loro corretto funzionamento;
- provvedere con regolarità alla verifica e messa a punto delle elettropompe di circolazione e, in particolare, al controllo della prevalenza, alla sostituzione, se necessario, delle tenute degli organi meccanici rotanti, allo smontaggio e pulizia e sostituzione dei cuscinetti del motore in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, provvedere alla pulizia delle caldaie, verifica e taratura delle apparecchiature di sicurezza e regolazione, manutenzione dei bruciatori e messa a punto generale dei loro dispositivi e dei gruppi di spinta;
- durante tutto il periodo di gestione di provvedere alla manutenzione ordinaria, revisione e controllo di tutti gli organi delle centrali termiche ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo: caldaie e tutti i suoi componenti, bruciatori e tutti i suoi componenti, elettropompe, apparecchiature di regolazione e sicurezza, vasi di espansione, saracinesche di intercettazione, impianto di termoregolazione, impianto e quadro elettrico, cisterne, loro accessori e impianto di combustione, tubazioni e isolamento delle stesse, addolcitori negli impianti dove esistenti;
- provvedere a fine stagione alla messa a riposo degli impianti.

Si precisa che tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere annotati sul libretto di impianto. Dovrà, in ultima analisi, essere effettuata una metodica ed assidua azione di vigilanza su tutta la dotazione impiantistica oggetto d'appalto ed effettuate tutte le operazioni tendenti ad assicurare il loro normale, continuo e sicuro funzionamento.

➤ Controlli

Operazioni necessarie al fine di impedire eventuali anomalie che andrebbero ad inficiare l'efficienza e il



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

buon funzionamento dell'impianto termico. A titolo puramente esemplificativo, ma non esaustivo, i controlli riguardano i livelli e le pressioni nei vasi di espansione, i dispositivi automatici di spurgo dell'aria, il consumo dell'acqua e le eventuali perdite visibili e segnalazione all'Amministrazione delle eventuali perdite nascoste, i pressostati, i manometri, i termostati ambiente, i termometri ed i flussostato, nonché l'identificazione di problemi e/o anomalie quali vibrazioni, rumori, odori, surriscaldamenti, perdite di vario tipo, interventi delle apparecchiature di sicurezza, degli interruttori automatici e teleruttori, eccetera. Tutti i controlli sulle apparecchiature di sicurezza devono essere eseguiti da personale specializzato alla presenza del Tecnico Responsabile.

➤ Climatizzazione e altri servizi termici

Si tratta dell'insieme dei servizi che il Fornitore Aggiudicatario deve eseguire al fine di assicurare la climatizzazione ambientale dei locali secondo i parametri di temperatura, umidità relativa, ricambio dell'aria previsti dalla normativa vigente e al fine di assicurare l'erogazione dell'acqua calda sanitaria negli edifici dove presente. La finalità dell'esercizio dell'impianto termico consiste nell'assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici oggetto dell'appalto, in relazione alle loro destinazioni d'uso. I parametri microclimatici e di comfort ambientale per ogni specifica tipologia di locale dovranno essere conformi almeno a quanto prescritto dalle normative vigenti. Il funzionamento degli impianti dovrà avvenire per il periodo previsto dalle vigenti disposizioni legislative e da quanto disposto dall'Amministrazione Regionale.

➤ Analisi di combustione

Sulla base delle frequenze indicate all'interno del Piano di Manutenzione verrà effettuata l'analisi fumi, secondo un programma concordato con la Regione Lazio, non inferiore comunque ai limiti di legge ovvero previsti dalla norma UNI 10389. I dati ottenuti saranno registrati sul Libretto di Impianto. Durante la fase di analisi saranno rilevati i seguenti parametri:

- temperatura dei prodotti della combustione;
- temperatura dell'aria comburente;
- rendimento di combustione e perdite;
- concentrazione di CO₂, CO, O₂.

La verifica verrà eseguita all'inizio e alla metà del periodo di riscaldamento. I rilievi saranno registrati nel "libretto di impianto".



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Sono inoltre comprese le seguenti prestazioni:

- la completa manutenzione di tutte le parti murarie ivi compresi gli accessi e i disimpegni, gli infissi, le porte, le grate, le finestre, i solai, le pareti e i pavimenti, ivi compresi i ripristini delle pavimentazioni e impermeabilizzazioni dei solai, gli intonaci e le verniciature ammalorati, sia interni che esterni delle centrali termiche;
- la pulizia del vano tecnico adibito a centrale termica, compresi tutti i componenti ed accessori ivi installati, nonché dei contatori gas e loro alloggiamento, dei condotti fumo e canne fumarie, a mezzo di personale tecnico all'uopo specializzato opportunamente attrezzato;
- qualora necessario, compreso l'effettuazione della disinfestazione, derattizzazione, bonifica con eventuale aspirazione dei liquami presenti, dei locali centrali termiche e loro pertinenze e relativi accessi a insindacabile giudizio della direzione lavori.

➤ Avvio della stagione di riscaldamento

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà eseguire il check-up (livello fluidi ed eventuale rabbocco, pressurizzazione vasi di espansione chiuso, sfogo aria nei punti alti, ecc.) e la prova a caldo dell'impianto (durata 4 ore) con messa in funzione di tutte le apparecchiature e la regolazione della combustione, mediante verifica delle condizioni di funzionamento a mezzo di idonee strumentazioni di analisi e conseguente regolazione delle apparecchiature componenti le centrali termiche, per migliorare l'efficienza ed il rendimento dell'impianto.

➤ Termine della stagione di riscaldamento (e quando si renderà necessario)

Il Fornitore Aggiudicatario dovrà eseguire tutte le operazioni di messa a riposo dell'impianto con un controllo generale e la lubrificazione delle parti meccaniche, delle elettropompe e dei bruciatori, pulizia, quando necessaria, delle caldaie, dei canali di fumo, delle canne fumarie, pulizia dei locali caldaia e dei locali tecnici asserviti. Dovrà in particolare essere eseguita la pulizia e la revisione di tutti gli organi della centrale termica e precisamente:

- pulizia accurata esterna ed interna di tutte le caldaie e dei bruciatori;
- verifica elettropompe;
- verifica saracinesche di intercettazione;
- verifica e controllo di tutte le apparecchiature di regolazione e sicurezza;
- verifica e controllo di tutte le apparecchiature dell'impianto elettrico in centrale termica;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- verifica e controllo dei vasi di espansione;
- verifica e controllo dei bruciatori e di tutte le loro apparecchiature;
- pulizia di tutti i locali della centrale termica;
- verifica e controllo di qualsiasi altro dispositivo facente parte della centrale termica e impianto di distribuzione;
- verifica dell'impianto di trattamento dell'acqua.

Durante la stagione di riscaldamento, il Fornitore Aggiudicatario dovrà eseguire obbligatoriamente controlli intermedi del funzionamento dell'impianto quali a titolo esemplificativo: verifica del rendimento della combustione ed emissione con evidenziati i dati relativi al rendimento dell'impianto (rispettando la periodicità e le norme stabilite dalle delibere regionali del settore e dalle norme UNI di riferimento, con compilazione dei rapporti secondo i modelli degli allegati F e G del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii).

Nelle operazioni di manutenzione è compreso lo spurgo dell'aria dell'impianto dalle tubazioni e da tutti i corpi scaldanti.

Per ogni impianto compreso nel servizio, il Fornitore Aggiudicatario dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi registri di controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni compiute, con l'indicazione della data e del tipo di intervento eseguito, controfirmate dall'esecutore dell'intervento medesimo. Inoltre, il Fornitore Aggiudicatario dovrà riportare sui libretti di centrale o di impianto, di cui ha l'obbligo di conservazione, oltre alle caratteristiche degli impianti anche tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati, segnalando eventuali disfunzioni che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione.

Sarà onere del Fornitore procurarsi tutti i manuali d'uso e manutenzione necessari ed inserirli nel Registro dell'edificio.

La data degli interventi va comunicata agli utenti con apposito cartello con un preavviso di almeno 48 ore.

I lavori di manutenzione ordinaria che comportino la sospensione dell'esercizio, dovranno essere eseguiti da in accordo con l'Amministrazione, anche con lavoro notturno e festivo.

Rientra tra le attività di manutenzione ordinaria il mantenimento della precisione e dell'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura installate in occasione del presente Appalto: il Fornitore Aggiudicatario, infatti, si assume tutte le responsabilità conseguenti al loro malfunzionamento.

Sono a carico del Fornitore la manodopera idonea, i materiali per gli interventi di manutenzione ordinaria,



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

l'attrezzatura, le eventuali opere murarie direttamente finalizzate alla realizzazione dell'impianto e per la ricerca guasti (forature, fissaggio mensole, inserimento tasselli, ripristini intonaco, ecc.).

È fatto divieto di eseguire interventi che non siano stati autorizzati o ordinati dalla Stazione Appaltante.

Per manutenzione ordinaria degli impianti di acqua calda sanitaria si intendono tutte le operazioni atte a mantenere gli impianti e loro componenti in perfette condizioni di funzionamento, attraverso interventi di prevenzione di perdite, intasamenti, guasti e quant'altro, con sostituzione dei materiali di consumo e fornitura di sali polifosfati e quanto altro necessario per il regolare funzionamento degli impianti addolcitori per il trattamento dell'acqua calda sanitaria.

7.3.1.3 Manutenzione Ordinaria Correttiva degli Impianti Termici

Le attività di Manutenzione Ordinaria Correttiva sono tutte quelle attività svolte a valle di eventi imprevisti, non considerati nella Manutenzione Ordinaria Programmata, che inficiano il naturale funzionamento degli impianti e degli edifici. Tali eventi imprevisti potranno essere riscontrati direttamente dagli addetti al Servizio, oppure dall'apertura di segnalazioni via Call Center o direttamente su Sistema Informativo.

Nel dettaglio, le attività di Manutenzione Ordinaria Correttiva che il Fornitore Aggiudicatario dovrà garantire comprendono il complesso degli interventi e forniture finalizzati ad assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza degli impianti interessati.

Pertanto, le attività in oggetto sono destinate al ripristino della corretta funzionalità degli impianti e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi.

Lo svolgimento di tali attività prevede il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti degli impianti in Appalto. Tutte le attività svolte durante la durata contrattuale che prevedono la sostituzione di componenti e/o apparecchiature necessitano che queste ultime abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti e sostituite. Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero.

il Fornitore Aggiudicatario è tenuto ad intervenire secondo i tempi indicati effettuando la riparazione e riportando gli impianti e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.

La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività rientranti nella categoria "Manutenzione Ordinaria Correttiva" ovvero di ripristino e manutenzione a guasto, non devono essere compensate perché risultano a carico dell'Appaltatore in quanto ricomprese nel corrispettivo.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Nel caso in cui l'importo delle attività per i servizi citati in precedenza sia superiore alla Franchigia, l'Amministrazione Regionale è tenuta a retribuire il Fornitore Aggiudicatario solo per l'importo eccedente quello della Franchigia stessa.

7.3.1.4 Attività di Terzo Responsabile

Il Fornitore Aggiudicatario, al momento della presa in carico degli impianti, assumerà il ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici degli immobili inseriti in gara, diventando a tutti gli effetti il soggetto sanzionabile. Pertanto, gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico dell'impresa, ovvero del Terzo Responsabile.

Il Fornitore Aggiudicatario assume pertanto la responsabilità di condurre gli impianti termici e disporre tutte le operazioni di manutenzione e controllo secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature, e deve:

- comunicare agli Enti di Controllo (L. 10/1991 art. 31, comma 3) l'avvenuta nomina dall'incarico di "Terzo responsabile" e, al termine del mandato contrattuale, l'avvenuta cessazione;
- aggiornare il "Libretto di centrale" fornito dall'Amministrazione, apportando le variazioni intervenute ovvero, in caso di indisponibilità, predisporre uno nuovo;
- svolgere tutte le attività di vigilanza e controllo in ordine alle condizioni di esercizio dell'impianto;
- programmare e disporre l'esecuzione delle verifiche periodiche così come definite e riportate sul "Libretto di centrale", nel rispetto delle frequenze prescritte in relazione alla tipologia di Impianto esistente;
- avere in carico tutti gli oneri indicati all'art. 11, comma 9 del DPR 412/93 nonché agli articoli specifici del D.P.R. 551/99 e ss.mm.ii.. In particolare ha il dovere di conservare i libretti di centrale e di impianto, redatti conformemente alla normativa vigente e completi del "Rapporto di controllo tecnico" di cui agli allegati F e G del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., presso le singole centrali termiche e/o gli uffici tecnici. Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sui libretti in oggetto, insieme alla propria firma per accettazione della funzione. Nei libretti di centrale e di impianto, a cura del suddetto responsabile, saranno registrate le verifiche periodiche, i consumi di combustibile e la misura del rendimento di combustione;
- assolvere agli obblighi di raccolta, coordinamento ed inoltre agli Enti preposti al controllo delle


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

informazioni/comunicazioni come definite e prescritte dalle disposizioni vigenti. A tal fine l'Amministrazione Regionale si impegna a collaborare, per quanto di sua competenza, affinché l'Appaltatore possa espletare tali obblighi. Tra le Parti resta inteso che, qualora l'adempimento di tali obblighi comporti eventuali oneri economici a carico dell'Amministrazione Regionale, il loro ammontare dovrà essere comunicato all'Amministrazione, la dovrà preventivamente approvarne la spesa. In caso di difetto di approvazione, l'Amministrazione si impegna a tenere manlevata e indenne il Fornitore Aggiudicatario per eventuali responsabilità, che dovessero derivare dal mancato assolvimento dei predetti oneri;

- eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare e segnalare eventuali difformità tecniche, funzionali e/o di adeguamento normativo;
- eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare aree di riqualificazione funzionale orientata al contenimento dei consumi energetici;
- consegnare all'Amministrazione Regionale, alla cessazione del rapporto contrattuale il "Libretto di Centrale" compilato ed aggiornato in ogni sua parte; e consegnare altresì ogni altra documentazione necessaria.

Il Terzo Responsabile dovrà altresì rapportarsi con la Stazione Appaltante fornendo costante informazione sull'andamento del servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

Ogni variazione nel personale del manutentore dovrà essere tempestivamente comunicata al DEC che avrà facoltà di richiedere l'allontanamento e la sostituzione del personale non gradito.

Gli oneri derivanti dall'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile sono a carico del Fornitore Aggiudicatario devono ritenersi inclusi nei corrispettivi di Appalto.

7.3.2 Attività straordinarie

Per manutenzione straordinaria si intendono tutti gli interventi non compresi nella manutenzione ordinaria e programmata, compresi gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto e/o necessario, mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi e componenti dell'impianto. Con questo termine si intendono quindi anche vere e proprie operazioni di sostituzione e rifacimento, e comunque tutte le operazioni attinenti alla "messa a norma" degli impianti stessi. Durante il corso dell'Appalto, il Fornitore Aggiudicatario avrà il compito di intervenire tempestivamente per ripristinare la funzionalità degli



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

impianti a seguito di guasto.

La finalità della manutenzione straordinaria è di mantenere il livello tecnologico dell'impianto nel tempo, al fine di assicurare le condizioni contrattuali ed il risparmio energetico.

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del Piano dettagliato delle attività;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione Contraente o su segnalazione\proposta del Fornitore;

7.4 Manutenzione Impianti Elettrici

Il servizio ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza, indicati nel Verbale di Consegna.

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

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Distribuzione elettrica, quadri, ecc.
- Corpi illuminanti esterni¹
- Impianti interfonici
- Rete dati
- Impianti antintrusione
- Impianti allarmi tecnologici - gas – allagamento
- Impianti SOV
- Trasformatori

¹ Si intendono i corpi illuminanti di stretta pertinenza dell'edificio manutenibili senza l'ausilio di opere provvisorie. Ne conseguono che devono ritenersi esclusi dal canone gli elementi illuminanti di strade, giardini, spazi aperti, etc.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Rifasatori
- Gruppo elettrogeno fino a 500 kVA
- Gruppo statico di continuità /soccorritore (oltre i 160 kVA)
- Impianti fotovoltaici
- Verifiche impianti di terra e protezione scariche atmosferiche
- Cabina smistamento media tensione
- Accessi motorizzati (cancelli)
- Accessi manuali (cancelli)
- Sbarre motorizzate di accesso
- Portoni motorizzati (officina)
- Portoni manuali (officina)

7.4.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie sono le seguenti:

7.4.1.1 Conduzione degli impianti

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

Il Fornitore è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.

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

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

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



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

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

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

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

7.4.1.2 Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al Capitolato.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere indicata nel POA.

7.4.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del Piano dettagliato delle attività;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione Contraente o su segnalazione\proposta del Fornitore;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Eventuali interventi di efficientamento energetico.

7.5 Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura ed indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Allacciamento
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Impianti di trattamento acque nere
- Impianti di addolcimento
- Rete di irrigazione esterna
- Impianto idrico
- Impianti di aspirazione
- Centrali idriche
- Distribuzione idrico-sanitaria
- Impianti di osmosi inversa
- Impianti distribuzione Urea
- Impianti distribuzione Gliole
- Impianti distribuzione Olio
- Impianto distribuzione aria compressa
- Depuratori prima pioggia



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Impianto di lavaggio (archi lavaggio e monospazzole)
- Depuratori acque di lavaggio

7.5.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie consistono in attività di manutenzione preventiva e programmata.

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel POA.

7.5.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione/proposta del Fornitore;
- Eventuali interventi di efficientamento energetico.

7.6 Manutenzione Impianti Antincendio

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, etc.) presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto ed indicati nel Verbale di Consegna.

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



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Compartimentazioni, serrande tagliafuoco
- Impianti rivelazione e segnalazione incendi
- Segnaletica antincendio e vie di esodo
- Illuminazione di emergenza
- Porte tagliafuoco
- Estintori portatili
- Estintori carrellati
- Sistema di supervisione dell'impianto antincendio
- Centrale di pressurizzazione
- Rete idrica e terminali antincendio
- Impianti spegnimento automatico a gas inerte
- Impianti di spegnimento a sprinkler o watermist
- Impianti di spegnimento aereosol di sali di potassio
- Impianti idrici fissi
- Porte con maniglione antipanico

7.6.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie sono le seguenti:

7.6.1.1 Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti antincendio sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al Capitolato.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel POA.

7.6.1.2 Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio

Al Fornitore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del Registro Antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F.

L'aggiornamento deve essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel Registro Antincendio:

- **Identificativo impianto:**
 - Matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto;
 - Descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto.
- **Dati di manutenzione:**
 - Data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aaaa);
 - Tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione - Verifica – Sorveglianza ricarica);
 - Manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite.
- **Documentazione consegnata:**
 - Codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
 - Descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
 - Data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato (gg/mm/aaaa).

7.6.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione\proposta del Fornitore;
- Eventuali interventi di efficientamento energetico.

7.7 Manutenzione Impianti Elevatori

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli Impianti Elevatori oggetto del Contratto e indicati nel Verbale di Consegna.

Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16 riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2002 riportante l'Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori.

Il Fornitore è comunque tenuto a verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a quanto indicato nel seguente elenco:

- Elevatori
- Servoscala
- Presidio emergenze (ascensorista)

7.7.1 Attività ordinarie

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Elevatori (ascensori e montacarichi) presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto ed in particolare:

7.7.1.1 Manutenzione preventiva e programmata

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità e sicurezza degli impianti elevatori relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

A completamento dell'obbligo posto a carico del Fornitore di promuovere tempestivamente la riparazione o la sostituzione delle parti rotte o logorate (art.19, punto 5 del citato D.P.R. 29/5/1963, n° 1497) il



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

Fornitore stesso si impegna ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione preventiva degli impianti (regolazioni, sostituzioni di parti, etc.) atte a prevenire il manifestarsi di guasti od anomalie di funzionamento.

Le attività di manutenzione preventiva e programmata dovranno essere eseguite in occasione delle visite di manutenzione preventiva e delle visite finalizzate alla verifica dell'integrità e dell'efficienza di tutti i dispositivi e dei componenti come previsto dal DPR 162/99.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato. Il Fornitore è comunque tenuto ad eseguire tutte le prestazioni obbligatorie (quelle relative al D.P.R. 29/5/1963, n. 1497, art.19).

L'elenco delle verifiche periodiche di cui all'art. 19, punto 4 del citato D.P.R. 29/5/1963, n. 1497 e dell'art. 15 del D.P.R. 30/04/1999, n° 162 viene riportato, all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato, il risultato di queste verifiche deve essere annotato sul libretto come prescritto dalla legge.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel POA.

Il Fornitore e l'Amministrazione devono attivarsi e collaborare affinché le verifiche ispettive periodiche possano essere espletate nel migliore dei modi e senza intralcio all'attività.

La lubrificazione delle parti dovrà avvenire con lubrificanti a basso impatto ambientale. È da intendersi compresa la fornitura del grasso, pezzame e fusibili.

Il Fornitore, a norma dell'art. 18 del citato D.P.R. n°1497/1963, deve ottemperare alle prescrizioni eventualmente impartite dal tecnico incaricato a seguito della visita di controllo.

Nell'ambito del presente servizio, è delegata al Fornitore, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica.

Risultano inoltre comprese nelle attività compensate con il canone:

- La redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- La registrazione delle visite e delle modifiche apportate;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- L'espletamento del pagamento delle Tasse Governative per conto dell'Amministrazione Contraente, con rimborso totale delle somme pagate.

Nel caso in cui il Fornitore rilevi un pericolo in atto, deve sospendere immediatamente il servizio fino a quando l'impianto non sia stato riparato; deve inoltre, informare ai sensi dell'art. 19, punto 7 del citato D.P.R. n. 1497/1963 l'Amministrazione e l'Organo di Ispezione. In questo caso, ad ogni accesso dei piani, in posizione visibile e prefissata, dovrà essere applicato, a norma del successivo art. 50 del medesimo D.P.R. n. 1497/1963, un cartello o un segnale per indicare la sospensione del servizio.

7.7.1.2 Servizio di reperibilità per eventuali emergenze

Il Fornitore deve garantire, **compresa nel canone**, la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate a causa di guasti e/o di interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone.

È fatto quindi obbligo al Fornitore di provvedere all'attivazione di un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center.

Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero devono comunque essere comunicate a cura del Fornitore al Call Center; quest'ultimo si occuperà poi della registrazione delle segnalazioni relative.

Dovrà essere garantita l'attività in un tempo non superiore alle 2 (due) ore, pena l'applicazione delle penali di cui oltre.

7.7.1.3 Assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99

È obbligo del Fornitore fornire i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite le verifiche periodiche e/o straordinarie dell'impianto da parte di funzionari degli Enti Pubblici preposti e/o degli Organismi di Certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99, quando ne abbia avuto preavviso, anche telefonico, da parte del DEC.

Il Fornitore si impegna quindi a prestare servizio di assistenza e sorveglianza in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti.

7.7.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione\proposta del Fornitore;
- Eventuali interventi di efficientamento energetico.

7.8 Manutenzione Impianti di antintrusione e videosorveglianza

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti antintrusione e videosorveglianza, presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto e indicati nel Verbale di Consegna.

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

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Impianto antintrusione
- Impianto videosorveglianza
- Controllo Accessi
- Tornelli
- Monitor
- Telecamere
- Cablaggi

7.8.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie consistono in attività di manutenzione preventiva e programmata.

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità degli impianti di antintrusione e videosorveglianza relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al Capitolato.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione preventiva, periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato) e necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel POA.

7.8.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione\proposta del Fornitore.

7.9 Piccola Manutenzione Edile

Il servizio è volto all'esecuzione di attività di verifica e monitoraggio di strutture edili e di complementi alle strutture edili.

Il servizio deve essere espletato con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto e indicati nel seguente elenco:

a. Strutture edili:

- Strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti);
- Strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti);
- Partizioni interne fisse e mobili (intonaci, rivestimenti, altro relativo alla tinteggiatura interna);
- Coperture e sistemi di smaltimento acque piovane.

b. Complementi alle strutture:

- Serramenti interni (porte e altri divisori interni);
- Serramenti esterni, sistemi fissi di schermatura raggi solari / oscuramento;
- Recinzioni, cancellate e griglie.

7.9.1 Attività ordinarie

L'unica attività ordinaria prevista è costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

L'elenco delle attività che devono essere effettuate sulle singole componenti sopra indicate, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al Capitolato.

7.9.2 Attività straordinarie

Le attività straordinarie sono costituite da:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione\proposta del Fornitore.

7.10 Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi

7.10.1 Attività ordinarie

Le attività ordinarie relative ai Servizi Operativi saranno remunerate attraverso la corresponsione di un **canone erogato con cadenza trimestrale**, dato dalla sommatoria dei canoni relativi a ciascun servizio attivato come individuati nel successivo paragrafo 9.3.

7.10.2 Attività straordinarie

Tutte le altre attività straordinarie ovvero:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del POA;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione o su segnalazione\proposta del Fornitore;
- Attività di manutenzione straordinaria finalizzate all'efficientamento energetico. La proposta deve essere accompagnata da una valutazione costi benefici con una stima dei risparmi ottenibili

saranno remunerate attraverso la corresponsione di un **corrispettivo extra-canone con cadenza trimestrale**.

Per il calcolo dell'importo delle attività straordinarie deve farsi riferimento ai Listini ed ai corrispettivi della manodopera indicati dal Fornitore in sede di offerta.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Qualora il Fornitore, in sede di offerta, intenda proporre tra le modalità organizzative per l'erogazione del servizio la messa a disposizione di un presidio fisso, si specifica che dal corrispettivo dovuto per le attività straordinarie eseguite dal personale del presidio fisso deve essere dedotto il costo della manodopera.

Oltre ai servizi a canone, è prevista la remunerazione di prestazioni a misura per le Manutenzioni straordinarie, **il cui importo massimo non potrà superare il 20% dell'importo totale dei soli canoni per i servizi manutentivi** fermo restando i limiti indicati nel presente Capitolato.

Per la manutenzione straordinaria il Fornitore dovrà considerare l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, valutato pari al 2,5% dell'importo degli interventi al lordo dello sconto di gara nel caso che l'intervento non sia soggetto a quanto previsto dal titolo IV del D.Lgs 81/08.

In caso sia, invece, stato redatto il piano di sicurezza e coordinamento, gli importi relativi agli oneri di sicurezza saranno compensati a misura sulla base del computo specifico redatto applicando i prezzi del listino non soggetto a ribasso.

Per la remunerazione degli interventi di manutenzione straordinaria si utilizza la tariffa vigente al momento della gara dei prezzi OO.PP Regione Lazio e dei Listini DEI.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati per la remunerazione degli interventi extra corrispettivo, saranno quelli vigenti alla data di preventivazione dell'intervento, al netto del corrispondente ribasso offerto.

Per materiali non presenti nei suddetti listini, il Fornitore dovrà preliminarmente presentare il preventivo con allegata l'eventuale regolare fattura di acquisto (per preventivi approvati dall'Amministrazione). In tal caso verrà riconosciuto al Fornitore l'importo della fattura stessa.

Non verranno riconosciuti maggiori oneri per lavori svolti in orario notturno o festivo.

Gli oneri di computazione/preventivazione e progettazione dei lavori sono compresi nei prezzi dei prezziari e non daranno luogo a corresponsione di remunerazioni aggiuntive.

8. CARATTERISTICHE DEI SERVIZI DI GOVERNO

I Servizi di Governo comprendono le seguenti attività:

- Fornitura del Sistema Informativo che si possa integrare rispetto ad eventuali sistemi in uso dall'Amministrazione;
- Costituzione o Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Gestione del Call Center;
- Fornitura di un sistema di Monitoraggio e Controllo;
- Gestione delle richieste di servizi manutentivi straordinari;

8.1 Implementazione e gestione del Sistema Informativo

8.1.1 Requisiti generali del servizio

Obiettivo del servizio è la gestione dei flussi informativi tra il Fornitore e l'Amministrazione, in modo da garantire alla stessa la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo dei servizi erogati.

Pertanto, il Fornitore deve implementare, mettere a disposizione dell'Amministrazione e utilizzare un efficace ed efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei servizi, che consenta:

- La collaborazione tra il Fornitore e l'Amministrazione attraverso un'opportuna condivisione delle informazioni;
- Il controllo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi (controllo delle attività e misurazione delle performance) erogati, tramite appositi tool di elaborazione dati;
- La piena conoscenza dello stato di consistenza e di conservazione del patrimonio immobiliare e degli impianti presi in carico dal Fornitore;
- La pianificazione, la gestione e la consuntivazione delle attività;
- La consultazione del POA, del Verbale di Consegna, delle anagrafiche e di tutto quanto altro eventualmente indicato in Offerta Tecnica e/o di interesse per l'Amministrazione;
- Il controllo dei budget e la corretta allocazione dei costi dei servizi erogati.

Nella Relazione Tecnica il Fornitore descrive le funzionalità e le caratteristiche del Sistema Informativo che intende rendere disponibile e accessibile all'Amministrazione per tutto il periodo di vigenza del Contratto e costantemente gestito e implementato.

Per le caratteristiche generali (requisiti), i criteri di strutturazione (anagrafi e archivi, procedure e funzioni), le modalità di aggiornamento e le schede informative relative alle classi tecnologiche gestite dal Sistema Informativo, il Fornitore può fare riferimento alla UNI 10951:2001.



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

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

Il Sistema Informativo deve prevedere almeno le seguenti funzionalità:

- collegamento telematico tra Amministrazione e Fornitore che consenta una costante interrelazione per la gestione delle informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) attraverso un supporto on-line;
- navigazione ed accesso ai dati (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico);
- interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- gestione documentale tramite specifiche funzioni per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività;
- supporto ai servizi “Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica”, “Istituzione e Gestione del Call Center”, “Gestione richieste servizi manutentivi straordinari”;
- gestione dei costi, in modo da consentire l'aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o degli immobili oggetto del servizio nonché consentire analisi di trend.

8.1.2 Attività previste

Fermo restando il fatto che il Piano di Implementazione del Sistema Informativo deve essere congruente con quanto dichiarato dal Fornitore nell'Offerta Tecnica, all'Amministrazione devono essere garantite tutte le principali funzionalità previste (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), contestualmente all'inizio dell'erogazione dei servizi.

Il Fornitore deve quindi, a titolo esemplificativo, utilizzare il Sistema Informativo per le seguenti attività:

- Predisposizione del budget dei servizi attivati;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica;
- Elaborazione del Programma Operativo delle Attività;
- Registrazione delle segnalazioni e/o delle richieste di attività.

L'Amministrazione, ed in particolare il proprio personale abilitato il cui elenco nominativo e livello di accesso deve essere formalizzato all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna, a titolo esemplificativo, può utilizzare il Sistema per:

- Registrare segnalazioni e/o richieste di attività;
- Consultare le informazioni relative ai servizi erogati (budget, pianificazioni, indicatori di performance, tracking delle richieste, anagrafica tecnica, etc.).

L'aggiornamento dei dati sul Data Base deve essere effettuato da parte del Fornitore con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica per cui si rimanda al paragrafo 8.4.

Il Sistema Informativo proposto deve garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di progetto di implementazione definito dal Fornitore in sede di Offerta Tecnica. Ne consegue che, durante tutta la durata del Contratto, il Fornitore deve provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema d'uso e di modularità del Sistema stesso.

8.1.3 Tempistiche di attivazione

Il Sistema Informativo deve essere perfettamente operativo alla data di inizio di erogazione dei servizi. Il ritardo darà luogo all'applicazione della penale di cui oltre. In caso di mancato funzionamento del servizio e/o di mancato aggiornamento dei dati caricati a sistema si applica stessa penale di cui sopra.

L'Amministrazione deve formalizzare l'elenco nominativo e il livello di accesso del proprio personale abilitato all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna.

Entro 20 giorni naturali e consecutivi dall'inizio dell'erogazione dei servizi, il Fornitore deve effettuare un corso di formazione all'uso del Sistema per il personale abilitato della durata di minimo 40 ore. Il corso può essere effettuato anche mediante videoconferenza o formazione e-learning, previo accordo con l'Amministrazione. Eventuali ritardi nell'effettuazione del corso di formazione danno luogo all'applicazione della relativa penale di cui oltre.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

L'aggiornamento dei dati sul Sistema Informativo deve essere effettuato da parte del Fornitore con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica per cui si rimanda al paragrafo 8.4.

Il Sistema Informativo proposto deve garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di progetto di implementazione definito dal Fornitore in sede di Relazione Tecnica. Ne consegue che, durante tutta la durata del Contratto, il Fornitore deve provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema d'uso e di modularità del Sistema stesso.

Alla scadenza del contratto il Fornitore dovrà rendere disponibili all'Amministrazione, in formato standard (XML, ASCII o MS Office), tutti i dati raccolti e gestiti dal Sistema Informativo, aggiornati alla data di scadenza del contratto.

8.2 Sistemi di Misurazione dei consumi di energia termica

La misura di energia termica dovrà essere eseguita tassativamente a valle di centrale, più precisamente a valle di ogni sistema di regolazione che adegui la temperatura del fluido termo - vettore alla temperatura esterna.

Il tipo di misura dovrà essere del tipo a lettura diretta.

Tutti i componenti utilizzati, ovvero la catena di misura, dovranno essere conformi alle prescrizioni della Direttiva 2004/22/CE del 31/03/2004 ss.mm.ii. sugli Strumenti di Misura (MID), recepita in Italia con DL 2 febbraio 2007, n.22 e ss.mm.ii. in attuazione della direttiva 2004/22/CE relativa agli strumenti di misura (pubblicato sulla GU n. 64 del 17-3-2007- Suppl. Ordinario n.73), alle norme UNI EN 14154 (Contatori), UNI EN 1434 (Contatori di calore).

Il sistema di contabilizzazione dovrà fornire una misura diretta dell'energia termica erogata alle utenze servite, utilizzando l'unità di misura kilowattora (kWh).

Lo strumento di misura dovrà essere individuato tenendo conto delle caratteristiche termiche ed idrauliche del circuito sul quale è installato e dovrà essere verificato che lo stesso sia idoneo all'accurata misura del consumo previsto o prevedibile.

Un contatore di energia termica potrà essere o uno strumento completo, oppure uno strumento composto dalle sotto unità sensore di flusso (generalmente di tipo volumetrico), coppia di sensori di temperatura e calcolatore oppure consistere in:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- una unità volumetrica, installata sulla tubazione di ritorno, che rileva il valore della portata d'acqua dell'impianto;
- due sonde di temperatura installate sui tubi di mandata e ritorno, che rilevano la differenza di temperatura;
- una unità di calcolo che elabora i dati che riceve dall'unità volumetrica e dalle sonde ed esprime il valore dell'energia consumata in kWh;
- un'unità di trasmissione dati che inoltra le misure al sistema informativo, dell'Appaltatore, che le acquisirà in opportune aree di memoria, con una ragione minima di un valore ogni ora.

L'intera catena di misura, o la singola apparecchiatura di misura dovrà essere almeno di classe di accuratezza 2 o migliore.

Laddove il sistema di misurazione dei consumi di energia termica degli impianti fosse già presente presso gli edifici e non rispetti le suddette caratteristiche minime, il Fornitore è obbligato all'adeguamento tecnologico dello stesso ai fini del rispetto di quanto descritto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di poter mantenere il sistema esistente.

Laddove il sistema di misurazione dei consumi di energia termica degli impianti non fosse presente, è onere del Fornitore la fornitura e messa in opera del suddetto sistema.

I sistemi di misurazione dell'energia termica dovranno essere installati entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla firma del Verbale di Presa in consegna degli impianti.

Il Fornitore dovrà fornire e installare a propria cura e spese una centralina per il conteggio dei gradi giorno per ogni centrale termica/edificio ricompreso nel perimetro di gara del presente Appalto.

La remunerazione per la fornitura e messa in opera dei sistemi di misurazione dei consumi di energia termica a valle di centrale è compresa nel corrispettivo di cui al paragrafo 9.2.

8.3 Sistema di Telegestione Telecontrollo a distanza degli impianti

Il Fornitore è tenuto a realizzare ed installare, a sua cura e spese, un sistema di gestione e monitoraggio a distanza degli impianti oggetto dei Servizi, tale da essere in grado di gestire e controllare gli stessi (Control Room) entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla firma del Verbale di Presa in consegna degli impianti.

Il monitoraggio e il controllo dovranno essere costanti e relativi a tutto ciò che avviene negli impianti, in grado di controllare e modificare tutti i parametri e le funzioni caratteristiche delle componenti degli



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

impianti stessi quali, in funzione della tipologia d'impianto, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- temperatura di mandata e di ritorno impianto;
- temperatura dei fumi;
- stato del bruciatore;
- stato delle pompe;
- posizione della valvola miscelatrice;
- curva di funzionamento del regolatore climatico;
- orari di accensione e spegnimento;
- accensione dei bruciatori e delle pompe di circolazione;
- orari di funzionamento;
- inserzione dell'impianto in cascata (se presente);
- temperature ambiente della Centrale Termica;
- segnalazione di livello minimo e di "riserva" del combustibile liquido nel serbatoio di stoccaggio (se applicabile);
- invio segnalazioni di allarme;
- acquisizione dati relativi ai contatori divisionali delle utenze;
- quant'altro ritenuto necessario.

8.4 Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica

Per Costituzione e Gestione della Anagrafica Tecnica si intende l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa degli immobili ed impianti oggetto dell'Appalto.

Tale servizio si attiva automaticamente con la fornitura dei soli Servizi di Manutenzione ordinati dall'Amministrazione e risulta composto dal:

- Servizio base di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica con specifiche uniche indipendentemente dal Servizio di Manutenzione attivato;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Impiantistica le cui specifiche ed il grado di approfondimento variano in funzione del Servizio di Manutenzione attivato.

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica risiedono essenzialmente in:

- Una razionale collocazione dei dati all'interno di un Sistema Informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- Una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- Una ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività, anche in termini di efficienza e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, oltre che di riduzione degli impatti ambientali.

Qualora presso l'Amministrazione risulti già presente integralmente, o parzialmente, il patrimonio informativo oggetto del servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica, la documentazione relativa deve essere presa in carico dal Fornitore.

In particolare, se l'Amministrazione è già in possesso dell'Anagrafica Architettonica e/o Impiantistica (in forma sia grafica, sia alfanumerica) in formato elettronico (file, tracciato record e modello entità relazioni), il Fornitore deve provvedere alla corretta migrazione dei dati finalizzata al popolamento delle tabelle del nuovo Sistema Informativo.

8.4.1 Requisiti generali del servizio

Le attività di rilievo devono essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente paragrafo, secondo quanto dichiarato dal Fornitore in sede di Offerta Tecnica e comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti.

La classificazione dei componenti e degli impianti deve rispettare i criteri di classificazione della norma UNI 8290.

La Regione Lazio così come illustrato all'interno del paragrafo 8.1 *"Implementazione e Gestione del Sistema Informatico"*, devono poter avere accesso alle informazioni, da remoto e in sola lettura, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento.

Il dettaglio delle informazioni da gestire deve essere chiaramente funzionale al tipo di servizio attivato.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano di esclusiva proprietà della Regione Lazio.

Il Fornitore è obbligato a fornire tutte le indicazioni (tracciati record, modello entità relazioni, etc.) ed il supporto necessario a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo Sistema Informativo che l'Amministrazione intenderà utilizzare al termine della fornitura.

8.4.2 Attività previste

Le principali attività previste nell'esecuzione del servizio sono:

- 1) Acquisizione dati;
- 2) Rilievo e censimento;
- 3) Restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- 4) Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- 5) Aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

1) Acquisizione dati

Propedeutiche alla costituzione dell'Anagrafica Tecnica sono l'individuazione e la quantificazione degli elementi oggetto di rilievo: in particolare devono essere censite le informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo (anche reperendo i dati presso gli Uffici Tecnici dell'Amministrazione) necessarie ad una corretta erogazione del servizio.

Si richiede quindi di:

- Acquisire presso l'Amministrazione documenti di progetto (relazioni tecniche, dati di funzionamento, dati di riferimento, eventuali elaborati grafici, etc.) relativi agli immobili/impianti oggetto dell'Appalto a complemento e a riscontro dei dati raccolti in sede di rilievo e censimento, e in particolare:
 - Consistenza immobiliare, suddivisione degli spazi in piani e locali, aree e cubatura, dati urbanistici, destinazioni d'uso, dati catastali, aree esterne e aree a verde;
 - Consistenza impiantistica e quindi per ogni impianto presente individuazione degli elementi significativi che lo costituiscono, locazione fisica dei vari elementi all'interno della struttura fisica dell'immobile, i dati di targa e/o di progetto per i vari oggetti;



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

- Raccogliere, catalogare e mantenere lo scadenziario di tutta la documentazione, soggetta a rinnovo (certificati ed autorizzazioni), correlata con gli impianti gestiti nell'ambito del Servizio di Manutenzione attivato.

Ove si riscontrino carenze documentali relative ai servizi attivati, il Fornitore è tenuto a prestare all'Amministrazione tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge, con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

2) **Rilievo e censimento**

- *Anagrafica Architettonica*: Terminata la fase di acquisizione dati il Fornitore deve eseguire il rilievo sul campo al fine di raccogliere gli elementi e le informazioni necessarie alla corretta esecuzione del servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica.

Devono essere effettuati i rilievi interni dei singoli ambienti dei fabbricati o porzioni di fabbricato costituenti l'Unità di Gestione, individuando al momento del sopralluogo la destinazione d'uso, le quote assolute e procedendo alla misurazione completa dei piani partendo da quelli interrati e/o seminterrati fino alla copertura (ove accessibile). Nel caso in cui l'Unità di Gestione sia composta da uno o più edifici e gli impianti oggetto di manutenzione siano localizzati solo in una porzione del/degli edificio/i (ad esempio nel caso di impianti di sicurezza e controllo accessi localizzati solo al piano terra dell'edificio), il rilievo architettonico deve comunque riguardare tutte le superfici relative all'/agli edificio/i, dal piano interrato e/o seminterrato fino alla copertura (ove accessibile).

Le informazioni minime oggetto di rilievo necessarie per la successiva fase di restituzione grafica sono:

- Superfici nette e lorde, volumi lordi, volumi riscaldabili, dimensionamento totale e dei singoli locali;
- Ubicazione degli infissi esterni ed interni;
- Caratteristiche fisiche delle componenti edilizie con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali);
- Articolazione delle superfici per destinazione d'uso;
- Quote altimetriche;
- Altezza degli ambienti al netto di controsoffitti e pavimenti flottanti;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Eventuali presenze di controsoffittature.

Il servizio comprende il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

A titolo indicativo tale attività consiste:

- Nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- Nella verifica della sussistenza, per le unità ambientali dell'edificio o dell'intero immobile, delle condizioni di sicurezza disposte dalle normative.
- *Anagrafica Impiantistica:* Terminata la fase di acquisizione dati, il Fornitore deve censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:
 - Le consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
 - L'ubicazione fisica degli impianti;
 - Le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, dati di targa, etc.);
 - Le caratteristiche funzionali degli impianti (modalità e schemi di funzionamento).

Laddove, in funzione del servizio attivato, sia previsto il rilascio di un attestato di certificazione energetica, devono essere ricomprese nell'anagrafica impiantistica tutte le informazioni richieste a tale scopo secondo quanto definito dal D.Lgs 192/05 e s.m.i.

Oggetto di rilievo e censimento sono quindi i macro-componenti ed i terminali delle classi impiantistiche presenti negli immobili di ciascuna Unità di Gestione, compresi i locali tecnologici a supporto (ad es. Centrali Termiche, Cabine Elettriche, Sottostazioni di Condizionamento, etc.).

L'attività di rilievo e censimento, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili “a vista”, deve essere finalizzata alla raccolta di tutte le informazioni tecniche e tipologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli elementi da restituire graficamente in planimetrie/schemi, i quali elementi devono essere associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, etc.).



Per ogni componente soggetto a rilievo visivo, in relazione al Servizio di Manutenzione attivato, devono essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici, oltre alle informazioni minime standard quali codice edificio, ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente, codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi, che a titolo indicativo vengono elencati all'interno dell'Appendice 10 al Capitolato nella sezione relativa alle specifiche di rilievo.

Il servizio comprende anche il rilevamento "a vista" dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza. A titolo indicativo, tale attività consiste:

- Nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- Nella verifica della rispondenza della singola unità tecnologica alla normativa tecnica di funzionamento e di sicurezza;
- Nell'individuazione, per ciascuna unità tecnologica interessata, della data entro la quale occorre richiedere agli Enti preposti la prossima visita ispettiva di legge.

3) Restituzione informatica dei dati grafici e alfanumerici

Contestualmente all'attività di rilievo viene effettuata l'attività di restituzione grafica computerizzata, comprensiva di inserimento a sistema in ottica relazionale delle relative informazioni contenute in elenchi alfanumerici definiti e compilati in sede di rilievo e censimento da inserire nel Sistema Informativo.

L'attività di restituzione deve prevedere al minimo:

- Planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali oggetto del Servizio di Manutenzione attivato;
- Planimetrie degli ambienti di seguito elencati se i componenti rientrano tra quelli oggetto del servizio:
 - centrali termiche e sottostazioni;
 - centrali frigorifere e sottostazioni CDZ;
 - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
 - quadri elettrici;
 - locali batterie;
 - locali cabine di trasformazione MT/BT e/o cabine elettriche MT/BT;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- centrali idriche e antincendio;
- locali centraline TVCC, controllo accessi, telefonico, dati;
- Documenti di disposizione funzionali:
 - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
 - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

La tipologia degli output di restituzione deve essere chiaramente funzionale al tipo di Servizio di Manutenzione attivato.

Gli elaborati grafici devono essere tutti adeguatamente quotati; ad esempio nelle piante devono essere chiaramente indicate la quota del piano di sezione e le quote dei piani di calpestio. La quota del piano di sezione deve essere scelta in modo da selezionare il maggior numero di informazioni possibili sull'edificio in questione (porte, finestre, ecc.).

Devono essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato excel riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento.

Gli elaborati grafici devono essere forniti tutti in:

- Formato grafico vettoriale secondo lo standard dwg di Autocad nell'ultima versione disponibile sul mercato;
- Formato cartaceo (in un numero di copie pari a quelle richieste dall'Amministrazione Contraente e comunque non superiore a 3). In generale la rappresentazione dei componenti e dei terminali impiantistici rilevati sul campo, avviene adottando una scala di rappresentazione 1:100, salvo i casi in cui la pianta non rientri nel formato UNI A0, per cui si deve adottare una rappresentazione in scala 1:200 complessiva del piano e delle rappresentazioni in scala 1:100 di porzioni di pianta.

Deve inoltre essere fornito un indice dettagliato dei documenti consegnati all'Amministrazione Contraente.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Gli elaborati devono essere prodotti utilizzando gli standard definiti dalle norme di riferimento ed in particolare:

- UNI 7310-74 – Cartografia urbana. Rappresentazione convenzionale di aggregati urbani storici prevalentemente caratterizzati da edilizia multipiano;
- UNI 3972-81 – Disegni tecnici, tratteggi per la rappresentazione dei materiali;
- UNI ISO 128 - Disegni tecnici - Principi generali di rappresentazione
- UNI ISO 4068 - Disegni di costruzioni e di ingegneria civile. Linee di riferimento.
- UNI 938 – Disegni tecnici, formati e piegature dei fogli;
- UNI 9511 – Disegni tecnici, rappresentazione delle installazioni;
- CEI 3-41 – Insieme di caratteri grafici codificati da usare nella preparazione di documenti utilizzati nell'elettrotecnica e per lo scambio di informazioni;
- D.M. del 30 novembre 1983 e s.m.i. – Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi

Tutti gli elaborati devono risultare tra loro correlati, in ordine al contenuto, in modo che sia possibile derivarne tutte le informazioni utili.

L'archiviazione dei dati nel database del Sistema Informativo deve essere eseguita in maniera sistematica secondo il sistema di codifica delle componenti dei sistemi edificio/impianto previsto dalla norma UNI 8290. Ciascuna delle seguenti categorie impiantistiche, associate ai Servizi di Manutenzione attivabili, deve essere restituita su appositi *layer* di restituzione grafica:

- Impianti Termici;
- Impianti Elettrici;
- Impianti Idrico-sanitari;
- Impianti Antincendio;
- Impianti Elevatori;
- Impianti di Antintrusione e Videosorveglianza;
- Piccola Manutenzione Edile.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio deve essere concordata con l'Amministrazione e formalizzata all'interno del Piano di Costituzione dell'Anagrafica.

Le planimetrie devono contenere, oltre ai blocchi rappresentativi dei componenti e dei terminali impiantistici, anche:

- Il codice alfanumerico identificativo di ciascun impianto, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle excel di Consistenza Impianti;
- Codice numerico progressivo d'ambiente;
- Destinazione d'uso per ciascun ambiente;
- Altezza degli ambienti;
- Superficie lorda e netta di ciascun ambiente;
- Versi di salita delle rampe e delle scale;
- Versi d'ingresso ai piani;
- Versi di apertura delle porte;
- Elementi igienico-sanitari nei bagni.

Si precisa che i grafici devono essere dotati di opportune polilinee propedeutiche alla definizione delle informazioni dimensionali (superfici) richieste.

4) Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici

In concomitanza con l'attività di rilievo e restituzione, per ciascuno degli impianti relativi al servizio attivato, deve essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale, sullo stato di adeguamento normativo e relative condizioni di sicurezza. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione e sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico). Tale giudizio è finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione della singola attività manutentiva occorrente. I criteri associati alla valutazione sintetica dello stato di conservazione ed uso degli elementi tecnici devono essere indicati in sede di Offerta Tecnica. Lo stato conservativo degli elementi tecnici deve essere monitorato per tutta la durata del contratto di fornitura garantendo la reportistica di cui al paragrafo successivo.

5) Aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Il Fornitore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata dei singoli contratti di fornitura, tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica sia Architettonica che Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo.

L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un aggiornamento del database almeno semestrale, in relazione alle attività che, effettuate su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o variazioni dei beni oggetto del servizio. L'immissione dei dati deve essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dall'esecuzione dell'attività stessa. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso, si applica la relativa penale di cui oltre.

Le informazioni generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica devono essere utilizzate oltre che per l'aggiornamento del PDA e del POA, anche per la ottimale gestione dei servizi di manutenzione.

Con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, il Fornitore deve consegnare all'Amministrazione un Report che contenga almeno le seguenti informazioni:

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

In caso di mancata consegna del report nel rispetto del termine sopra indicato, si applica al Fornitore la penale di cui al paragrafo 8.6.

8.4.3 Tempistiche e modalità di consegna

Tutte le informazioni relative all'Anagrafica Tecnica (Architettonica ed Impiantistica) devono essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Amministrazione entro 180 giorni dalla data di attivazione del primo servizio di manutenzione.

Il termine di consegna dell'Anagrafica Tecnica potrà essere eventualmente prorogato, in accordo con l'Amministrazione, per un massimo di 4 mesi.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

I tempi di consegna non sono cumulabili, quindi risultano indipendenti dal numero di Servizi di Manutenzione attivati.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione della relativa penale di cui oltre.

Entro i 20 gg successivi alla presa in consegna degli immobili, il Fornitore deve concordare con l'Amministrazione, all'interno di un documento chiamato Piano di Costituzione dell'Anagrafica, i seguenti elementi:

- la data di consegna dell'Anagrafica Tecnica;
- il piano di consegne intermedie;
- l'ambito dell'eventuale progetto pilota di seguito illustrato.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Piano di Costituzione dell'Anagrafica determina l'applicazione della penale di cui oltre.

Il Fornitore, prima di effettuare il servizio sull'intera Unità di gestione e comunque in modo da rispettare i termini temporali sopra definiti, potrà, su richiesta dell'Amministrazione, eseguire le attività previste nell'ambito di un "progetto pilota" svolto su di una porzione significativa dell'Unità di Gestione, definita in accordo con l'Amministrazione, avente l'obiettivo di:

- condividere con l'Amministrazione gli output del servizio in termini di qualità degli elaborati e quantità delle informazioni raccolte;
- individuare e condividere con l'Amministrazione eventuali problematiche operative e corrispondenti soluzioni.

A seguito della regolare consegna degli elaborati di cui sopra, l'Amministrazione ha a disposizione 45 giorni naturali consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. Il Fornitore, entro il termine di 45 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento di tali osservazioni, deve provvedere alle necessarie rettifiche ed alla riconsegna degli elaborati. Allo scadere di tale ultimo termine, si applica la relativa di cui oltre. Le informazioni devono essere aggiornate per tutta la durata del contratto di fornitura.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

8.5 Istituzione e gestione di un Call Center

Il Fornitore deve garantire all'Amministrazione, mediante un Call Center opportunamente dimensionato e progettato, la massima accessibilità ai servizi richiesti.

L'attivazione di tale servizio deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione dei servizi. In caso di ritardo e/o di mancata attivazione del presente servizio nei tempi richiesti si applica la relativa penale di cui oltre.

8.5.1 Requisiti generali del servizio

Gli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione in sede di Verbale di Consegna, devono accedere al servizio mediante ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dal Fornitore e di seguito elencati:

- numero verde dedicato;
- numero fax dedicato;
- e-mail.

I servizi erogati tramite Call Center devono comprendere almeno le seguenti attività:

- 1) Gestione delle chiamate
- 2) Tracking delle richieste

8.5.2 Attività previste (gestione delle chiamate, tracking delle richieste)

1) Gestione delle chiamate

La gestione delle chiamate deve comprendere al minimo i seguenti servizi:

- registrazione di tutte le chiamate nel Sistema Informativo;
- classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza.

La gestione delle chiamate deve inoltre riguardare almeno le seguenti tipologie di chiamata opportunamente codificate:

- a) richieste di attività straordinarie;
- b) ricezione degli ODA approvati dal DEC
- c) chiarimenti sulle modalità di invio e di formalizzazione degli ODA;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- d) informazioni relative allo stato delle richieste e delle eventuali attività (in corso o programmate);
- e) richieste di chiarimenti e informazioni sui servizi attivati;
- f) solleciti;
- g) reclami.

Il Call Center deve essere presidiato da operatori telefonici tutti i giorni dell'anno – esclusi sabato, domenica e festivi – dalle ore 8:00 alle ore 18:00. Resta inteso che, fermo restando il numero di ore di presidio, su richiesta dell'Amministrazione è possibile l'attivazione del Call Center anche in orari diversi da quelli sopra citati.

Al di fuori di tale orario, e quindi durante l'orario e nei giorni in cui il servizio non è presidiato da operatori telefonici, deve essere attiva una segreteria telefonica e rimarranno attive le code fax ed e-mail.

La gestione delle chiamate deve avvenire tramite l'utilizzo di sistemi automatici di risposta (IVR), con instradamento automatico in relazione alla tipologia di chiamata:

- Direttamente verso l'operatore telefonico, negli orari di presenza;
- Verso la segreteria telefonica, negli orari in cui l'operatore telefonico non è presente;
- Direttamente verso il servizio di Reperibilità (ove attivato) in caso di emergenza/urgenza negli orari non coperti dall'operatore telefonico.

Nel caso di chiamata per richiesta di attività straordinaria (tipo a), l'operatore del Call Center definisce/classifica il livello di urgenza dell'attività stessa e, in relazione al livello di priorità, il Fornitore è tenuto ad intervenire entro i tempi di sopralluogo di seguito indicati (il tempo di inizio di sopralluogo è definito come l'intervallo di tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e l'inizio del sopralluogo):

Livello di priorità	Descrizione	Tempo di inizio del sopralluogo
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 2 ore dalla chiamata
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (ad es. condizioni microclimatiche) per lo	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 8 ore dalla chiamata


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

	svolgimento delle normali attività	
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 24 ore dalla chiamata

Qualora, in sede di offerta, il Fornitore intenda proporre come modalità organizzativa, per la riduzione delle tempistiche di intervento, la messa a disposizione di un presidio fisso, si specifica che nel caso in cui la segnalazione avvenga in orario coperto dal presidio stesso, il tempo di inizio di sopralluogo sopra indicato in caso di livello di priorità di “emergenza”, è da intendersi pari a zero. Quindi in caso di presidio fisso, il sopralluogo per la verifica di situazioni classificate con il livello di priorità “emergenza” dovrà essere immediatamente eseguito dal personale di presidio presente nell’immobile.

2) Tracking delle richieste

Tutte le interazioni verso il Call Center, attraverso un qualunque canale di accesso, devono essere registrate nel Sistema Informativo, che tiene traccia di tutte le comunicazioni.

La registrazione nel Sistema Informativo deve avvenire con l’assegnazione di un numero progressivo a ciascuna richiesta e la classificazione della stessa secondo le tipologie riportate precedentemente (a, b, c, d, e, f, g). Anche nel caso di richieste pervenute via fax o e-mail, deve essere comunicato il numero progressivo di registrazione assegnato dal Sistema, utilizzando i canali di comunicazione attivati.

Poiché i termini di inizio del sopralluogo, e quindi la priorità, decorrono dalla data/ora di registrazione della segnalazione, la registrazione deve essere automatica o comunque contestuale alla chiamata se il servizio è presidiato dall’operatore telefonico.

La registrazione di tutte le chiamate pervenute al di fuori dall’orario di servizio deve essere invece effettuata o automaticamente o, comunque, entro il giorno lavorativo successivo alla ricezione della chiamata.

Le diverse tipologie di chiamata devono essere gestite con procedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, con campi di informazione differenti in base alla tipologia di richiesta pervenuta, come di seguito indicato:

Tipologia di chiamata	Campi di informazione da registrare
-----------------------	-------------------------------------



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

a) Richieste di attività	• data e ora della richiesta; • motivo della richiesta; • richiedente (nome, cognome e recapito telefonico), anche se la segnalazione è effettuata da personale del Fornitore; • n° dell'Ordinativo di Fornitura di riferimento; • edificio, unità ed ambienti per i quali è stata richiesta l'attività; • stato della richiesta (aperta, chiusa, assegnata, sospesa, stato del sopralluogo, etc.); • tipi e categorie di lavoro interessate dalle attività; • livello di priorità; • numero progressivo assegnato alla richiesta.
b) Ricezione ODA	• data e ora della ricezione dell'ODA; • numero progressivo della richiesta di attività a cui è associato l'ODA pervenuto.
c) Chiarimenti su invio e formalizzazione degli Ordini di Attività	• data e ora della chiamata; • nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento.
d) Chiarimenti ed informazioni sui servizi attivati	• data e ora della chiamata; • nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento/informazione.
e) Informazioni sullo stato delle richieste e delle rispettive attività	• data e ora della chiamata; • nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento. • numeri progressivi relativi alle richieste di cui è stato richiesto lo stato.
f) Solleciti	• data e ora della chiamata; • nome e cognome di chi ha richiesto il sollecito. • numero progressivo dell'attività sollecitata



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

g) Reclami	• data e ora della chiamata; • nome e cognome di chi ha richiesto il reclamo. • motivo del reclamo
------------	--

8.6 Sistema di Monitoraggio e Controllo

Il Fornitore, in relazione ai servizi manutentivi attivati, deve mettere a disposizione dell'Amministrazione una serie di dati relativi al monitoraggio ambientale, energetico e in generale all'efficienza degli impianti, tra cui:

- i dati per la verifica oggettiva delle condizioni climatiche richieste;
- i dati per la verifica delle ore di disponibilità ed indisponibilità degli impianti;
- dati per acquisire adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico.

8.6.1 Requisiti generali del servizio/Attività previste

Il monitoraggio deve essere eseguito attraverso l'installazione di idonea strumentazione fissa e/o attraverso l'utilizzo di altri dispositivi di misurazione.

Il Fornitore dovrà installare sistemi di regolazione e controllo degli impianti a servizio dei singoli edifici conformi alle specifiche della norma UNI EN 15232:2017.

Le informazioni minime da rilevare e i documenti da fornire all'Amministrazione sono indicati nella tabella seguente:

SERVIZI DI MANUTENZIONE	INFORMAZIONI MINIME DA RILEVARE	DOCUMENTI DA CONSEGNARE
Manutenzione Impianti di Riscaldamento	• Temperatura interna ed esterna • Umidità • Consumi elettrici • Consumi di energia termica a valle di centrale; • Consumi gas • Consumi di combustibile • Temperatura di mandata e di ritorno impianto; • Temperatura dei fumi; • Stato bruciatore; • Stato pompe; • Orario di accensione e spegnimento;	• Relazione sullo stato degli impianti • Attestato di Prestazione Energetica


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

	• Inefficienze impianto di riscaldamento.	
Manutenzione Impianti di Raffrescamento	• Temperatura interna ed esterna • Umidità • Consumi elettrici • Consumi di energia frigorifera; • Temperatura di mandata e di ritorno impianto; • Stato bruciatore; • Stato pompe; • Orario di accensione e spegnimento; • Inefficienze impianto di raffrescamento.	• Relazione sullo stato degli impianti • Attestato di Prestazione Energetica
Manutenzione Impianti Elettrici	• Consumi elettrici • Inefficienze impianto elettrico	• Relazione sullo stato degli impianti
Manutenzione Impianti Idrico-sanitari	• Consumi idrici • Inefficienze impianto idrico • Allagamenti	• Relazione sullo stato degli impianti
Manutenzione Impianti Antincendio	• Pressione Impianti spegnimento fissi • Inefficienze Impianti spegnimento fissi	• Relazione sullo stato degli impianti
Manutenzione Impianti Elevatori	• Monitoraggio remoto per ascensori	• Relazione sullo stato degli impianti

Il Fornitore deve indicare nell'Offerta Tecnica il tipo di strumentazione che intende utilizzare, il numero di sensori/misuratori/schede che intende installare, i punti di rilevazione e le metodologie di implementazione del sistema di monitoraggio. Il sistema di monitoraggio deve essere fornito di strumenti di rilievo dei parametri di consumo energetico con eventuale gestione da remoto dei principali carichi (climatizzazione, illuminazione, riscaldamento, altre utenze principali).

I dati relativi alla disponibilità degli Impianti Elevatori e quelli relativi alle condizioni climatiche richieste devono essere disponibili in tempo reale attraverso il Sistema Informativo.

Il Fornitore deve analizzare i dati pervenuti dai sistemi di monitoraggio ed integrarli con altre informazioni relative agli impianti, agli immobili ed al loro utilizzo.

I risultati dell'analisi devono essere sintetizzati in un documento denominato "Relazione sullo stato degli impianti" nel quale sono evidenziate le criticità e le anomalie rilevate anche in confronto a dati di benchmark. Le modalità di elaborazione del documento devono essere indicate nell'Offerta Tecnica e sono, pertanto, oggetto di valutazione.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Il Fornitore deve inoltre attestare la Prestazione Energetica dell'edificio, redatta ai sensi D.Lgs.115/08 e s.m.i.. La certificazione deve essere redatta sulla base di rilievi strumentali condotti sull'edificio.

Le analisi derivanti dal sistema di monitoraggio, sintetizzate nella "Relazione sullo stato degli impianti", devono essere integrate con tutte le altre analisi elaborate nello svolgimento della fornitura al fine di creare una adeguata base informativa per la redazione di progetti volti al miglioramento generale del sistema edificio/impianto in termini di efficienza e di risparmio energetico.

8.6.2 Tempistiche e modalità di consegna ed aggiornamento dei report

Gli strumenti di monitoraggio ambientale di tipo fisso devono essere installati nell'unità di gestione entro 12 mesi dalla data di consegna degli immobili.

La rilevazione con altra strumentazione deve essere effettuata entro 12 mesi dalla data di consegna degli immobili.

La consegna della "Relazione sullo stato degli impianti" deve avvenire entro 12 mesi a partire dalla data di consegna degli immobili e il documento deve essere aggiornato ogni 12 mesi.

La consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica deve avvenire entro 18 mesi dalla data di consegna degli immobili, salvo diversi accordi tra le parti.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione delle relative penali di cui al paragrafo 8.6.

8.7 Gestione richieste servizi manutentivi straordinari

Il servizio consiste nella preventivazione e gestione di tutte attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone.

Tale servizio è ad attivazione automatica ed obbligatoria.

8.7.1 Requisiti generali del servizio

Il servizio deve prevedere almeno le seguenti attività:

- Progettazione interventi, a carico del Fornitore.
- Preventivazione interventi, a carico del Fornitore.
- Predisposizione degli ordini di Attività (ODA);
- Registrazione delle attività sul Sistema Informativo;



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Redazione della “Scheda Consuntivo Attività”.

Gli ODA consentono, a fine periodo, la fatturazione delle attività straordinarie e devono essere allegati alle fatture.

È compito del Fornitore monitorare e comunicare il livello di erosione dell'importo a consumo e/o.

Una volta eseguita l'attività, il Fornitore deve garantire, tramite il Gestore del Servizio, la registrazione sul Sistema Informativo dell'ultimata effettuazione dell'attività stessa e deve altresì occuparsi di redigere la “Scheda Consuntivo Attività”.

Per quanto attiene alle attività straordinarie terminate, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica, in termini di risorse utilizzate, mediante la “Scheda Consuntivo Attività”. Tale documento deve riportare le seguenti informazioni:

- Descrizione sintetica dell'attività;
- Data e ora del sopralluogo;
- Livello di programmabilità dell'attività;
- Data e ora di inizio e di fine attività;
- Ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (in caso di attività eseguita in economia), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- Quantità eseguite secondo le voci di elenco prezzi (in caso di attività eseguita a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- Importo complessivo dell'attività (in caso di attività gestite a corpo);
- Eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal Gestore del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'attività.

8.7.2 Attività di rendicontazione

Trimestralmente, il Fornitore deve presentare il rendiconto delle attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone svolte nell'arco del mese precedente.



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

Per particolari attività non ultimate (es. attività di durata superiore al mese) è facoltà del DEC autorizzare il pagamento delle attività svolte previa determinazione dello stato di avanzamento degli stessi. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura del Fornitore e controllato ed approvato a cura del DEC.

L'Amministrazione, entro 10 giorni dalla presentazione del rendiconto, deve approvare il rendiconto stesso o richiedere documentazione integrativa e/o revisione del rendiconto stesso: a seguito di consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, l'Amministrazione ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni dalla consegna. Trascorsi i 10 giorni senza che l'Amministrazione abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, il rendiconto si intende accettato ed approvato.

Avuta l'approvazione del DEC, il Fornitore può emettere la/e fattura/e contenente gli importi relativi a:

1. Attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone;
2. Stati di avanzamento, relativi ad attività di cui al punto 1) non completate, approvati dal DEC.

La fattura deve essere emessa trimestralmente ed accompagnata da tutta la documentazione aggiuntiva necessaria o richiesta dal DEC.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. Il Fornitore ha l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di fatturazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati.

Nel caso sia prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa deve essere redatta dal Fornitore, e l'onere relativo è compreso nei canoni e nei compensi per prestazioni aggiuntive. Il pagamento delle fatture avverrà secondo le modalità previste del Contratto.

9. CORRISPETTIVI

9.1 Corrispettivo Totale

Il **corrispettivo annuo totale** è determinato dalla seguente formula:

$$\text{Corrispettivo Totale} = C_{\text{CONS}} + C_{\text{ORD}} + C_{\text{GOV}} + C_{\text{STRA}}$$

dove:

- Corrispettivo Totale = Corrispettivo annuo totale del Global Service
- C_{CONS} = Corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- C_{ORD} = Corrispettivo relativo ai servizi di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti che alimentano le sedi delle Strutture Regionali
- C_{GOV} = Corrispettivo relativo ai servizi di Governo
- C_{STRA} = Eventuale Corrispettivo relativo al servizio di manutenzione straordinaria degli impianti

9.2 Corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo

Il valore annuo della componente relativa ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione tecnologica e di adeguamento normativo è determinato in funzione dell'entità di consumo energetico (combustibile) del sistema edificio/impianto Q_{Tk} (kWh) e dei relativi prezzi unitari offerti (€/kWh).

Nello specifico, il corrispettivo verrà determinato sulla base della seguente formula:

$$C_{CONS} = \sum_{k=1}^n C_{consumi-k}$$

in cui:

$$C_{consumi-k} = Q_{Tk} \times P_{termici-j}$$

dove:

- $C_{consumi-k}$ = Corrispettivo per la componente relativa ai consumi del k-esimo sistema edificio/impianto;
- Q_{Tk} = valore del consumo energetico termico (in kWh) per il k-esimo sistema edificio/impianto relativo alla stagione di riscaldamento da retribuire, come di seguito definito;
- $P_{termici-j}$ = Prezzo unitario €/kW, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, definito in funzione della tipologia di combustibile utilizzato, troncato alla terza cifra decimale;

9.2.1 Consumo di energia termica

Il valore del consumo energetico termico (in kWh) per il k-esimo sistema edificio/impianto relativo alla stagione di riscaldamento da retribuire è determinato in funzione del consumo misurato a valle della produzione (Q_{Tkmis}) espresso in kWh ovvero:

$$Q_{Tk} = Q_{Tkmis}$$



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto al rispetto dell'obiettivo di risparmio energetico offerto. Al termine di ogni stagione termica, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori di riqualificazione energetica, il fornitore dovrà aggiornare il risparmio energetico offerto ($R_{off-base}$) tenendo conto:

- degli andamenti stagionali (Gradi Giorno);
- di eventuali variazioni di ore di accensione richieste.

Tale correzione sarà effettuata confrontando i valori delle ore di accensione effettive e dei gradi giorno effettivi e i corrispondenti valori posti a base di gara.

Nello specifico l'aggiornamento del risparmio energetico offerto avverrà secondo la seguente formula:

$$R_{off-i} = R_{off-base} \times \frac{GG_{eff-i}}{GG_{base}} \times \frac{h_{eff-i}}{h_{base}}$$

dove:

- R_{off-i} = valore del risparmio offerto, corretto per l'i-esimo anno;
- $R_{off-base}$ = valore del risparmio offerto;
- GG_{eff-i} = gradi giorno reali rilevati per l'i-esimo anno, come rilevati dalle centraline conta gradi di cui al paragrafo x del presente Capitolato;
- GG_{base} = gradi giorno reali della baseline;
- h_{eff-i} = ore di accensione effettive, per l'i-esimo anno;
- h_{base} = ore di accensione della baseline;

Si fa presente che dovranno essere considerati quali valori di riferimento di baseline quelli riportati al paragrafo 6.2.3 del presente Capitolato.

Qualora si rilevi che al termine della stagione di riscaldamento, non sia stato ottenuto il risparmio energetico offerto ($R_{off-i} < R_{off-base}$), la Stazione Appaltante applicherà le penali di cui oltre.

9.3 Corrispettivi per le attività di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria

Il valore annuo della componente relativa ai servizi di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti è determinato in funzione:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- della potenzialità delle centrali termiche (kW) e dei relativi prezzi unitari offerti (€/kW) per ciascun cluster di potenza, **per la manutenzione degli impianti termici;**
- della superficie degli impianti (mq) e dei relativi prezzi unitari offerti (€/mq) per ciascun servizio oggetto dell'Appalto, **per gli altri servizi manutentivi**

Nello specifico, il corrispettivo verrà determinato sulla base della seguente formula:

$$C_{ORD} = \sum_{k=1}^n C_{termici-k} + (S_{TOT} \times P_{elettrici}) + (S_{TOT} \times P_{idrici}) + (S_{TOT} \times P_{antincendio}) + (N_{elev} \times P_{elevatori}) + (S_{TOT} \times P_{antintrusione}) + (S_{TOT} \times P_{edile})$$

in cui:

$$C_{termici-k} = \sum_{i=1}^n q_{ij} \times P_{termici-j}$$

dove:

- $C_{termici-k}$ = Corrispettivo per il servizio di conduzione, gestione e manutenzione del k-esimo impianto termico;
- q_{ij} = numero di kW di potenza utile per l'i-esimo generatore presente nel k-esimo impianto, la cui potenza rientra nel j-esimo cluster di potenza;
- $P_{termici-j}$ = Prezzo unitario €/kW elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta per un generatore appartenente al cluster di potenza j, troncato alla terza cifra decimale;
- n = numero di generatori presenti nel k-esimo impianto;
- S_{TOT} = Superficie lorda complessiva degli immobili oggetto di manutenzione (mq);
- N_{ELEV} = Numero complessivo degli elevatori oggetto di manutenzione;
- $P_{elettrici}$ = Prezzo unitario €/mq, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di manutenzione degli impianti elettrici
- P_{idrici} = Prezzo unitario €/mq, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di manutenzione degli impianti idrico-sanitari
- $P_{antincendio}$ = Prezzo unitario €/mq, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di manutenzione degli impianti antincendio



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- $P_{\text{elevatori}}$ = Prezzo unitario €/impianto anno, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di manutenzione degli impianti elevatori
- $P_{\text{antintrusione}}$ = Prezzo unitario €/mq, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di manutenzione degli impianti di antintrusione e di videosorveglianza
- P_{edile} = Prezzo unitario €/mq, elaborato dal Fornitore in fase di presentazione dell'offerta, relativo al servizio di piccola manutenzione edile.

Per il dettaglio, relativo ai Corrispettivi delle attività ordinarie, si rimanda all'elenco di cui all'Appendice 1.

9.4 Corrispettivi per i servizi di governo

I corrispettivi relativi ai Servizi di Governo (che verranno attivati automaticamente e obbligatoriamente a prescindere dal numero di servizi operativi richiesti) saranno calcolati in misura pari al 5% del valore del canone derivante dalla somma del corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione e del corrispettivo relativo ai servizi di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti, calcolati sulla base degli sconti offerti in sede di gara.

$$C_{\text{GOV}} = (C_{\text{CONS-off}} + C_{\text{ORD-off}}) \times 0,05$$

dove:

- C_{GOV} = Corrispettivo per i servizi di governo;
- $C_{\text{CONS-off}}$ = Corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione, come risultante dagli sconti offerti in sede di gara;
- $C_{\text{ORD-off}}$ = Corrispettivo relativo ai servizi di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti, come risultante dagli sconti offerti in sede di gara.

Si precisa, pertanto, in sede di offerta economica, l'Operatore Economico dovrà indicare unicamente gli sconti offerti da applicarsi al corrispettivo relativo ai consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione e al corrispettivo relativo ai servizi di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti. I servizi di governo, stimati nella quota del 5% del canone netto, non sono ulteriormente soggetti a ribasso.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

9.5 Corrispettivi per le attività straordinarie

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno remunerati tramite la determinazione di un valore a misura annuo, **nel limite massimo del 20% dell'importo totale dei soli canoni per i servizi manutentivi.**

I listini di seguito riportati, al netto del ribasso offerto in sede di gara, verranno utilizzati ai fini della:

- Contabilizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria;
- Contabilizzazione degli interventi di riqualificazione energetica richiesti dall'Amministrazione.

Le attività di progettazione e preventivazione interventi sono escluse da tale corrispettivo essendo a totale carico del Fornitore Aggiudicatario e remunerate attraverso il corrispettivo per i Servizi di Governo.

I listini di riferimento sono il prezzario OO.PP Regione Lazio in vigore alla data di indizione della procedura e i listini DEI.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati per la remunerazione degli interventi extra corrispettivo, saranno quelli vigenti alla data di preventivazione dell'intervento, al netto del corrispondente ribasso offerto.

Per materiali non presenti nei suddetti listini, il Fornitore dovrà preliminarmente presentare il preventivo con allegata l'eventuale regolare fattura di acquisto (per preventivi approvati dalla Stazione Appaltante). In tal caso verrà riconosciuto al Fornitore Aggiudicatario l'importo della fattura stessa.

9.6 Revisione dei prezzi unitari

La revisione dei prezzi, che sarà effettuata annualmente, riguarderà esclusivamente la componente C_{CONS} relativa ai consumi termici e ai lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo del k-esimo sistema edificio/impianto.

Non è previsto l'adeguamento dei prezzi per i servizi manutentivi e per il servizio di governance; pertanto, con riferimento a queste componenti, i prezzi di aggiudicazione sono da intendersi fissi e invariabili per tutta la durata del Contratto.

Per la componente relativa agli interventi di manutenzione straordinaria, la revisione dei prezzi sarà automatica in quanto gli stessi varieranno con l'aggiornamento delle pubblicazioni dei listini.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

9.6.1 Revisione dei prezzi unitari relativi alla componente Energia Termica

La revisione dei prezzi per la fornitura del GPL e del Metano sarà calcolata alla scadenza di ogni stagione di riscaldamento, attraverso l'indice di riferimento (I_R), da applicare alla seguente formula:

$$PU_n = PU_{n-1} \times I_R$$

dove:

- PU_n = prezzo unitario utilizzato per il Servizio Energia nella stagione termica di riferimento n, troncato alla terza cifra decimale;
- PU_{n-1} = prezzo unitario utilizzato per il Servizio Energia nella stagione termica di riferimento n-1, troncato alla terza cifra decimale;
- I_R = indice di riferimento arrotondato alla terza cifra decimale.

Per gli impianti termici alimentati a gas naturale:

$$I_R = \frac{Gas\ Naturale_i}{Gas\ Naturale_{i-1}}$$

dove:

- $Gas\ Naturale_i$ = media dei prezzi unitari del gas naturale riferita all'anno i-1 esimo, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dall'ARERA per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m³;
- $Gas\ Naturale_{i-1}$ = media dei prezzi unitari del gas naturale riferita all'anno i-2 esimo, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dall'ARERA per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m³.

Con riferimento alla prima revisione dei prezzi (vale a dire quella per la determinazione dei prezzi unitari del primo anno di contratto) si specifica che si considererà la seguente definizione "media dei prezzi unitari del gas naturale, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dall'AEEG per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m³, alla data della scadenza fissata per la ricezione delle offerte di cui al bando di gara".

Con riferimento alla prima revisione dei prezzi del gas naturale (vale a dire quella per la determinazione dei prezzi unitari del primo anno di contratto) si specifica che si considererà la seguente definizione



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

“media dei prezzi unitari del gas naturale, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dall’AEEG per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m³, alla data della scadenza fissata per la ricezione delle offerte di cui al bando di gara”.

Per gli impianti termici alimentati a gasolio:

$$I_R = \frac{Gasolio_i}{Gasolio_{i-1}}$$

dove:

- $Gasolio_i$ = media dei prezzi unitari del gasolio da riscaldamento riferita all’anno i-1 esimo, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dal Ministero dello Sviluppo Economico nella sezione “Analisi e Statistiche energetiche e minerarie”;
- $Gasolio_{i-1}$ = media dei prezzi unitari del gasolio da riscaldamento riferita all’anno i-2 esimo, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dal Ministero dello Sviluppo Economico nella sezione “Analisi e Statistiche energetiche e minerarie”.

Con riferimento alla prima revisione dei prezzi del gasolio (vale a dire quella per la determinazione dei prezzi unitari del primo anno di contratto) si specifica che si considererà la seguente definizione “media dei prezzi unitari del gasolio, per il periodo della stagione di riscaldamento (escluse le imposte), come definiti dal Ministero dello Sviluppo Economico nella sezione “Analisi e Statistiche energetiche e minerarie”, alla data della scadenza fissata per la ricezione delle offerte di cui al bando di gara”.

Resta inteso che, qualora nel corso della durata del contratto di fornitura dovessero variare la tipologia, l’articolazione o la denominazione delle caratteristiche contrattuali proposte da ARERA/Ministero dello Sviluppo Economico a seguito di eventuali evoluzioni della normativa vigente in materia (ad esempio: nuove componenti di tassazione, accise o di fiscalità in genere), tali variazioni saranno, previa valutazione della Stazione Appaltante, tenute in conto nel calcolo dell’indice revisionale.

10.RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITÀ, FATTURAZIONE E PAGAMENTI

La fatturazione e la conseguente liquidazione dei pagamenti avverranno nel rispetto delle modalità e delle tempistiche di cui al presente paragrafo.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

10.1 Modalità di rendicontazione e fatturazione dei consumi di energia termica e dei lavori di riqualificazione tecnologia e di adeguamento normativo

In conformità a quanto disposto dall'art. 113 bis del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., i certificati di pagamento relativi agli acconti del corrispettivo di appalto sono emessi contestualmente all'adozione di ogni stato di avanzamento dei lavori e comunque entro un termine non superiore a 7 giorni dall'adozione degli stessi. Il termine per disporre il pagamento degli importi dovuti in base al certificato non può superare i 60 giorni a decorrere dalla data di emissione del certificato stesso.

I pagamenti relativi alle prestazioni di cui al presente sotto paragrafo avverranno dietro presentazione di regolare fattura da parte del Fornitore Aggiudicatario e previa autorizzazione scritta all'emissione di fattura da parte del Responsabile del Procedimento.

10.2 Modalità di rendicontazione e fatturazione dei servizi manutentivi

Trimestralmente il Fornitore deve presentare:

- un “Documento riepilogativo” dell'importo del Canone dovuto per il trimestre precedente, con puntuale riferimento ai servizi erogati e alle attività svolte. Nel “Documento riepilogativo” dovranno essere almeno esplicitati:
 - l'importo complessivo da fatturare differenziato per ogni immobile/Struttura Regionale e per ogni servizio attivato;
 - gli eventuali conguagli derivanti da compensazione di crediti dell'Amministrazione dovuti all'applicazione di penali;
 - l'aliquota IVA;
 - eventuali altri conguagli;
- il rendiconto delle Attività Straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone svolte nell'arco del trimestre precedente. Il rendiconto è costituito dalle Schede Consuntivo Intervento già rendicontate nel Verbale di Controllo delle attività/interventi eseguiti nel trimestre di riferimento. Esso dovrà altresì recare l'indicazione puntuale dell'/degli Ordine/i di intervento ai quali si riferiscono le Attività Straordinarie.

Per particolari attività non ultimate (es. attività di durata superiore al mese) è facoltà del D.E.C. autorizzare il pagamento delle attività svolte previa determinazione dello stato di avanzamento degli



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

stessi. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura del Fornitore e controllato ed approvato a cura del D.E.C.

L'Amministrazione, entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla presentazione dei documenti riepilogativi, può richiedere chiarimenti e/o documentazione integrativa e/o revisione della documentazione già presentata, altrimenti la documentazione si riterrà accettata.

A seguito della consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, l'Amministrazione ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni naturali e consecutivi dalla consegna, trascorsi i quali senza che l'Amministrazione abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, i documenti riepilogativi si intendono accettati ed approvati.

Avuta l'approvazione, il Fornitore provvede quindi all'emissione delle fatture di importo pari al corrispettivo relativo al/i trimestre/i precedente/i accettato/i ed approvato/i dall'Amministrazione secondo quanto precedentemente detto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. Il Fornitore ha l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo periodo di fatturazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dalla documentazione richiesta. Nel caso sia prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa deve essere redatta dal Fornitore, e l'onere relativo è compreso nei canoni e nei compensi per prestazioni aggiuntive.

L'Amministrazione ha facoltà di richiedere al Fornitore fatture separate o di un documento amministrativo, anche non fiscale, con la suddivisione degli oneri secondo le modalità ritenute più idonee dalla stessa, al fine di svolgere le proprie valutazioni ed attività amministrative.

Il Fornitore deve inoltre, dietro richiesta dell'Amministrazione, fornire copia della documentazione attestante il versamento dei contributi previdenziali e assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.

Il pagamento delle fatture avviene secondo le modalità previste nel Contratto.

Si precisa che il beneficio dell'anticipazione del prezzo del 20%, di cui all'art. 35, comma 18, del Codice, decade qualora il Fornitore non dovesse rispettare il cronoprogramma concordato con l'Amministrazione nel Verbale di Consegna.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Durante l'esecuzione del contratto, l'Amministrazione dovrà monitorare il rispetto da parte del Fornitore del "Progetto di Assorbimento" del personale soggetto all'applicazione della clausola sociale. Pertanto, il Fornitore deve fornire all'Amministrazione, con cadenza semestrale, nonché al termine del contratto, le informazioni relative al personale utilizzato nel corso di esecuzione del contratto.

Tali informazioni dovranno ricomprendere almeno i seguenti dati: numero di unità, monte ore, CCNL applicato, qualifica, livelli retributivi, scatti di anzianità, sedi di lavoro, eventuali indicazioni di lavoratori assunti ai sensi della L. 68/1999, ovvero mediante fruizione di agevolazioni contributive previste dalla legislazione vigente, etc.

11. VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO E PENALI

Trimestralmente, entro e non oltre il 15 del mese successivo a quello oggetto di reportistica, è compito del Fornitore redigere un report, da trasmettere all'Amministrazione, relativo al Livello di Servizio effettivo delle prestazioni erogate, con il dettaglio dei Livelli di servizio relativi ad ogni servizio oggetto di Appalto.

Tale report avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali e dovrà necessariamente essere prodotto sul Sistema Informativo, così come le attività correlate alla sua produzione.

Il ritardo o la mancata presentazione del report di cui sopra determina l'applicazione della relativa penale prevista al paragrafo 8.6.

La verifica del raggiungimento dei livelli minimo di servizio richiesti è legata alla funzionalità complessiva dell'Appalto effettuata con cadenze periodiche dal DEC.

L'Amministrazione, nella persona del DEC, può richiedere un apposito audit per la verifica delle modalità di calcolo dei Livelli di Servizio, dandone preventiva comunicazione al Fornitore entro le 12 ore antecedenti l'audit.

L'audit deve essere seguito da un verbale che deve essere controfirmato per accettazione dal Gestore del Servizio. Qualora, durante l'audit, il Fornitore rilevi nel Sistema Informativo di monitoraggio eventuali discordanze rispetto a quanto definito dal presente Capitolato, lo stesso deve intraprendere azioni correttive mirate alla risoluzione delle difformità entro un arco temporale concordato con il DEC. In caso di mancata attività correttiva, l'Amministrazione ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.

In caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti), l'Amministrazione ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

11.1 Verifiche formali del rispetto del Programma di manutenzione

L'evidenza formale dell'esecuzione delle prestazioni avverrà mediante redazione dei registri di manutenzione e dei report di intervento.

La verifica del raggiungimento dell'obiettivo sarà attuata mediante:

- Verifiche formali del rispetto del programma di manutenzione;
- Verifiche del rispetto dei parametri impiantistici;
- Verifiche del rispetto dei livelli di servizio attesi;
- Verifiche a campione sul campo sulle manutenzioni eseguite.

11.2 Valutazione del livello di servizio effettivo

Trimestralmente, a cura del Fornitore, deve essere valutato, il livello effettivo del servizio erogato.

Il Livello di Servizio effettivo sarà calcolato come segue:

$$LS_E = \frac{\sum_{i=1}^n LS_i \times C_i}{\sum_{i=1}^n C_i}$$

dove:

LS_E = Livello di Servizio effettivo

LS_i = Livello di Servizio relativo al servizio i-esimo. **Si specifica che tale livello di servizio coincide con l'indicatore globale di prestazione IP_i di cui al paragrafo 11.3.1, che deve essere calcolato per ciascun servizio manutentivo.**

C_i = Peso del servizio i-esimo

n = Numero di servizi attivati per i quali è previsto il calcolo dell'indicatore

I pesi da attribuire ai singoli servizi sono attribuiti dal DEC così come previsto nel Piano dettagliato delle attività.

11.3 Valutazione del livello di servizio per i Servizi Operativi

11.3.1 Indicatore Globale di Prestazione

Per tutte le attività dei servizi manutentivi previsti nel presente Capitolato Tecnico e relativi allegati:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Manutenzione Impianti Termici
- Manutenzione Impianti Elettrici
- Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari
- Manutenzione Impianti Antincendio
- Manutenzione Impianti Elevatori
- Manutenzione Impianti antintrusione e videosorveglianza
- Piccola Manutenzione Edile

deve essere calcolato l'Indicatore Globale di Prestazione, secondo la seguente formula:

$$IP_i = \beta_1 \times IP_{Ti} + \beta_2 \times IP_{POi}$$

Dove:

IP_{Ti} = Indicatore di Prestazione specifico che misura il rispetto dei tempi di intervento relativi al servizio;

IP_{POi} = Indicatore di Prestazione specifico che misura il rispetto dei Programmi Operativi e del Piano degli interventi (compresi interventi di riqualificazione energetica);

β = pesi attribuiti ai singoli indicatori di prestazione specifici (es. 0,5 e 0,5 oppure 0,7 e 0,3)

La valutazione dei Servizi viene effettuata confrontando il valore effettivo di IP_i con il corrispondente valore obiettivo IP_{ob} . Deve essere pertanto:

$$IP_i \geq IP_{ob}$$

Nel periodo di validità del contratto, il valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione dovrà tendere a 1 e comunque non dovrà essere fissato ad un livello inferiore a 0,8 ($IP_{ob} \geq 0,8$).

Tale valore obiettivo, dopo una taratura/verifica nei primi sei mesi di validità del contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali previste, costituirà il riferimento per tutto il restante periodo di validità del contratto, fermo restando che, su formale richiesta del Fornitore e/o dell'Amministrazione Contraente, il valore obiettivo potrà essere variato ogni dodici mesi in funzione dei risultati ottenuti nei dodici mesi precedenti.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Qualora nel corso dell'anno si verificassero scostamenti dei valori effettivi di IP_i , rispetto al valore obiettivo, saranno applicate le penali previste.

L'Indicatore Globale di Prestazione dovrà essere calcolato trimestralmente (*Trimestre di Riferimento per il controllo*). Entro e non oltre il 15 del mese successivo al termine di ciascun Trimestre di riferimento, verrà redatto a cura del Fornitore un report relativo all'Indicatore Globale di Prestazione e alle sue componenti.

Tale report dovrà essere controfirmato dalle parti e avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali.

Ai fini della verifica della veridicità dei dati e delle informazioni, il report di cui sopra dovrà essere sottoscritto da un incaricato del Fornitore con poteri di rappresentanza. Il Fornitore, all'inizio della prestazione del servizio, dovrà indicare nominativi degli incaricati titolati di detto potere.

Il ritardo o la mancata presentazione del report determinerà l'applicazione della penale prevista.

11.3.2 Rispetto dei tempi di intervento

Il rispetto del tempo di intervento misura la capacità del Fornitore di rispettare le date e le tempistiche previste per l'intervento di manutenzione (ordinario e/o straordinario). Nello specifico il rispetto dei tempi di intervento si riferisce a:

- Tempi di sopralluogo: rispetto delle date e delle ore previste per l'inizio del sopralluogo, stabilite nel Piano dettagliato delle Attività;
- Tempi di inizio esecuzione intervento: rispetto delle date e delle ore previste per l'inizio dell'esecuzione dell'intervento, stabilite nel Piano dettagliato delle Attività.

L'indicatore IP_{TI} è la somma pesata degli indicatori relativi al rispetto dei tempi di inizio sopralluogo (IP_{TI1}) e di inizio esecuzione intervento (IP_{TI2}).

$$IP_{TIi} = IP_{TI1i} \times 0,5 + IP_{TI2i} \times 0,5$$

Dove:

$$IP_{TI1i} = 1 - \frac{N_{ri}}{N_{ci}}$$



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

N_{sri} = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, per i quali il sopralluogo è stato effettuato in ritardo rispetto alla data e all'ora prevista;

N_{ci} = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, con riferimento all'i-esimo servizio.

$$IP_{TI2i} = 1 - \frac{N_{ri}}{N_{ci}}$$

N_{ri} = Numero di interventi completati nel Periodo di riferimento, per i quali l'inizio intervento è stato effettuato in ritardo rispetto alla data e all'ora prevista;

N_{ci} = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, con riferimento all'i-esimo servizio.

I dati saranno rilevati mediante l'analisi dei dati e delle informazioni di ritorno dalla gestione su sistema informativo delle richieste di intervento.

11.3.3 Rispetto del Programma Operativo delle Attività

Il rispetto del Programma Operativo delle Attività, compresi i lavori di riqualificazione energetica, misura la capacità del Fornitore di rispettare la programmazione operativa e, nello specifico, le date di inizio e di fine previste per gli interventi di riqualificazione energetica, manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

L'indicatore IP_{PO} è calcolato con la seguente formula:

$$IP_{PO} = 1 - \frac{N_{tr}}{N_t}$$

Dove:

N_{tr} = numeri di interventi di riqualificazione energetica, manutenzione ordinaria preventiva e di manutenzione straordinaria la cui data prevista di inizio o di fine esecuzione, ricadente nel Trimestre di riferimento, è diversa da quella effettiva;

N_t = numero totale di interventi di riqualificazione energetica, manutenzione ordinaria preventiva, di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo, la cui data prevista di inizio o di fine esecuzione ricade nel Trimestre di riferimento.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Si fa presente che si considerano in ritardo, e quindi conteggiati in N_r gli interventi i -esimi per i quali risulta che il ritardo complessivo in giorni supera il 10% della durata o della frequenza prevista per l'intervento:

$$D_i = 0,4 \times \frac{I_i}{DP_i} + 0,6 \times \frac{F_i}{DP_i} > 10\%$$

Dove:

D_i = rapporto percentuale fra il ritardo cumulato sull' i -esimo intervento e la durata/frequenza prevista per lo stesso;

I_i = numero di giorni di ritardo dell'inizio dell'intervento i -esimo rispetto alla data prevista;

DP_i = durata o frequenza prevista per l'intervento i -esimo, espressa in giorni;

F_i = numero di giorni di ritardo dalla fine dell'intervento i -esimo rispetto alla data prevista.

Rimane facoltà del Fornitore di accettare ritardi nell'esecuzione delle prestazioni, qualora le circostanze lo giustifichino (o per causa di forza maggiore). Il giudizio dell'Amministrazione contraente è, nel merito, insindacabile.

I dati saranno rilevati mediante l'analisi dei dati e delle informazioni di ritorno dalla gestione su sistema informativo delle richieste di intervento.

11.4 Valutazione del livello di servizio per i Servizi di Governo

L'organizzazione dell'attività viene lasciata al Fornitore il quale, in sede di offerta, formula una proposta per valutare il grado di soddisfazione e il livello percepito per i Servizi di Governo. Nel formulare la proposta deve tener conto di quali sono le esigenze dei vari utenti, della facilità e completezza con cui avere delle risposte dagli utenti, del modo con cui raggiungere il maggior numero di utenti, della chiarezza e dell'oggettività delle domande, della semplicità nel rispondere, dell'oggettività delle risposte, della facilità dell'elaborazione dei dati, della semplicità nell'individuare traguardi nel livello di soddisfazione e nella semplicità e oggettività della verifica dei risultati per valutare se detti traguardi sono stati raggiunti o meno.

A titolo esemplificativo non esaustivo si riportano alcuni possibili strumenti utilizzabili dal fornitore durante il periodo di validità del contratto:



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Questionari a scelta multipla: domande relative al livello di soddisfazione del servizio, seguite da tre, quattro o cinque risposte predeterminate.
- Indagini per valutare il livello di soddisfazione: quesiti con possibilità di risposta tramite scala numerata associata ad un livello di soddisfazione del servizio offerto (es. 5 = molto soddisfatto; 4 = soddisfatto; 3 = né soddisfatto né insoddisfatto; 2 = molto insoddisfatto; N/A = nessuna risposta).
- Questionari a domande aperte: repertorio di domande senza particolari vincoli per le risposte.

Gli strumenti di valutazione dovranno essere utilizzati dal DEC, dal Responsabile di Commessa e da altre risorse, dell'Amministrazione Contraente e del Fornitore, da loro indicati.

I risultati prodotti dall'analisi dovranno essere disponibili sul Sistema Informativo e dovranno essere utilizzati come base di partenza per definire e adottare misure che consentano un miglioramento del servizio offerto.

11.5 Modalità di controllo del raggiungimento dei livelli di servizio

Il raggiungimento dei livelli di servizio prestabiliti verrà valutato a seguito di controlli a campione eseguiti da parte del D.E.C. o da suoi incaricati, in contraddittorio con un responsabile incaricato dal Fornitore, sulle aree omogenee oggetto del campione.

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento durante il mese di riferimento e saranno svincolati dall'orario di esecuzione dei servizi. I criteri di valutazione dovranno tener conto delle possibili ricontaminazioni successive alle operazioni svolte; non andranno infatti imputati al Fornitore gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione del servizio di manutenzione.

La frequenza dei controlli (settimanale, bisettimanale, mensile, trimestrale) è stabilita dal D.E.C. d'accordo con il Fornitore ed è riportata nell'apposita sezione del PDA. La data e l'orario dell'ispezione saranno comunicati dal D.E.C. o suo incaricato al Fornitore con preavviso minimo di 2 ore e massimo di 4 ore.

Per ogni ispezione, il D.E.C. sceglierà le aree omogenee oggetto del campione e, all'interno di queste, le superfici e i punti da ispezionare (Unità di Controllo), tenendo conto della programmazione delle attività prevista nei giorni in cui lo stesso deciderà di effettuare i controlli.

La dimensione del campione da sottoporre ad ispezione è pari ad una percentuale della superficie da trattare e del numero di punti stabilita dal D.E.C. d'accordo con il Fornitore. Nell'apposita sezione del



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

Piano Dettagliato delle Attività il Fornitore riporterà il valore in metri quadri e il numero di punti che devono essere sottoposti a ispezione (dimensione del campione).

Il D.E.C. sceglierà le superfici e i punti da sottoporre a verifica equamente distribuiti all'interno dell'Unità di Gestione, in modo da garantire la rappresentatività del campione. Le aree omogenee, le superfici e i punti oggetto di ispezione potranno liberamente essere variati dal D.E.C. ad ogni ispezione, in particolare potranno variare in relazione alle risultanze delle precedenti ispezioni ovvero nell'ottica di verificare la totalità delle aree/punti dell'immobile.

Prima dell'avvio del servizio, il D.E.C. e il Fornitore devono accordarsi sui criteri di accettabilità del livello di servizio erogato, ovvero identificare i requisiti essenziali che il servizio deve garantire affinché possa attestarsi su una soglia di accettabilità, anche in relazione a quanto offerto nella Relazione Tecnica. In relazione a tali criteri, il D.E.C. esprimerà, per ogni elemento oggetto di ispezione, un giudizio che potrà essere:

- *Conforme (C)*: se il livello del servizio erogato è completamente corrispondente ai requisiti che ne definiscono i criteri di accettabilità;
- *Non Conforme (NC)*: se il livello del servizio erogato è parzialmente corrispondente o non corrispondente ai requisiti che ne definiscono i criteri di accettabilità.

Il D.E.C. potrà concordare con il Fornitore di sottoporre a ispezione ulteriori elementi ritenuti di interesse per l'Amministrazione.

Il D.E.C. provvederà ad effettuare l'ispezione sul campione di Unità di Controllo individuate, evidenziando le eventuali non conformità riscontrate sulla apposita Check List di seguito riportata. Il D.E.C. compilerà una Check List per ogni ispezione effettuata nel mese di riferimento.

11.6 Penali

Poiché lo scopo del contratto è fornire i servizi richiesti dal presente Capitolato, nell'ottica tesa al miglioramento continuo, i meccanismi descritti nel presente paragrafo costituiscono sia un deterrente a modalità gestionali difformi da quelle concordate tra le parti, che uno strumento di valutazione dell'andamento del Servizio stesso.

Il sistema di penali prevede sanzioni monetarie, anche mediante trattenute sui corrispettivi dovuti, relativi a:

- Valori effettivi degli indicatori definiti per il controllo del servizio.



**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

- Eventuali singoli inadempimenti rilevati.

Pertanto, al Fornitore potranno essere applicate penali, il cui valore complessivo è dato dalla seguente formula:

$$P_{totale} = \sum_j P_{Cj} + \sum_{i=1}^n P_i$$

Dove:

P_{totale} = è il valore complessivo delle penali, calcolato e applicato al Fornitore;

P_{Cj} = è il valore delle penali relativo al mancato raggiungimento dei risultati, inteso come mancato raggiungimento del valore obiettivo;

n = numero di singoli inadempimenti accertati nel Periodo di Riferimento;

P_i = il valore della penale relativa al singolo inadempimento rilevato; il valore della singola penale è riportato nella tabella nel successivo paragrafo.

Il valore complessivo delle penali applicate non potrà superare il 10% della somma dei corrispettivi di manutenzione e del Canone per i servizi di Governo.

Di seguito si riportano le penali che saranno applicate in caso di inadempienze riscontrate durante l'esecuzione delle attività.

11.6.1 Penali sul livello di servizio

La metodologia applicata integra il sistema di applicazione delle penali ed il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato al fine di rendere più trasparente l'applicazione delle penali stesse.

Il calcolo delle penali si basa sul valore effettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione (paragrafo 8.3.1), confrontato con il valore obiettivo; sulla base degli scostamenti rilevati, verrà determinato l'importo delle penali.

La metodologia applicata prevede che l'importo delle penali venga trattenuto sulla somma del corrispettivo di manutenzione dovuto e fatturato per il trimestre di riferimento, applicando la seguente formula:

$$P_{Cj} = A \times Ctm$$



**REGIONE
LAZIO**

*Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per
l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli
immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio*
CAPITOLATO TECNICO

dove:

P_C = importo della penale relativa al mancato raggiungimento del valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione;

C_{tm} = corrispettivo trimestrale, relativo al trimestre di riferimento

A = percentuale di trattenuta sul corrispettivo. Tale percentuale viene definita come segue, in relazione allo scostamento percentuale (ΔIP) del valore effettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione (IP) rispetto al corrispondente valore obiettivo (IP_{ob}).

- $A = 2\%$ se $0\% < \Delta IP < 5\%$
- $A = 5\%$ se $5\% \leq \Delta IP < 10\%$
- $A = 8\%$ se $10\% \leq \Delta IP < 15\%$
- $A = 10\%$ se $\Delta IP \geq 15\%$

ΔIP = scostamento percentuale del valore effettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione, rispetto al corrispondente valore obiettivo, calcolato come segue:

$$\Delta IP = \left(1 - \frac{IP}{IP_{ob}} \right) \times 100$$

e dove:

IP_{ob} = valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione

IP = valore effettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione

Come anticipato, l'applicazione di eventuali penali ha inizio a partire dal sesto mese successivo all'inizio della fornitura di prestazioni, periodo entro il quale viene tarato il livello di servizio obiettivo.

A seguito del verificarsi di 6 mesi consecutivi di applicazione di penali, l'Amministrazione ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.

11.6.2 Altre penali

Oltre a quelle sopra indicate, verranno applicate le seguenti penali:


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

AMBITO	VOCE INADEMPIMENTO	PENALE
OBBLIGO DI PREDISPORRE E TRASMETTERE LA DOCUMENTAZIONE DI REPORTISTICA E MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA' PRESTATE	Ritardo nella trasmissione della documentazione, come definito dall' Art. 9, co 1 (lettera q) dello Schema di Contratto	100€ per ogni giorno di ritardo fino al trentesimo giorno o una penale unica di 3.000€ dal trentunesimo giorno di ritardo
AVVIO DEL SERVIZIO	Ritardo nell'inizio dell'erogazione del servizio presso ciascun immobile inserito nel perimetro di gara	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
SOPRALLUOGO	Ritardo nel sopralluogo in seguito della ricezione della richiesta da parte dell'Amministrazione	150,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
VERBALE DI PRESA IN CONSEGNA	Ritardo nella presa in consegna	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
CALL CENTER	Ritardo nell'attivazione del Call Center	350,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
SISTEMA INFORMATIVO	Ritardo nell'attivazione del Sistema Informativo	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nell'aggiornamento dei dati	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
ANAGRAFICA TECNICA	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica	150,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo o mancato aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica	50,00€ per ogni giorno di ritardo per ogni elaborato grafico non aggiornato
	Ritardo nella consegna della reportistica relativa all'Anagrafica Tecnica	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
SISTEMA DI MISURAZIONE	Ritardo nell'attivazione del Sistema di Misurazione dei consumi di energia termica.	500€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 8.2
	Mancata o non corretta installazione degli strumenti	250 € per ogni inadempimento rilevato, rispetto a quanto prescritto


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

AMBITO	VOCE INADEMPIMENTO	PENALE
	di misurazione dei consumi di energia termica.	nel capitolato e a quanto dichiarato in Offerta Tecnica
SISTEMA DI TELEGESTIONE E TELECONTROLLO	Ritardo nell'attivazione del Sistema di Telegestione e Telecontrollo degli impianti	250 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 8.3
SISTEMA DI MONITORAGGIO E CONTROLLO	Ritardo nell'installazione degli strumenti di monitoraggio ambientale di tipo fisso	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella rilevazione con altra strumentazione entro 12 mesi dalla data di consegna degli immobili	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella consegna della "Relazione sullo stato degli impianti"	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella consegna dell'Attestato di Certificazione Energetica	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
RICHIESTE DI INTERVENTO	Mancata risposta in tempo e oltre i tempi indicati nel Capitolato (paragrafo 6.1.7 e paragrafo 6.2.3.2)	100,00€ per ciascuna ora di ritardo rilevata
PROGRAMMA OPERATIVO DEGLI INTERVENTI	Ritardo nella consegna del Programma Operativo degli Interventi	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
VERBALE DI CONTROLLO	Ritardo nella consegna del Verbale di Controllo	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
PIANO DEGLI INTERVENTI	Ritardo nella consegna del Piano degli Interventi	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
DIAGNOSI ENERGETICHE	Ritardo nella consegna delle Diagnosi Energetiche	50 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 6.2.1


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

CAPITOLATO TECNICO

AMBITO	VOCE INADEMPIMENTO	PENALE
INTERVENTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	Ritardo nella consegna dei progetti esecutivi relativi all'eventuale riqualificazione degli impianti proposta	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 6.2.2
	Ritardo nell'ultimazione degli eventuali lavori di riqualificazione e manutenzione straordinaria	200 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 6.2.4
OBIETTIVI RISPARMIO ENERGETICO	Non conseguimento del risparmio energetico offerto.	0,15 €/kWh per ogni kWh di risparmio energetico non conseguito di cui al paragrafo 6.2.3
FORNITURA ENERGIA TERMICA	Sospensione e/o interruzione della fornitura di energia termica imputabile al Fornitore	500€ per ogni ora di sospensione e/o interruzione della fornitura di energia termica
MISURAZIONE TEMPERATURA	Rilevazione della temperatura ambiente inferiore a 1°C o più, rispetto a quanto indicato dalla normativa vigente, oltre le tolleranze ammesse $\pm 2^\circ\text{C}$	500,00€ per ciascuna rilevanza riscontrata
FUNZIONAMENTO IMPIANTI	Accensione degli impianti oltre le ore autorizzate	5.000,00€ per ciascuna rilevanza riscontrata, più penale corrispondente alla quantità di energia termica erogata dallo specifico impianto nell'orario di extra accensione, moltiplicata per il prezzo unitario dell'energia.
PIANO DI MANUTENZIONE	Mancata rispondenza dei contenuti del Piano di Manutenzione ai requisiti richiesti dal presente Capitolato.	250,00€ per ogni inadempimento rilevato
REPORTISTICA RELATIVA AL CONTROLLO DEL SERVIZIO	Ritardo nella consegna della reportistica relativa	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti


**REGIONE
LAZIO**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. n° 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio
CAPITOLATO TECNICO

AMBITO	VOCE INADEMPIMENTO	PENALE
	all'Indicatore Globale di Prestazione.	

L'applicazione di tutte le penali di cui sopra avviene mediante detrazione delle somme dovute in seguito alla fatturazione periodica ed, eventualmente, mediante prelievo dalla cauzione definitiva.

La procedura di contestazione delle penali, nonché la percentuale massima applicabile, sono specificate nello Schema di Contratto.

12.ALLEGATI

- Appendice 1 – Piano di Manutenzione
- Appendice 2 – Modello di Verbale di Consegna
- Appendice 3 – Modello di Verbale di Riconsegna
- Appendice 4 – Elenco Immobili e Consumi
- Appendice 5 – Specifiche Anagrafica Tecnica
- Appendice 6 – Elenco Prezzi



**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016
E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL MULTISERVIZIO TECNOLOGICO DI
MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' O IN USO, A QUALSIASI TITOLO, DALLA REGIONE LAZIO**

**APPENDICE 6
ELENCO PREZZI**

**APPENDICE 6 - ELENCO PREZZI**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

PREZZI PER LA FORNITURA DI COMBUSTIBILE

FC	Fornitura combustibile		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
	Fornitura combustibile e lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo		
FG	Fornitura Gasolio o altro combustibile liquido utilizzato dall'impianto e lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo	0,13	Euro/kWh/anno
FGM	Fornitura Gpl e metano o altro combustibile gassoso o solido utilizzato e lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo	0,15	Euro/kWh/anno

PREZZI PER LE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

M	Servizi di Manutenzione Impianti		
IE	Manutenzione Impianti Elettrici		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MIE	Impianti elettrici	3,00	Euro/mq/anno

IS	Manutenzione Impianti Idrico sanitari		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MIS1	Impianti idrico sanitari ad eccezione di quanto sotto	1,00	Euro/mq/anno
MIS2	Impianti trattamento acque nere		
MIS3	Impianto addolcimento		
MIS4	Impianti di irrigazione esterna		
MIS5	Impianto distribuzione gas		

IR	Manutenzione Impianti di Riscaldamento		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MRF1	Potenzialità al focolare installata fino a 50 KW	20,33	Euro/kw/anno
MRF2	Potenzialità al focolare installata da 51 a 100 KW	15,06	
MRF3	Potenzialità al focolare installata da 101 a 300 KW	11,30	
MRF4	Potenzialità al focolare installata da 301 a 600 KW	9,04	
MRF5	Potenzialità al focolare installata da 601 a 1.000 KW	7,54	
MRF6	Potenzialità al focolare installata da 1.001 a 2.000 KW	6,78	
MRF7	Potenzialità al focolare installata oltre 2.001 KW	6,02	


**REGIONE
LAZIO**
APPENDICE 6 - ELENCO PREZZI

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

IC	Manutenzione Impianti di Raffrescamento		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MRC1	Ventilconvettore	1,50	Euro/mq/anno
MCG1	Potenza resa Gruppi frigoriferi sino a 50 KW		
MCG2	Potenza resa Gruppi frigoriferi da 51 a 100 KW		
MCG3	Potenza resa Gruppi frigoriferi da 101 a 300 KW		
MCG4	Potenza resa Gruppi frigoriferi da 301 a 600 KW		
MCG5	Potenza resa Gruppi frigoriferi da 601 ad 1.000 KW e oltre		

EL	Manutenzione Impianti Elevatori		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
	Ascensori		
MEL1	Fino a cinque fermate	1.000	Euro/elemento/anno
MEL2	Da sei a quindici fermate		

IA	Manutenzione Impianti Antincendio		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MIA1	Impianti idrici fissi	0,50	Euro/mq/anno
MIA2	Impianti fissi estinzione automatici a pioggia		
MIA3	Estintori portatili		
MIA3a	Estintori carrellati		
MIA4	Impianti di spegnimento a gas		
MIA5	Impianto rilevazione fumi		
MIA6	Porte tagliafuoco		
MIA7	Evacuatori di fumo		
MIA8	Autorespiratori		
MIA9	Altro non previsto nelle voci di cui sopra		

SC	Manutenzione Impianti antintrusione e videosorveglianza		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MSC1	Impianti di sicurezza	0,50	Euro/mq/anno

**APPENDICE 6 - ELENCO PREZZI**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

MSC2	Cancelli automatici, porte motorizzate, bussole		
MSC3	Monitor		
MSC4	Telecamere		
MSC5	Tornelli		
MSC6	Metal detector		
MSC7	Altro relativo al controllo accessi, non previsto nelle voci di cui sopra		

ME	Piccola Manutenzione edile		
Codice	Voce	Valore	Unità di misura
MME	Servizio di Minuto Mantenimento edile	0,50	Euro/mq/anno

Copia



**REGIONE
LAZIO**

APPENDICE 6 - ELENCO PREZZI

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

PREZZI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno remunerati tramite la determinazione di un valore a misura annuo, **nel limite massimo del 20% dell'importo totale dei soli canoni per i servizi manutentivi.**

I listini di seguito riportati, al netto del ribasso offerto in sede di gara, verranno utilizzati ai fini di

- Contabilizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria;
- Contabilizzazione di ulteriori interventi di riqualificazione energetica richiesti dalla Stazione Appaltante.

Le attività di progettazione e preventivazione interventi sono escluse da tale corrispettivo essendo a totale carico del Fornitore e remunerate attraverso il corrispettivo per i servizi di governo.

I listini di riferimento sono di seguito riportati in ordine di alla priorità di adozione:

- I. Tariffa vigente al momento della gara dei prezzi OO.PP Regione Lazio;
- II. Listini DEI.

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un intervento, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul Listino I e se, solo se non presente, sul listino II.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; l'ordine di importanza e quindi di utilizzo è: I e II.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati per la remunerazione degli interventi extra corrispettivo, saranno quelli vigenti alla data di preventivazione dell'intervento, al netto del corrispondente ribasso offerto.

Per materiali non presenti nei suddetti listini, il Fornitore dovrà preliminarmente presentare il preventivo con allegata l'eventuale regolare fattura di acquisto (per preventivi approvati dall'Amministrazione). In tal caso verrà riconosciuto al Fornitore l'importo della fattura stessa.



**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL
D.LGS. 50/2016 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL
MULTISERVIZIO TECNOLOGICO DI MANUTENZIONE DEGLI
IMPIANTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' O IN USO,
A QUALSIASI TITOLO, DALLA REGIONE LAZIO**

DISCIPLINARE DI GARA

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

INDICE

PREMESSE.....	4
1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.....	5
1.1 Documenti di gara	5
1.2 Chiarimenti.....	6
1.3 Comunicazioni	6
1.4 Registrazione degli Operatori Economici e dotazione informatica per la presentazione dell'Offerta	7
2. OGGETTO DELL'APPALTO E IMPORTO	9
3. DURATA DELL'APPALTO, OPZIONI E RINNOVI.....	12
3.1 Durata	12
3.2 Opzioni e rinnovi	12
4. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE	12
5. REQUISITI GENERALI	14
6. REQUISITI SPECIALI E MEZZI DI PROVA	15
6.1 Requisiti di idoneità	15
6.2 Requisiti di Capacità economico e finanziaria	15
6.3 Requisiti di Capacità tecnica e professionale	16
6.4 Indicazioni per i raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese di rete, GEIE	18
6.5 Indicazioni per i consorzi di cooperative e di imprese artigiane e i consorzi stabili	19
7. AVVALIMENTO.....	20
8. SUBAPPALTO.....	21
9. GARANZIA.....	22
10. SOPRALLUOGO	26
11. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO A FAVORE DELL'ANAC.....	28
12. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA	29
13. SOCCORSO ISTRUTTORIO	32
14. CONTENUTO DELLA BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	33
14.1 Domanda di partecipazione.....	34
14.2 Documento di Gara Unico Europeo	37
14.3 Documentazione a corredo e/o dichiarazioni integrative	39
14.3.1 Documentazione a corredo dell'offerta	39
14.3.2 Dichiarazioni integrative per i soggetti associati	41

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

15. CONTENUTO DELLA BUSTA B – OFFERTA TECNICA	44
16. CONTENUTO DELLA BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA.....	46
17. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO	50
17.1.1 Criteri di valutazione dell'Offerta Tecnica.....	50
17.2 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Tecnica	58
17.4 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Economica	60
17.5 Metodo per il calcolo dei punteggi totali	63
18. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A– VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	63
19. COMMISSIONE GIUDICATRICE.....	64
20. APERTURA DELLE BUSTE B E C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE 65	
21. VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE.....	66
22. AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO	67
23. CLAUSOLA SOCIALE	70
24. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE	72
25. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	72

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

PREMESSE

Il presente documento disciplina le modalità di svolgimento della procedura aperta, indetta dalla Regione Lazio con Determina G16424 del 29/12/2020, per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi a gli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio, costituito dal Servizio Energia, ai sensi e per gli effetti dell'Allegato II del D.Lgs. 115/2008 e s.m.i., nonché dai servizi manutentivi, di cui al Bando trasmesso per la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 29/12/2020.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. – Codice dei contratti pubblici (di seguito denominato “Codice”).

Ai sensi dell'art. 58 del Codice, la presente procedura è interamente svolta attraverso l'utilizzo del sistema “Sistema Acquisti Telematici della Regione Lazio – S.TEL.LA” (d'ora in poi anche “Sistema”), conforme alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici) e nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale), accessibile all'indirizzo <https://stella.regione.lazio.it/Portale/> (d'ora in poi anche “Sito”). Le modalità di accesso ed utilizzo del sistema sono indicate nel presente Disciplinare di gara e nelle istruzioni operative per lo svolgimento della procedura, scaricabili nella sezione “Help” - “Manuali Operativi” – “Manuali per le Imprese”.

Il luogo di svolgimento del servizio è la Regione Lazio (codice NUTS ITE4).

Il Responsabile del Procedimento, nominato dalla Stazione Appaltante ai sensi dell'articolo 31 del Codice, è il Geom. Giovanni Occhino.

La Regione Lazio in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi dell'articolo 9 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, è responsabile della pubblicazione e della successiva aggiudicazione della Procedura Aperta nonché della sottoscrizione del Contratto con l'Aggiudicatario, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato 3 – Schema di Contratto al presente Disciplinare.

All'atto di sottoscrizione del Contratto, la Regione Lazio provvederà alla nomina del proprio Responsabile del Procedimento e del Direttore dell'Esecuzione. Il Responsabile del Procedimento, in coordinamento

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

con il Direttore dell'Esecuzione, assume relativamente al Contratto i compiti di cura, controllo e vigilanza nella fase di esecuzione contrattuale, nonché nella fase di verifica della conformità delle prestazioni.

Il Codice Identificativo di Gara (CIG) è il seguente: 85680789A2

1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

1.1 Documenti di gara

La documentazione di gara comprende:

- 1) Documenti ai sensi dell'art.23, commi 14 e 15, del Codice:
 - Capitolato Tecnico
 - Appendice 1 - Piano di Manutenzione
 - Appendice 2 - Modello di Verbale di Consegna
 - Appendice 3 - Modello di Verbale di Riconsegna
 - Appendice 4 - Elenco Immobili e Consumi
 - Appendice 5 – Specifiche Anagrafica Tecnica
 - Appendice 6 – Elenco Prezzi
- 2) Bando di gara;
- 3) Disciplinare di gara, comprensivo dei seguenti allegati:
 - Allegato 1 – Domanda di Partecipazione e Schema Dichiarazioni amministrative,
 - Allegato 2 – DGUE - Operatori Economici (presente sul Sistema),
 - Allegato 3 – Schema di Contratto
 - Allegato 4 – DUVRI
 - Allegato 5 – Elenco addetti attualmente impiegati
 - Allegato 6 – Elenco Sedi e Referenti Sopralluogo
 - Allegato 7 – Verbale di Sopralluogo

La documentazione di gara completa è disponibile all'indirizzo
<http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti/bandi-e-avvisi-regione-lazio/>.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

1.2 Chiarimenti

Le richieste di chiarimenti e/o di ulteriori informazioni legate alla procedura di gara e relative ad elementi amministrativi e tecnici, da parte degli Operatori Economici interessati, dovranno essere inviate alla Stazione Appaltante tramite l'apposita funzionalità sezione “Chiarimenti” disponibile sul Sistema, secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della nuova piattaforma accessibili dal sito <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti/manuali-e-guide/>.

Sarà possibile inoltrare richieste di chiarimento **entro le ore 16.00 del giorno 25/02/2021**. Le richieste pervenute oltre il termine indicato non saranno prese in considerazione. Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modo difforme, a quanto previsto nel presente paragrafo. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Ai sensi dell'art. 74, comma 4 del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite il Sistema S.TEL.LA e mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti/#> nella sezione “Bandi Regione Lazio” nella parte inferiore della sezione “Chiarimenti” concernente la procedura in oggetto. Tale pubblicazione avrà valore di notifica e, pertanto, è onere degli Operatori Economici interessati verificarne periodicamente gli aggiornamenti sul Sistema.

1.3 Comunicazioni

Conformemente a quanto previsto dall'art. 52 del Codice, tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni relative alla procedura, anche con riferimento a quelle di cui all'art. 76 del Codice, inclusi i verbali del seggio di gara e/o della Commissione Giudicatrice, saranno effettuati per via telematica, mediante il Sistema, all'indirizzo PEC dichiarato dal Fornitore in fase di registrazione nonché all'indirizzo dell'utente che ha sottoposto l'offerta, nella sezione “Comunicazioni”.

Tutte le suddette comunicazioni avranno valore di notifica e, pertanto, i termini per la loro impugnazione decoreranno dalla data di pubblicazione sul Sistema. È onere dell'Operatore Economico consultare la piattaforma fino al termine di presentazione delle offerte e durante tutto il periodo di espletamento della gara.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

È onere degli Operatori Economici provvedere tempestivamente a modificare i recapiti secondo le modalità esplicitate nel manuale utente “Registrazione e Funzioni Base” e “Gestione anagrafica” accessibili dal sito <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti/manuali-e-guide/>. Eventuali problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalati, reperibili presso la sezione dedicata del Sistema diversamente, la Stazione Appaltante declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b e c, del Codice, la comunicazione recapitata al Consorzio si intende validamente resa a tutte le Consorziati.

In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'Operatore Economico si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

Nelle comunicazioni aggiudicazione definitiva e di esclusione sarà indicata la scadenza del termine dilatorio per la stipula del Contratto.

La comunicazione di avvenuta sottoscrizione del Contratto si intende attuata, ad ogni effetto di legge, con la pubblicazione del medesimo sul Sito.

1.4 Registrazione degli Operatori Economici e dotazione informatica per la presentazione dell'Offerta

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è indispensabile essere registrati al Sistema. La registrazione a Sistema avviene secondo le modalità esplicitate nei Manuali.

La registrazione al Sistema deve essere richiesta unicamente dal Legale rappresentante e/o procuratore generale o speciale e/o dal soggetto dotato dei necessari poteri per richiedere la registrazione e impegnare l'Operatore Economico medesimo.

L'Operatore Economico, con la registrazione e, comunque, con la presentazione dell'offerta, dà per valido e riconosce senza contestazione alcuna quanto posto in essere all'interno del Sistema dall'*account*

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

riconducibile all'Operatore Economico medesimo; ogni azione inerente all'*account* all'interno del Sistema si intenderà, pertanto, direttamente e incontrovertibilmente imputabile all'Operatore Economico registrato.

L'accesso, l'utilizzo del Sistema e la partecipazione alla procedura comportano l'accettazione incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nel presente Disciplinare di gara, nei relativi allegati e nei Manuali presenti sul Sito, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite la pubblicazione nel Sistema.

Al fine della partecipazione alla presente procedura è indispensabile:

- un **personal computer** collegato ad internet e dotato di un browser;
- una **firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato** e generata mediante un dispositivo per la creazione di una firma sicura, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera s), D. Lgs. 7 marzo 2005 n° 82;
- la **registrazione al Sistema** con le modalità e in conformità alle indicazioni di cui al presente Disciplinare;
- un **indirizzo di posta elettronica certificata** abilitata a ricevere anche e-mail non certificate.

Con il primo accesso al portale, l'Operatore Economico deve compilare un questionario di registrazione; salvando i dati inseriti nel questionario l'operatore riceverà via e-mail all'indirizzo PEC indicato le credenziali per accedere al Sistema.

A tal fine, l'Operatore Economico ha l'obbligo di comunicare in modo veritiero e corretto, i dati richiesti e ogni informazione ritenuta necessaria o utile per la propria identificazione secondo le modalità indicate nei Manuali.

Per informazioni relative alle modalità tecnico-operative di presentazione della domanda di abilitazione sul Sistema è possibile contattare la casella di posta elettronica supporto.stella@regione.lazio.it ovvero contattare l'Help Desk al numero 06 997744.

In caso di R.T.I. o Consorzio o Rete d'Impresa o GEIE, la registrazione deve essere effettuata da tutte le imprese partecipanti al Raggruppamento Temporaneo di Impresa o del Consorzio di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c), D. Lgs. n. 50/2016 o del Consorzio Ordinario/GEIE già costituiti.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Gli Operatori Economici che partecipano alla procedura esonerano espressamente la Stazione Appaltante da ogni responsabilità relativa a qualsivoglia malfunzionamento o difetto relativo ai servizi di connettività necessari a raggiungere, attraverso la rete pubblica di telecomunicazioni, il Sistema. La Stazione Appaltante si riserva, comunque, di adottare i provvedimenti che riterrà necessari nel caso di malfunzionamento del Sistema.

2. OGGETTO DELL'APPALTO E IMPORTO

La presente procedura ha ad oggetto l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi a gli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio costituito dal Servizio Energia, ai sensi e per gli effetti dell'Allegato II del D.Lgs. 115/2008 e s.m.i., nonché dai servizi manutentivi, come meglio disciplinati del Capitolato Tecnico.

Per quanto concerne il Servizio Energia, questo dovrà essere erogato ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 115/2008 e s.m.i. e comprendere la fornitura di combustibile, la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, l'assunzione della figura di Terzo Responsabile, nonché l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica per ridurre i consumi e migliorare la qualità energetica dell'immobile e degli impianti.

Gli ulteriori servizi operativi, invece, riguarderanno la conduzione e la manutenzione tempestiva e razionale degli impianti, necessaria non solo per mantenere i livelli minimi di efficienza del patrimonio impiantistico ma per adeguarne ed aggiornarne lo stato (adeguamento funzionale e normativo) in linea con le diverse e mutevoli esigenze cui deve assolvere, ottimizzando la capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

L'affidamento, inoltre, comprende una serie di attività di tipo gestionale ed organizzativo finalizzate a garantire la costante e piena fruibilità degli impianti e delle attività che vi hanno sede nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro e di sicurezza impiantistica.

Le attività principali oggetto dell'appalto, come dettagliatamente specificate nel Capitolato Tecnico, sono riferibili ai seguenti codici CPV:

CPV Principale	71314200-4 "Servizi di gestione energia"
-----------------------	--

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

	45315000 “Lavori di installazione di impianti di riscaldamento e di altri impianti elettrici per edifici”
CPV secondari	50710000-5 “Servizi di riparazione e manutenzione di impianti elettrici e meccanici di edifici”; 50720000-8 “Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali”; 50730000-1 “Servizi di riparazione e manutenzione di gruppi di raffrescamento”; 50510000-3 “Servizi di riparazione e manutenzione di pompe, valvole, rubinetti e contenitori metallici”; 50750000-7 “Servizi di manutenzione di ascensori”; 50413200-5 “Servizi di riparazione e manutenzione di impianti antincendio”, 50800000-3 “Servizi di riparazione e manutenzione vari”; 50312300-8 “Manutenzione e riparazione di attrezzature di reti per trasmissione dati”

La procedura in oggetto prevede **un lotto unico** in ragione delle caratteristiche tipiche dell'affidamento di un contratto di Global Service nonché della necessità della Stazione Appaltante di garantire una gestione unitaria del governo del servizio.

L'importo complessivo a base d'asta, per gli **84 (ottantaquattro) mesi** di validità del Contratto, è pari a **€ 17.950.763,4320** IVA e/o di altre imposte e contributi di legge esclusi, di cui € 227.000,0000 per gli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze non soggetti a ribasso.

Nel caso di esercizio da parte della Stazione Appaltante della facoltà proroga di 6 (sei) mesi disciplinata al successivo paragrafo 3.2, l'importo complessivo dell'appalto sarà pari a € 19.232.960,8200, IVA e/o di altre imposte e contributi di legge esclusi.

Al fine di quantificare i suddetti oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, è stato redatto apposito Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) preliminare (Allegato 4), il quale contiene una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia di prestazione oggetto della presente gara, che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del Contratto, così come previsto dall'articolo 26 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Resta comunque onere del Fornitore elaborare, relativamente ai costi della sicurezza afferenti all'esercizio della propria attività, il documento di valutazione dei rischi e provvedere all'attuazione delle misure di sicurezza necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici connessi all'attività svolta dallo stesso.

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

Si riporta di seguito il dettaglio dell'importo complessivo a base d'asta, per ciascun servizio oggetto del presente Appalto:

Servizio	Importo annuale (€, IVA esclusa)	Importo complessivo (€, IVA esclusa)
Servizio Energia (fornitura del vettore termico ed interventi di riqualificazione)	1.044.613,2777	7.312.292,9438
Manutenzione Impianti di Riscaldamento	179.040,8104	1.253.285,6728
Manutenzione Impianti di Raffreddamento	171.863,5000	1.203.044,5000
Manutenzione Impianti Elettrici	342.723,0000	2.399.061,0000
Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari	115.259,0000	806.813,0000
Manutenzione Impianti Elevatori	162.000,0000	1.134.000,0000
Manutenzione Impianti Antincendio	60.309,5000	422.166,5000
Manutenzione Impianti di Antintrusione e Videosorveglianza	58.451,0000	409.157,0000
Piccola Manutenzione Edile	58.451,0000	409.157,0000
Servizi di Governo	109.635,5544	767.448,8808
Manutenzione Straordinaria	229.619,5621	1.607.336,9346
Importo complessivo soggetto a ribasso	2.531.966,2046	17.723.763,4320
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	32.428,5714	227.000,0000
Totale Base d'Asta	2.564.394,7760	17.950.763,4320

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base d'asta comprende i costi della manodopera stimati pari a € **6.988.977,4632**.

Servizio	Importo complessivo a base d'asta (€, IVA esclusa)	Incidenza % manodopera	Stima costi della manodopera (€)
Servizio Energia (fornitura del vettore termico ed interventi di riqualificazione)	7.312.292,9438	8%	584.983,4355
Servizi Manutentivi	8.036.684,6728	65%	5.223.845,0373
Servizi di Governo	767.448,8808	70%	537.214,2166
Manutenzione Straordinaria	1.607.336,9346	40%	642.934,7738
Oneri della sicurezza	227.000,0000	-	-
TOTALE	17.950.763,4320	39%	6.988.977,4632

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

3. DURATA DELL'APPALTO, OPZIONI E RINNOVI

3.1 Durata

Il **Contratto** che verrà stipulato avrà durata di **84 (ottantaquattro) mesi**, a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso.

3.2 Opzioni e rinnovi

Non sono previste opzioni di rinnovo.

La durata del Contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice e comunque non oltre 6 (sei) mesi. In tal caso il Fornitore è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto agli stessi - o più favorevoli per l'Amministrazione Contraente - prezzi, patti e condizioni.

L'importo complessivo dell'Appalto, nel caso di esercizio da parte della Stazione Appaltante della facoltà proroga di cui sopra, sarà pari a € **19.232.960,8200**, IVA e/o di altre imposte e contributi di legge esclusi.

4. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Gli Operatori Economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Codice, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al Contratto di rete (nel prosieguo, "Aggregazione di imprese di rete").

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in Aggregazione di imprese di rete, di partecipare anche in forma individuale. Le imprese retiste non partecipanti alla gara possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata.

I consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c), del Codice sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi **è vietato** partecipare, in qualsiasi altra forma, alla procedura. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

Nel caso di consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice, le consorziate designate dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione.

Le aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete di cui all'art. 45, comma 2, lett. f), del Codice, rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese in quanto compatibile. In particolare:

- a) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica (cd. rete - soggetto), l'aggregazione di imprese di rete partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei relativi requisiti. L'organo comune potrà indicare anche solo alcune tra le imprese retiste per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di queste;
- b) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica (cd. rete-contratto), l'aggregazione di imprese di rete partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei requisiti previsti per la mandataria e qualora il contratto di rete rechi mandato allo stesso a presentare domanda di partecipazione o offerta per determinate tipologie di procedure di gara. L'organo comune potrà indicare anche solo alcune tra le imprese retiste per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di queste;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- c) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune privo di potere di rappresentanza ovvero sia sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione, l'aggregazione di imprese di rete partecipa nella forma del raggruppamento costituito o costituendo, con applicazione integrale delle relative regole (cfr. Determinazione ANAC n. 3 del 23 aprile 2013).

Per tutte le tipologie di rete, la partecipazione congiunta alle gare deve risultare individuata nel contratto di rete come uno degli scopi strategici inclusi nel programma comune, mentre la durata dello stesso dovrà essere commisurata ai tempi di realizzazione dell'appalto (cfr. Determinazione ANAC n. 3 del 23 aprile 2013).

Il ruolo di mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo di imprese può essere assunto anche da un consorzio di cui all'art. 45, comma 1, lett. b), c) ovvero da una sub-associazione, nelle forme di un RTI o consorzio ordinario costituito oppure di un'aggregazioni di imprese di rete.

A tal fine, se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza (con o senza soggettività giuridica), tale organo assumerà la veste di mandataria della sub-associazione; se, invece, la rete è dotata di organo comune privo del potere di rappresentanza o è sprovvista di organo comune, il ruolo di mandataria della sub-associazione è conferito dalle imprese retiste partecipanti alla gara, mediante mandato ai sensi dell'art. 48, comma 12, del Codice, dando evidenza della ripartizione delle quote di partecipazione.

Ai sensi dell'art. 186-bis, comma 6 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, l'impresa in concordato preventivo con continuità aziendale può concorrere anche riunita in RTI purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al RTI non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

5. REQUISITI GENERALI

Sono **esclusi** dalla gara gli Operatori Economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

Sono comunque **esclusi** gli Operatori Economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001 n. 165.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

6. REQUISITI SPECIALI E MEZZI DI PROVA

Gli Operatori, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso dei requisiti previsti nei commi seguenti.

I documenti richiesti agli operatori economici ai fini della dimostrazione dei requisiti devono essere trasmessi mediante AVCpass in conformità alla delibera ANAC n. 157 del 17 febbraio 2016.

Ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. b), del Codice, sono inammissibili le offerte prive della qualificazione richiesta dal presente Disciplinare.

6.1 Requisiti di idoneità

Per la partecipazione alla presente procedura, gli Operatori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) Iscrizione, per attività inerenti i servizi oggetto di gara, al Registro delle Imprese o ad uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza, in conformità a quanto previsto dall'art. 83, comma 3, del Codice.

Per la comprova del requisito la Stazione Appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di Pubbliche Amministrazioni, previa indicazione da parte dell'Operatore Economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

b) Possesso dei requisiti di idoneità tecnico-professionale necessari per la corretta esecuzione del servizio, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera a), punto 2, D. Lgs. n. 81/2008.

Per la comprova del requisito la Stazione Appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di Pubbliche Amministrazioni, previa indicazione da parte dell'Operatore Economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

6.2 Requisiti di Capacità economico e finanziaria

Ai sensi dell'art. 83 comma 5 del D. Lgs. n. 50/2016, la Stazione Appaltante ha previsto dei requisiti di capacità economico e finanziaria al fine di consentire la selezione di un operatore economico affidabile e con esperienza specifica, considerata l'entità, la complessità e la rilevanza sociale delle prestazioni oggetto di gara.

Per la partecipazione alla procedura, gli Operatori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

c) aver realizzato negli ultimi 3 (tre) esercizi finanziari approvati un **fatturato globale medio annuo**, al netto dell'IVA, **non inferiore al 30% del valore complessivo dell'Appalto**.

La comprova di tali requisiti sarà fornita, ai sensi dell'art. 86, co. 4 e All. XVII, parte I del D. Lgs. n. 50/2016 mediante la presentazione del bilancio o estratto dell'ultimo bilancio regolarmente approvato alla data di pubblicazione del bando. Su richiesta della Stazione Appaltante l'Operatore Economico dovrà produrre le fatture a comprova dei servizi indicati.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per gli Operatori Economici che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Ai sensi dell'art. 86, comma 4, del Codice, l'Operatore Economico che, per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla Stazione Appaltante.

6.3 Requisiti di Capacità tecnica e professionale

Per la partecipazione a alla presente procedura, gli Operatori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

d) Aver eseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla data di pubblicazione della presente procedura, **almeno 3 (tre) contratti su servizi analoghi** a quelli oggetto dell'appalto **il cui importo complessivo deve essere pari ad almeno il 30% del valore della presente procedura**. **Per servizi analoghi si intende espressamente: la fornitura del Servizio Energia e la fornitura del servizio manutenzione impianti termici e la fornitura del servizio manutenzione impianti elettrici.**

La comprova del requisito è fornita secondo le disposizioni di cui all'art. 86, comma 5, e all'allegato XVII, parte II, del Codice.

In caso di servizi prestati a favore di Pubbliche Amministrazioni o Enti pubblici o privati, occorre fornire l'originale o copia conforme dei certificati rilasciati dall'Amministrazione/Ente contraente, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione, nonché dell'attestazione di corretta esecuzione del servizio.

e) **Possesso di Attestazione SOA** per le seguenti categorie e classifiche:

- **OG1 - Edifici civili e industriali, classifica I**

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- **OG11 - Impianti tecnologici, classifica III**

Il possesso delle attestazioni SOA deve essere dichiarato nell'apposito punto, nella Parte II, Sezione A del DGUE.

La comprova del requisito è fornita mediante un certificato di conformità all'originale della certificazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, per la categoria e la classificazione delle opere richieste nel Bando di Gara. In caso di partecipazione di operatore economico con sede all'estero in ambito comunitario la qualificazione non è condizione obbligatoria per la partecipazione alla gara. In tal caso l'operatore economico con sede all'estero in ambito comunitario si qualifica producendo documentazione equipollente tradotta in lingua italiana.

f) Possesso della Certificazione del Sistema di Gestione della Qualità (SGQ), di conformità alla norma EN ISO 9001:2015 o equivalente, rilasciata da organismi accreditati.

Il possesso della certificazione è documentato mediante certificazione prodotta da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa. In caso di procedura di certificazione in atto deve essere fornita dichiarazione dell'Ente Certificatore sullo stato della procedura fermo restando che, in tale ipotesi, tale procedura deve essere conclusa prima della sottoscrizione del Contratto pena la decadenza dall'eventuale aggiudicazione.

g) Possesso della Certificazione UNI CEI 11339:2009 di gestione dell'energia e dei mercati energetici EGE – Esperto Gestione Energia da parte di almeno un addetto al servizio, rilasciata da organismi accreditati.

Ai fini della comprova del requisito, l'Operatore Economico dovrà allegare la certificazione – accompagnata dal documento di riconoscimento sottoscritto del soggetto titolare – nella Busta A – Documentazione Amministrativa. L'Operatore Economico, pertanto, è tenuto a presentare una dichiarazione di impegno di avvalersi di suddetta professionalità per lo svolgimento dei servizi oggetto di Appalto.

In caso di procedura di certificazione in atto deve essere fornita dichiarazione dell'Ente Certificatore sullo stato della procedura fermo restando che, in tale ipotesi, tale procedura deve essere conclusa prima della sottoscrizione del Contratto pena la decadenza dall'eventuale aggiudicazione.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

h) Possesso della Certificazione del Sistema di Gestione Ambientale (EMS Environmental Management System), di conformità alla norma EN ISO 14001:2015 o equivalente, rilasciata da organismi accreditati.

Il possesso della certificazione è documentato mediante certificazione prodotta da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa. In caso di procedura di certificazione in atto deve essere fornita dichiarazione dell'Ente Certificatore sullo stato della procedura fermo restando che, in tale ipotesi, tale procedura deve essere conclusa prima della sottoscrizione del Contratto pena la decadenza dall'eventuale aggiudicazione.

i) Possesso della Certificazione delle ESCo (Energy Service Company), di conformità alla norma EN CEI 11352:2014 o equivalente, rilasciata da organismi accreditati.

Il possesso della certificazione è documentato mediante certificazione prodotta da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa. In caso di procedura di certificazione in atto deve essere fornita dichiarazione dell'Ente Certificatore sullo stato della procedura fermo restando che, in tale ipotesi, tale procedura deve essere conclusa prima della sottoscrizione del Contratto pena la decadenza dall'eventuale aggiudicazione.

6.4 Indicazioni per i raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese di rete, GEIE

I soggetti di cui all' art. 45, comma 2, lettere d), e), f) e g) del Codice devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati.

Alle aggregazioni di Imprese aderenti al Contratto di rete, ai Consorzi ordinari ed ai GEIE si applica la disciplina prevista per i Raggruppamenti Temporanei di Imprese, in quanto compatibile. Nei Consorzi ordinari la consorziata che assume la quota maggiore di attività esecutive riveste il ruolo di capofila che deve essere assimilata alla mandataria.

Nel caso in cui la mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo di imprese sia una sub-associazione, nelle forme di un RTI costituito oppure di un'aggregazioni di imprese di rete, i relativi requisiti di partecipazione sono soddisfatti secondo le medesime modalità indicate per i raggruppamenti.

I requisiti di idoneità di cui al paragrafo 6.1 e il requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. f) devono essere posseduti da:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- ciascuna delle Imprese raggruppate/ Raggruppande, Consorziare o GEIE, oppure
- ciascuna delle imprese aderenti al contratto di rete indicate come esecutrici e dalla rete medesima nel caso in cui questa abbia soggettività giuridica.

Il requisito di capacità economico-finanziaria di cui al paragrafo 6.2 deve essere soddisfatto dal Raggruppamento o dalla rete/GEIE nel suo complesso, fermo restando che tale requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dalla mandataria.

Il requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. d) deve essere soddisfatto dal Raggruppamento o dalla rete/GEIE nel suo complesso, fermo restando che tale requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dalla mandataria.

Il requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3, lett. e), deve essere soddisfatto in base al seguente criterio:

- l'attestazione SOA, categoria OG 11, classifica III deve essere obbligatoriamente posseduta da parte della mandataria e non può essere oggetto di avvalimento,
- l'attestazione SOA, categoria OG1, classifica I deve essere posseduta dal Raggruppamento o dalla rete/GEIE nel suo complesso.

I requisiti di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. g), h) ed i) devono essere soddisfatti dal Raggruppamento o dalla rete/GEIE nel suo complesso.

6.5 Indicazioni per i consorzi di cooperative e di imprese artigiane e i consorzi stabili

I soggetti di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati.

I requisiti di idoneità di cui al paragrafo 6.1 e il requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. f) devono essere posseduti da:

- ciascuna delle Imprese Consorziare, oppure
- ciascuna delle Imprese aderenti al Consorzio indicate come esecutrici e dal Consorzio medesimo nel caso in cui questo abbia soggettività giuridica.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Il **requisito di capacità economico-finanziaria di cui al paragrafo 6.2** deve essere soddisfatto dal Consorzio nel suo complesso, fermo restando che tale requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dalla mandataria.

Il **requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. d)** deve essere soddisfatto dal Consorzio nel suo complesso, fermo restando che tale requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dalla mandataria.

Il **requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3, lett. e)**, deve essere soddisfatto in base al seguente criterio:

- l'attestazione SOA, categoria OG 11, classifica III deve essere obbligatoriamente posseduta da ciascuna delle imprese indicate come esecutrici e non può essere oggetto di avvalimento,
- l'attestazione SOA, categoria OG1, classifica I deve essere posseduta **da almeno una delle imprese indicate come esecutrici.**

I **requisiti di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. g), h) ed i)** devono essere soddisfatti dal Consorzio nel suo complesso.

7. AVVALIMENTO

Come stabilito dall'art. 89 del Codice, l'Operatore Economico, singolo o associato ai sensi dell'art. 45 del Codice, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico-finanziario e tecnico-professionale, 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. Non è altresì consentito l'avvalimento per la dimostrazione del requisito di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 lett. e), relativo all'attestazione SOA, categoria OG11.

Ai sensi dell'art. 89, comma 1, del Codice, il Contratto di avvalimento contiene, **a pena di nullità**, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria.

Il Fornitore 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.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Ai sensi dell'art. 89, comma 7, del Codice, **a pena di esclusione**, non è consentito che l'Ausiliaria presti avvalimento per più di un Fornitore e che partecipino alla procedura sia l'Ausiliaria che l'Operatore Economico che si avvale dei requisiti.

L'Ausiliaria può assumere il ruolo di subappaltatore nei limiti dei requisiti prestati.

Nel caso di dichiarazioni mendaci si procede all'esclusione del Concorrente e all'escussione della garanzia ai sensi dell'art. 89, comma 1, ferma restando l'applicazione dell'art. 80, comma 12 del Codice.

Ad eccezione dei casi in cui sussistano dichiarazioni mendaci, qualora per l'Ausiliaria sussistano motivi obbligatori di esclusione o laddove essa non soddisfi i pertinenti criteri di selezione, la Stazione Appaltante impone, ai sensi dell'art. 89, comma 3, del Codice, al Fornitore di sostituire l'Ausiliaria.

In qualunque fase della gara sia necessaria la sostituzione dell'Ausiliaria, la Commissione comunica l'esigenza al RUP, il quale richiede per iscritto – secondo le modalità di cui al paragrafo 2.3 – all'Operatore Economico la sostituzione dell'Ausiliaria, assegnando un termine congruo per l'adempimento, decorrente dal ricevimento della richiesta. Il Fornitore, entro tale termine, deve produrre i documenti dell'Ausiliaria subentrante (nuove dichiarazioni di avvalimento da parte del concorrente, il DGUE della nuova ausiliaria nonché il nuovo contratto di avvalimento). In caso di inutile decorso del termine, ovvero in caso di mancata richiesta di proroga del medesimo, la Stazione Appaltante procede all'esclusione del Concorrente dalla procedura.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento, a condizione che i citati elementi siano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'Offerta.

La mancata indicazione dei requisiti e delle risorse messi a disposizione dall'Ausiliaria non è sanabile in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento.

8. SUBAPPALTO

Il Concorrente indica all'atto dell'offerta le parti del servizio/fornitura che intende subappaltare o concedere in subappalto nei limiti del 40% dell'importo complessivo dell'Appalto.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Il subappalto è autorizzato in fase di stipula del Contratto da parte della Stazione Appaltante. In fase di esecuzione contrattuale, non saranno ammessi subappaltatori diversi.

I subappaltatori devono possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del Codice.

Non si configurano come attività affidate in subappalto quelle di cui all'art. 105, comma 3 del Codice.

9. GARANZIA

L'Offerta deve essere corredata da:

- 1) **una garanzia provvisoria**, ai sensi dall'art. 93 del Codice, pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base d'asta, come indicato al precedente paragrafo "Oggetto dell'Appalto e" del Disciplinare, salvo le fattispecie previste all'art. 93, comma 7, del Codice;
- 2) **una dichiarazione di impegno**, da parte di un istituto bancario o assicurativo o altro soggetto di cui all'art. 93, comma 3, del Codice, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, **a rilasciare garanzie fideiussorie definitive** ai sensi dell'articolo 93, comma 8, del D. Lgs. 50/2016, qualora il concorrente risulti aggiudicatario. Tale dichiarazione di impegno non è richiesta alle micro, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari esclusivamente dalle medesime costituiti. La garanzia delle obbligazioni contrattuali che verranno assunte dovrà essere rilasciata nei confronti della Stazione Appaltante, nelle modalità di cui al successivo paragrafo 22.

Ai sensi dell'art. 93, comma 6, del Codice, la garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del Contratto, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'Aggiudicatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159. Sono fatti riconducibili all'Aggiudicatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali e la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del Contratto.

L'importo della cauzione al netto di eventuali riduzioni ai sensi dell'art. 93 comma 7 del D.Lgs. 50/2016 è pari a € **359.015,27**.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

L'eventuale esclusione dalla gara prima dell'aggiudicazione, al di fuori dei casi di cui all'art. 89 comma 1 del Codice, non comporterà l'escussione della garanzia provvisoria.

La garanzia provvisoria copre, ai sensi dell'art. 89, comma 1, del Codice, anche le dichiarazioni mendaci rese nell'ambito dell'avvalimento.

La **garanzia provvisoria è costituita**, a scelta dell'Operatore Economico partecipante:

- a. in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- b. fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, in contanti, con bonifico, in assegni circolari, con versamento presso la Unicredit filiale Roma 151 (Tesoreria) IBAN IT03M0200805255000400000292, specificando la causale del versamento;
- c. fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3, del D. Lgs. 50/2016. In ogni caso, la garanzia fideiussoria deve essere conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9, del D. Lgs. 50/2016.

Gli Operatori Economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp

In caso di prestazione di **garanzia fideiussoria**, questa dovrà:

- 1) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- 2) essere intestata a tutti gli Operatori Economici del costituito/constituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c), del Codice, al solo Consorzio;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- 3) essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze;
- 4) essere conforme agli schemi di polizza tipo di cui al comma 4 dell'art. 127 del Regolamento di attuazione (nelle more dell'approvazione dei nuovi schemi di polizza-tipo, la fideiussione redatta secondo lo schema tipo previsto dal Decreto del Ministero delle attività produttive del 23 marzo 2004, n. 123, dovrà essere integrata mediante la previsione espressa della rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, mentre ogni riferimento all'art. 30 della l. 11 febbraio 1994, n. 109 deve intendersi sostituito con l'art. 93 del Codice);
- 5) avere validità per **240 giorni** dal termine ultimo per la presentazione dell'Offerta, eventualmente prorogabile a richiesta della Stazione Appaltante;
- 6) prevedere espressamente:
 - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - c. la loro operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante;
- 7) contenere l'impegno a rilasciare la garanzia definitiva, ove rilasciata dal medesimo garante;
- 8) essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti della Stazione Appaltante.

La garanzia fideiussoria e la dichiarazione di impegno devono essere sottoscritte da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante ed essere prodotte, tramite Sistema, in una delle seguenti forme:

- documento informatico, ai sensi dell'art. 1, lett. p) del D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, sottoscritto con firma digitale dal soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante corredato da: i) autodichiarazione sottoscritta con firma digitale e resa, ai sensi degli articoli 46 e 76 del D.P.R. 445/2000 con la quale il sottoscrittore dichiara di essere in possesso dei poteri per impegnare il garante; ii) ovvero, da autentica notarile sotto forma di documento informatico, sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005;
- copia informatica di documento analogico (scansione di documento cartaceo) secondo le modalità previste dall'art. 22, commi 1 e 2, del d.lgs. 82/2005. Il documento dovrà esser costituito: i) dalla

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

cauzione sottoscritta dal soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante; ii) da autodichiarazione resa, ai sensi degli articoli. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000 con la quale il sottoscrittore dichiara di essere in possesso dei poteri per impegnare il garante; iii) ovvero, in luogo dell'autodichiarazione, da autentica notarile. In tali ultimi casi la conformità del documento all'originale dovrà esser attestata dal pubblico ufficiale mediante apposizione di firma digitale (art. 22, comma 1, del d.lgs. 82/2005) ovvero da apposita dichiarazione di autenticità sottoscritta con firma digitale dal notaio o dal pubblico ufficiale (art. 22, comma 2 del d.lgs. 82/2005).

Il documento in formato digitale deve essere inserito nella apposita sezione del Sistema, come allegato alla Busta A – Documentazione Amministrativa.

In caso di richiesta di estensione della durata di validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, l'Operatore Economico potrà produrre una nuova garanzia provvisoria di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'Offerta.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto secondo le misure e le modalità di cui all'art. 93, comma 7, del D. Lgs. 50/2016. Per fruire di dette riduzioni l'Operatore Economico segnala e documenta nell'Offerta il possesso dei relativi requisiti fornendo copia dei certificati posseduti.

In caso di partecipazione in forma associata, la riduzione del 50% per il possesso della certificazione del sistema di qualità di cui all'articolo 93, comma 7, si ottiene:

- in caso di partecipazione dei soggetti di cui all'art. 45, comma 2, lett. d), e), f), g), del Codice solo se tutte le imprese che costituiscono il raggruppamento, consorzio ordinario o GEIE, o tutte le imprese retiste che partecipano alla gara siano in possesso della predetta certificazione;
- in caso di partecipazione in consorzio di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c), del Codice, solo se la predetta certificazione sia posseduta dal consorzio e/o dalle consorziate.

Le altre riduzioni previste dall'art. 93, comma 7, del Codice si ottengono nel caso di possesso da parte di una sola associata oppure, per i consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c), del Codice, da parte del consorzio e/o delle consorziate.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria e/o dell'impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva solo a condizione che siano stati già costituiti

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

prima della presentazione dell'Offerta. È onere dell'Operatore Economico dimostrare che tali documenti siano costituiti in data non successiva al termine di scadenza della presentazione delle offerte. Ai sensi dell'art. 20 del d.lgs. 82/2005, la data e l'ora di formazione del documento informatico sono opponibili ai terzi se apposte in conformità alle regole tecniche sulla validazione (es.: marcatura temporale).

È sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al RTI, carenza delle clausole obbligatorie, etc.).

Non è sanabile - e quindi è **causa di esclusione** - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

10.SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è da considerarsi facoltativo e potrà essere svolto presso le Strutture Regionali individuate nell'Allegato 6.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo presso ciascun immobile, i Concorrenti devono trasmettere una **Richiesta di sopralluogo**, al referente individuato nell'elenco di cui all'Allegato 7 – Elenco Sedi e Referenti per il Sopralluogo facoltativo, con l'indicazione dei seguenti dati minimi: nominativo dell'Operatore Economico; recapito telefonico; recapito fax/indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

La suddetta richiesta dovrà essere inviata **entro le ore 16.00 del giorno 12/02/2021**.

I sopralluoghi verranno effettuati nel giorno, ora e luogo comunicati agli Operatori Economici con almeno 3 giorni di anticipo.

Nel corso del sopralluogo ciascun Operatore Economico, assumendo ogni responsabilità in proposito, ha l'obbligo di verificare gli spazi e i locali che sono attualmente destinati al servizio con lo scopo di prendere cognizione delle condizioni dei locali che possono influire sulla determinazione dell'offerta.

Durante il sopralluogo **è possibile l'utilizzo di apparecchiature di foto-cine-riproduzione** (quale a titolo esemplificativo e non esaustivo l'utilizzo di cellulare con videocamera attivata).

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Nell'esecuzione dei sopralluoghi, il Referente porrà in essere ogni azione necessaria per il rispetto dei principi che governano le procedure ad evidenza pubblica, ivi inclusi i principi di segretezza, di riservatezza e, tra gli altri, di parità di trattamento, anche con riferimento alle informazioni diffuse nel corso dei medesimi sopralluoghi.

In particolare, qualora nel corso del sopralluogo l'Operatore Economico sia interessato a richiedere ulteriori informazioni o comunque a formulare una o più domande alla Stazione Appaltante, lo stesso sarà tenuto a formulare tale richiesta di chiarimento nel rispetto delle modalità ed entro i termini esposti nel paragrafo 1.2. Le relative risposte verranno rese note a tutti i Concorrenti interessati unitamente agli eventuali ulteriori chiarimenti.

A tal fine, i sopralluoghi dovranno essere effettuati entro il giorno 23/02/2021 e comunque prima della scadenza dei termini fissata per la formulazione dei chiarimenti.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più Concorrenti.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete di cui al punto 5 lett. a), b) e, se costituita in RTI, di cui alla lett. c), in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 48, comma 5, del Codice, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di imprese di rete di cui al punto 5 lett. c) non ancora costituita in RTI, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

In caso di consorzio di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del Codice il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

All'esito del sopralluogo, il Referente rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo in conformità al modello allegato al presente Disciplinare. Copia del verbale dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa richiesta per l'ammissione alla gara (Busta 1), come previsto nel prosieguo del presente Disciplinare.

11.PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO A FAVORE DELL'ANAC

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 65 del decreto legge n.34, pubblicato sul supplemento ordinario alla GUUE n.128 del 19 maggio 2020, nel caso di pubblicazione del presente bando sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea entro il termine del 31/12/2020, gli Operatori Economici saranno esonerati dal pagamento del contributo previsto, ai sensi dell'art. 1, comma 65, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per la partecipazione alla procedura di gara.

Diversamente, nel caso di pubblicazione del presente bando sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea successivamente al termine del 31/12/2020 fissato dall'art. 65 del suddetto decreto legge, e fatta salva l'introduzione durante la fase di ammissione alla presente procedura di nuovi esoneri temporanei, i Concorrenti effettueranno, a pena di esclusione, il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per un importo pari a € 200,00, secondo le modalità di cui alla delibera ANAC n. 1300 del 20 dicembre 2017, Gazzetta Ufficiale n.22 del 27 gennaio 2018, pubblicata sul sito dell'ANAC nella sezione *"Contributi in sede di gara"* e allegano la ricevuta nella Busta A – Documentazione Amministrativa.

Al fine di agevolare i concorrenti si riportano di seguito le modalità di presentazione della documentazione a comprova dell'avvenuto pagamento del contributo all'ANAC:

- in caso di versamento on line mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners, American Express, copia della ricevuta, trasmessa dal "sistema di riscossione", del versamento del contributo;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- in caso di versamento in contanti – mediante il modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione e attraverso i punti vendita della rete dei tabaccai abilitati -, copia dello scontrino rilasciato dal punto vendita corredata da dichiarazione di conformità all'originale, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante o soggetto munito dei necessari poteri del concorrente;
- in caso di versamento attraverso bonifico bancario internazionale da parte di operatore economico straniero copia della ricevuta del bonifico bancario corredata da dichiarazione di conformità all'originale, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante o soggetto munito dei necessari poteri del concorrente.

In caso di mancata presentazione della ricevuta la Stazione Appaltante accerta il pagamento mediante consultazione del sistema AVCpass.

Qualora il pagamento non risulti registrato nel sistema, la mancata presentazione della ricevuta potrà essere sanata ai sensi dell'art. 83, comma 9, del Codice, così come modificato dall'art.52, comma 1, lett. d) del D.lgs. 56/2017.

Si precisa che, in caso di R.T.I., il versamento dovrà essere effettuato dall'impresa mandataria o designata tale, e dal Consorzio di cui alle lettere b) e c) del richiamato art. 45, comma 2, D. Lgs. n 50/2016.

Si precisa che, in caso di R.T.I., il versamento dovrà essere effettuato dall'impresa mandataria o designata tale, e dal Consorzio di cui alle lettere b) e c) del richiamato art. 45, comma 2 del Codice.

In caso di mancata dimostrazione dell'avvenuto pagamento, la Stazione Appaltante **esclude** il Concorrente dalla procedura di gara, ai sensi dell'art. 1, comma 67, della l. 266/2005.

12.MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

La presentazione della documentazione amministrativa, dell'offerta tecnica ed economica deve essere effettuata a Sistema.

L'offerta dovrà essere collocata sul Sistema dall'Operatore Economico **entro il termine perentorio delle ore 16.00 del giorno 11/03/2021**. L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono stabilite in base al tempo del Sistema.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

È ammessa la presentazione di un'offerta successiva, purché entro il termine di scadenza, a sostituzione della precedente. Prima della scadenza del termine perentorio per la presentazione delle offerte, l'Operatore Economico può sottoporre una nuova offerta che all'atto dell'invio invaliderà quella precedentemente inviata. A tale proposito si precisa che, qualora alla scadenza della gara risultino presenti a Sistema più offerte dello stesso fornitore, salvo diversa indicazione del fornitore stesso, verrà ritenuta valida l'offerta collocata temporalmente come ultima.

Ad avvenuta scadenza del suddetto termine non sarà possibile inserire alcuna offerta, anche se sostitutiva di quella precedente.

Non sono ammesse offerte incomplete o condizionate. Saranno escluse altresì tutte le offerte redatte o inviate in modo difforme da quello prescritto nel presente Disciplinare di gara. Non sono accettate offerte alternative.

Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione all'appalto, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

La presentazione dell'offerta mediante il Sistema è a totale ed esclusivo rischio del concorrente, il quale si assume qualsiasi rischio in caso di mancata o tardiva ricezione dell'offerta medesima, dovuta, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, a malfunzionamenti degli strumenti telematici utilizzati, a difficoltà di connessione e trasmissione, a lentezza dei collegamenti o a qualsiasi altro motivo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante ove per ritardo o disguidi o motivi tecnici o di altra natura, l'offerta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

L'offerta dovrà essere inserita nelle apposite sezioni del portale di e-procurement relative alla presente procedura ed essere composta dai seguenti documenti:

- **Busta A – Documentazione Amministrativa**
- **Busta B – Offerta Tecnica**
- **Busta C – Offerta Economica.**

Tutti i file relativi alla documentazione dovranno essere firmati digitalmente, potranno avere una dimensione massima cadauno di 100 Mb.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, ivi compreso il DGUE, la Domanda di partecipazione, l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica devono essere sottoscritte dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore.

Il dichiarante allega copia fotostatica di un documento di riconoscimento, in corso di validità (per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti).

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice. La Stazione Appaltante si riserva in ogni caso di richiedere al concorrente, in ogni momento della procedura, copia autentica o conforme all'originale della documentazione richiesta in sola copia semplice.

In caso di Operatori Economici non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza; si applicano gli articoli 83, comma 3, 86 e 90 del Codice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella Busta A, si applica l'art. 83, comma 9, del Codice.

Le offerte tardive **saranno escluse** in quanto irregolari ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. b), del D.Lgs. 50/2016.

L'offerta vincolerà il concorrente ai sensi dell'art. 32, comma 4, del Codice per **240 giorni** dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, la Stazione Appaltante potrà richiedere agli offerenti, ai sensi dell'art. 32, comma 4, del Codice, di

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta della Stazione Appaltante sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

13.SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del DGUE, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta Economica e all'Offerta Tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del Codice.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagna ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata.

La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'**esclusione** dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati elementi erano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa anteriore al termine di presentazione dell'Offerta;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'Offerta;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva (es. dichiarazione delle parti del servizio ai sensi dell'art. 48, comma 4, del Codice) sono sanabili;
- costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Ai fini della sanatoria la Stazione Appaltante assegna al Concorrente un congruo termine - non superiore a 10 (dieci) giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il Concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la Stazione Appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la Stazione Appaltante procede all'**esclusione** del Concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice è facoltà della Stazione Appaltante invitare, se necessario, i Concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

14.CONTENUTO DELLA BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

L'Operatore Economico dovrà produrre e inserire a Sistema, nella sezione denominata "*Busta documentazione*", la seguente documentazione:

- **Domanda di partecipazione** di cui al successivo paragrafo 14.1;
- **DGUE** di cui al successivo paragrafo 14.2;
- **Documentazione a corredo e/o dichiarazioni integrative**, di cui al successivo par 14.3.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti si applica l'art. 83, comma 9, del Codice.

La Documentazione Amministrativa deve essere priva, **a pena di esclusione dalla gara**, di qualsivoglia indicazione (diretta e/o indiretta) all'Offerta Economica. Si rammenta che la falsa dichiarazione:

- a) comporta le conseguenze, responsabilità e sanzioni civili e penali di cui agli articoli 75 e 76 del D.P.R. 445/2000;
- b) costituisce causa d'**esclusione** dalla partecipazione alla presente gara;
- c) comporta la segnalazione all'ANAC ai fini dell'avvio del relativo procedimento finalizzato all'iscrizione nel casellario informatico ed alla conseguente sospensione dell'Impresa dalla partecipazione alle gare;
- d) comporta altresì la segnalazione all'Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

14.1 Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione, da inserire nell'apposita sezione nel Sistema, deve essere conformemente al modello di cui all'Allegato 1 – *Domanda di partecipazione e Schema dichiarazioni amministrative* al Disciplinare e contiene tutte le informazioni e dichiarazioni di seguito indicate.

Nella compilazione della Domanda, l'Operatore Economico, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

1. Indica i dati identificativi (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, comune di residenza etc.) dei soggetti di cui all'art. 80 comma 3, del Codice (*vedasi* Comunicato ANAC dell'8 novembre 2017), ovvero indica la banca dati ufficiale o il pubblico registro da cui i medesimi possono essere ricavati in modo aggiornato alla data di presentazione della Domanda;
2. Dichiarare di non aver affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. del 2001 n.165;

Per gli Operatori Economici non residenti e privi di stabile organizzazione in Italia:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

3. si impegna ad uniformarsi alla disciplina di cui agli articoli 17, comma 2, e 53, comma 3, del d.p.r. 633/1972 e a comunicare alla Stazione Appaltante la nomina del proprio rappresentante fiscale, nelle forme di legge;
4. indica i seguenti dati: domicilio fiscale, codice fiscale, partita IVA;
5. attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo.

Le suddette dichiarazioni potranno essere rese sotto forma di sezioni interne alla domanda medesima debitamente compilate e sottoscritte dagli operatori dichiaranti nonché dal sottoscrittore della domanda di partecipazione.

A valle dell'entrata in vigore della legge 55/2019 "*conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici*" gli Operatori Economici dovranno compilare la sezione **Allegato C** della domanda di ammissione ai fini dell'integrazione al DGUE strutturato compilato direttamente in piattaforma S.TEL.LA.

La domanda è sottoscritta:

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituiti, dalla mandataria/capofila;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;
- nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete si fa riferimento alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese, in quanto compatibile. In particolare:
 - a. **se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica**, ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

partecipazione deve essere sottoscritta dal solo Operatore Economico che riveste la funzione di organo comune;

- b. **se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica**, ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;
- c. **se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria**, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipa alla gara.

- Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c), del Codice, la domanda è sottoscritta dal consorzio medesimo e dalle consorziate esecutrici.

La domanda deve essere redatta in bollo, per un importo di € 16 (sedici). Il bollo è dovuto da:

- gli operatori singoli;
- in caso di RTI/Consorzi ordinari costituiti o costituendi e Aggregazioni di rete, dalla mandataria/capogruppo/organo comune;
- in caso di Consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice dal Consorzio.

Il concorrente allega:

- a) copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore;
- b) copia conforme all'originale / copia per immagine (scansione di documento cartaceo) della procura oppure nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

14.2 Documento di Gara Unico Europeo

Il DGUE, una volta compilato, dovrà essere scaricato, firmato digitalmente e allegato all'interno della busta "Documentazione amministrativa". Il DGUE contiene informazioni sull'Operatore economico, sull'eventuale esercizio delle facoltà di utilizzo del subappalto, fatta salva l'osservanza delle ulteriori specifiche indicazioni e prescrizioni previste nel suddetto paragrafo.

L'Operatore compila il modello di DGUE presente sul Sistema secondo quanto di seguito indicato:

Parte I – Informazioni sulla procedura di appalto e sull'amministrazione aggiudicatrice o ente aggiudicatore.

L'Operatore rende tutte le informazioni richieste relative alla procedura di appalto.

Parte II – Informazioni sull'Operatore Economico

L'Operatore rende tutte le informazioni richieste mediante la compilazione delle parti pertinenti.

In caso di ricorso all'avvalimento si richiede la compilazione della sezione C:

L'Operatore indica la denominazione dell'Operatore Economico ausiliario e i requisiti oggetto di avvalimento.

L'Operatore, per ciascuna ausiliaria, allega a Sistema:

- 1) il DGUE, a firma dell'Ausiliaria, contenente le informazioni di cui alla parte II, sezioni A e B, alla parte III, alla parte IV, in relazione ai requisiti oggetto di avvalimento, e alla parte VI;
- 2) una dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 89, comma 1, del Codice, sottoscritta dall'ausiliaria, con la quale quest'ultima si obbliga, verso il concorrente e verso la Stazione Appaltante, a mettere a disposizione, per tutta la durata dell'appalto, le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- 3) una dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 89, comma 7, del Codice sottoscritta dall'ausiliaria con la quale quest'ultima attesta di non partecipare alla gara in proprio o come associata o consorziata;
- 4) copia per immagine (scansione di documento cartaceo) del contratto di avvalimento, in virtù del quale l'ausiliaria si obbliga, nei confronti del concorrente, a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

risorse necessarie, che devono essere dettagliatamente descritte, per tutta la durata dell'appalto. A tal fine il contratto di avvalimento contiene, **a pena di nullità**, ai sensi dell'art. 89, comma 1, del D. Lgs. 50/2016, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria;

5) il PASSOE dell'ausiliaria;

In caso di ricorso al subappalto, si richiede la compilazione della sezione D

L'Operatore, pena l'impossibilità di ricorrere al subappalto, indica l'elenco delle prestazioni che intende subappaltare con la relativa quota percentuale dell'importo complessivo del contratto.

Parte III – Motivi di esclusione

L'Operatore dichiara di non trovarsi nelle condizioni previste dal paragrafo 6 del presente Disciplinare.

Si ricorda che, fino all'aggiornamento del DGUE alla Legge 55/2019 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici), ciascun soggetto che compila il DGUE deve allegare dichiarazione integrativa in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art. 80 così come modificato dalla legge 55/2019. L'operatore potrà compilare, pertanto, il modello di cui all'Allegato C della Domanda di partecipazione e dichiarazioni amministrative (Allegato 1)

Parte IV – Criteri di selezione

il concorrente dichiara di possedere tutti i requisiti richiesti dai criteri di selezione barrando direttamente la sezione «α» ovvero compilando quanto segue:

- a. la sezione A per dichiarare il possesso del requisito di idoneità professionale di cui al paragrafo 6.1 del presente Disciplinare;
- b. la sezione B per dichiarare il possesso del requisito relativo alla capacità economico-finanziaria di cui al paragrafo 6.2 del presente Disciplinare;
- c. la sezione C per dichiarare il possesso dei requisiti di capacità tecnico-professionale di cui al paragrafo 6.3 del presente Disciplinare.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Parte VI – Dichiarazioni finali

Il concorrente rende tutte le informazioni richieste mediante la compilazione delle parti pertinenti.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, le dichiarazioni di cui all'art. 80, commi 1, 2 e 5, lett. 1) del Codice, devono riferirsi anche ai soggetti di cui all'art. 80 comma 3 del Codice che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'anno antecedente la data di invio della lettera di invito. Rispetto al socio unico ed al socio di maggioranza, in caso di società con numero di soci pari o inferiori a quattro, assumono rilevanza sia il socio persona fisica che il socio persona giuridica, pertanto la ditta concorrente) deve rendere le dichiarazioni relative all'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80, commi 1 e 2, del Codice anche con riferimento ai soggetti sopraindicati.

Il DGUE deve essere compilato sul Sistema:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazioni di imprese di rete da ognuna delle imprese retiste, se l'intera rete partecipa, ovvero dall'organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;
- In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, le dichiarazioni di cui all'art. 80, commi 1, 2 e 5, lett. 1), del D. Lgs. 50/2016, devono riferirsi anche ai soggetti di cui all'art. 80, comma 3, del D. Lgs. 50/2016 che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.

14.3 Documentazione a corredo e/o dichiarazioni integrative**14.3.1 Documentazione a corredo dell'offerta**

Il Concorrente allega:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- Copia del documento attestante l'attribuzione del **PASSOE** di cui all'art. 2, comma 3, lett. b), della delibera ANAC n. 157/2016, relativo al concorrente; in aggiunta, nel caso in cui il concorrente ricorra all'avvalimento ai sensi dell'art. 49 del Codice, anche il PASSOE relativo all'ausiliaria;
- **Il documento comprovante**, ai sensi dell'articolo 93 del D. Lgs. 50/2016, **la costituzione di una garanzia provvisoria** a corredo dell'Offerta con allegata dichiarazione di impegno di un fideiussore;
- *(Per gli Operatori Economici che presentano la cauzione in misura ridotta, ai sensi dell'art. 93, comma 7 del D. Lgs. 50/2016)* Originale informatico o copia conforme (copia per immagine, es. scansione di documento cartaceo, resa conforme con dichiarazione firmata digitalmente) della/e **certificazione/e** che giustifica/giustificano la riduzione dell'importo della cauzione;
- *(nel caso in cui il Concorrente ricorra all'avvalimento)* ai sensi dell'art. 49 del Codice, la documentazione richiesta nel presente Disciplinare;
- **attestazione di avvenuto pagamento dell'imposta di bollo**. Si ricorda che il pagamento della suddetta imposta dovrà avvenire in una delle modalità consentite dalla legge (si veda ad esempio risoluzione Agenzia delle Entrate 12/E del 03 marzo 2015). A comprova del pagamento effettuato, il concorrente dovrà caricare a sistema, all'interno della Busta A, copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento, firmata digitalmente dal Legale rappresentante o da suo procuratore. Al fine di ottemperare a tale disposizione si riportano i seguenti dati:
 - Codice ufficio Agenzia Entrate: TJT,
 - Codice fiscale Regione Lazio: 80143490581,
 - Codice tributo: 456T, come precisato dalla Circolare n. 36/E del 6/12/2006 dell'Agenzia delle Entrate.

Le restanti informazioni da inserire possono essere acquisite consultando il sito della Agenzia delle Entrate.
- *(eventuale)* in caso sia stata dichiarata la sussistenza di una situazione di controllo ex articolo 2359 c.c., idonea documentazione atta a dimostrare che tale situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta. Nei casi in cui la Stazione Appaltante accerti, sulla base di univoci elementi, che le offerte dei concorrenti sono imputabili ad un unico centro decisionale provvederà all'esclusione dei concorrenti stessi dalla procedura;

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

- Copia per immagine della **ricevuta di pagamento del contributo in favore dell'ANAC**, come previsto dal paragrafo 11 del presente Disciplinare;
- Copia conforme delle **Attestazioni SOA** richieste al paragrafo 6.3;
- Copia conforme della **Certificazione del Sistema di Gestione della Qualità (SGQ), di conformità alla norma EN ISO 9001:2015** o equivalente;
- Copia conforme della **Certificazione UNI CEI 11339:2009 di gestione dell'energia e dei mercati energetici EGE – Esperto Gestione Energia** da parte di almeno un addetto al servizio;
- Copia conforme della **Certificazione del Sistema di Gestione Ambientale (EMS Environmental Management System)**, di conformità alla norma EN ISO 14001:2015 o equivalente;
- Copia conforme della **Certificazione delle ESCo (Energy Service Company)**, di conformità alla norma EN CEI 11352:2014 o equivalente.

14.3.2 Dichiarazioni integrative per i soggetti associati

Le dichiarazioni di seguito richieste sono sottoscritte secondo le modalità di cui al paragrafo 12 del presente Disciplinare.

Per i Raggruppamenti temporanei già costituiti:

- copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- dichiarazione in cui si indicano, ai sensi dell'art. 48, comma 4, del Codice, le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio/ indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Per i Consorzi ordinari o GEIE già costituiti:

- copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) dell'atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE, con indicazione del soggetto designato quale capofila.

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

- dichiarazione in cui si indicano, ai sensi dell'art. 48, comma 4, del Codice, le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli Operatori Economici consorziati.

Per i Raggruppamenti temporanei o Consorzi ordinari o GEIE non ancora costituiti:

- dichiarazione attestante:
 - a. l'Operatore Economico al quale, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
 - b. l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi o GEIE ai sensi dell'art. 48, comma 8, del Codice conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa qualificata come mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti/consorziate;
 - c. dichiarazione in cui si indica, ai sensi dell'art. 48, comma 4, del Codice, le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Per le Aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica:

- copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, con indicazione dell'organo comune che agisce in rappresentanza della rete;
- dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante dell'organo comune, che indichi per quali imprese la rete concorre;
- dichiarazione che indichi le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Per le Aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica:

- copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, recante il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla impresa mandataria; qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato nel contratto di rete non può ritenersi sufficiente e sarà obbligatorio conferire un nuovo mandato nella forma della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005;
- dichiarazione che indichi le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete.

Per le aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti, partecipa nelle forme del RTI costituito o costituendo:

- **in caso di RTI costituito:** copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005 con allegato il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, recante l'indicazione del soggetto designato quale mandatario e delle parti del servizio, ovvero della percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete; qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato deve avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005;
- **in caso di RTI costituendo:** copia informatica/per immagine (scansione di documento cartaceo) del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, con allegate le dichiarazioni, rese da ciascun concorrente aderente al contratto di rete, attestanti:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- a. a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- b. l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di raggruppamenti temporanei;
- c. le parti del servizio, ovvero la percentuale in caso di servizio indivisibile, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete.

Il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza potrà essere conferito alla mandataria con scrittura privata.

Qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005.

Le dichiarazioni di cui al presente paragrafo potranno essere rese o sotto forma di allegati alla domanda di partecipazione ovvero quali sezioni interne alla domanda medesima.

15. CONTENUTO DELLA BUSTA B – OFFERTA TECNICA

Nella sezione denominata “*Caricamento Lotti/Prodotti*”, l'Operatore Economico, dovrà allegare nella busta “*Offerta tecnica*”, la seguente documentazione tecnica:

1. Relazione tecnica ed ogni altra documentazione necessaria alla valutazione della proposta progettuale sotto il profilo qualitativo.

La relazione, timbrata e firmata digitalmente dal Legale Rappresentante del concorrente o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta nella Busta A, **deve essere strutturata in paragrafi corrispondenti ai diversi criteri di valutazione** e tutti gli ulteriori documenti ivi menzionati.

La relazione, redatta in lingua italiana, con una numerazione progressiva ed univoca delle pagine, dovrà essere presentata su fogli singoli di formato DIN A4, in carattere Times New Roman 12, interlinea

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

multipla (min. 1,2), della lunghezza massima di 80 (ottanta) pagine solo fronte, compresi eventuali allegati. Nel conteggio delle pagine non verranno computati la copertina e l'indice.

2. Dichiarazione, eventuale, motivata e comprovata in merito alle informazioni contenute nell'offerta (con riferimento a marchi, brevetti, know-how) che costituiscono segreti tecnici e commerciali, pertanto ritenute coperte da riservatezza ai sensi dell'art. 53 del Codice, denominata *“Segreti tecnici e commerciali”*.

In base a quanto disposto dall'articolo 53, comma 5, il diritto di accesso agli atti e ogni forma di divulgazione sono esclusi in relazione alle informazioni fornite dagli offerenti nell'ambito delle offerte che costituiscono, secondo motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente, segreti tecnici o commerciali.

A tal proposito si chiarisce che i segreti industriali e commerciali non devono essere semplicemente asseriti ma devono essere effettivamente sussistenti e di ciò deve essere fornito un principio di prova da parte dell'offerente; la valutazione finale in merito all'effettiva sussistenza dei segreti industriali e commerciali spetta alla Stazione Appaltante.

La dichiarazione sulle parti dell'offerta coperte da riservatezza deve quindi essere accompagnata da idonea documentazione che:

- argomenti in modo approfondito e congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da secretare;
- fornisca un “principio di prova” atto a dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

Non sono pertanto ammissibili generiche e non circostanziate indicazioni circa la presenza di ragioni di riservatezza. La Stazione Appaltante si riserva comunque di valutare la compatibilità dell'istanza di riservatezza presentata con il diritto di accesso dei soggetti interessati.

Inoltre:

- Non saranno accettate coperture integrali da riservatezza sull'offerta presentata da parte dell'Offerente;
- L'Offerente dovrà indicare specificatamente, con preciso riferimento alla pagina e al rigo, le parti dell'offerta che sono ritenute segreto tecnico e commerciale;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- L'Offerente avrà la facoltà di presentare una copia della relazione tecnica oscurata nelle parti ritenute riservate. Rimane comunque nella discrezione della Stazione Appaltante la valutazione in merito alla riservatezza dichiarata.

La carenza sostanziale della documentazione tecnica complessivamente presentata dall'Operatore Economico, tale da non consentire la valutazione del servizio offerto da parte della Commissione giudicatrice, comporta l'**esclusione** dalla gara.

Tutta la documentazione contenuta nell'Offerta Tecnica deve essere firmata digitalmente da parte del titolare o legale rappresentante dell'operatore economico ovvero da persona munita di comprovati poteri di firma, la cui procura sia stata prodotta nella Documentazione Amministrativa.

Nel caso di concorrenti associati, l'Offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione dell'offerta di cui al paragrafo 15.1 del presente Disciplinare.

L'Offerta Tecnica deve essere priva, **a pena di esclusione**, di qualsivoglia indicazione (diretta e/o indiretta) all'Offerta Economica.

16. CONTENUTO DELLA BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

Nella sezione denominata “*Caricamento Lotti/Prodotti*”, la compilazione della scheda di presentazione dell'offerta, deve essere effettuata secondo le modalità esplicitate nei Manuali.

Per la presentazione dell'Offerta Economica, l'Operatore economico deve:

- compilare a Sistema l'elenco prodotti, inserendo le informazioni richieste e convalidandole facendo click sul comando “*Verifica Informazioni*” sopra la tabella dei prodotti;
- indicare a Sistema nel campo “*Sconto offerto*” il valore “0,01”. Si precisa che il ribasso percentuale indicato in tale campo deve essere valorizzato esclusivamente al fine del rispetto dei vincoli di configurazione previsti dalla piattaforma telematica S.TEL.LA.: tale ribasso percentuale non sarà preso in considerazione per l'attribuzione del punteggio economico. Si specifica, infatti, che la valutazione dell'offerta economica avverrà esclusivamente con riguardo ai ribassi percentuali offerti sulla base delle indicazioni di cui al successivo punto.
- inserire a Sistema nei campi richiesti:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- 1) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sul prezzo unitario (€/kWh) per l'erogazione del **combustibile a gasolio e lo svolgimento dei lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo;**
- 2) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sul prezzo unitario (€/kWh) per l'erogazione del **combustibile a Gpl/Metano e lo svolgimento dei lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo;**
- 3) il ribasso percentuale unico offerto da applicarsi a tutti i prezzi unitari (€/Kw) per cluster di potenza per il calcolo del canone manutentivo per **impianti di riscaldamento;**
- 4) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti di raffreddamento;**
- 5) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti elettrici;**
- 6) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti antincendio;**
- 7) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti idrico-sanitari;**
- 8) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/impianto) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti elevatori;**
- 9) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **impianti antintrusione e video sorveglianza;**
- 10) il ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone manutentivo per **piccola manutenzione edile;**
- 11) Il ribasso percentuale unico offerto da applicarsi su tutte le voci di prezzo presenti nel **Prezziario della Regione Lazio;**
- 12) Il ribasso percentuale unico offerto da applicarsi su tutte le voci di prezzo indicati nel **Listino DEI.**

Si precisa inoltre che:

- i valori offerti devono essere espressi con un numero massimo di 2 (due) cifre decimali;
- i valori offerti devono essere indicati in cifre;
- i valori offerti devono essere indicati IVA esclusa;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- sono ammesse esclusivamente offerte a ribasso. Saranno pertanto escluse le offerte cui corrisponda un valore complessivo uguale o superiore a quello posto a base d'asta;
- ai sensi dell'art. 95, comma 10, del Codice, il Concorrente deve quantificare gli oneri aziendali interni in materia di salute e sicurezza sui posti di lavoro e i costi della manodopera.

Deve inoltre essere allegato, nell'apposita sezione sul Sistema, un **documento che illustri le modalità con le quali è stato calcolato il costo della manodopera** ai fini dell'eventuale verifica ai sensi dell'art. 97 comma 5 lettera d).

L'Operatore Economico deve inoltre allegare, nell'apposita sezione sul Sistema, un **documento contenente i giustificativi dell'offerta economica**, indicando specificatamente le seguenti componenti del prezzo offerto:

- Spese generali d'azienda
- Costi della manodopera
- Costi di approvvigionamento (attrezzature, macchinari, ...)
- Costi ammortamento per le attrezzature
- Costi di trasporto e automezzi
- Costi per prodotti e materiale di consumo
- Costi degli oneri per la sicurezza
- Costi per i sistemi informativi a supporto del servizio
- Altro (specificando qualsiasi ulteriore voce di spesa che abbia influito sul valore dell'offerta economica)
- Utile d'impresa al netto di oneri e tasse.

Tutti i documenti allegati devono essere firmati digitalmente dal legale rappresentate o persona munita di comprovati poteri di firma, la cui procura sia stata prodotta nella Documentazione Amministrativa. Nel caso di Concorrenti associati, dovranno essere sottoscritti con le modalità indicate per la sottoscrizione dell'offerta di cui al paragrafo 12 del presente Disciplinare.

Gli importi complessivi dell'appalto di cui ai precedenti punti si intendono comprensivi e compensativi:

- di tutti gli oneri, obblighi e spese e remunerazione per l'esatto e puntuale adempimento di ogni obbligazione contrattuale e si intendono, altresì, fissi ed invariabili per tutta la durata del Contratto, a norma del presente Disciplinare e di tutti i documenti in esso citati;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- delle spese generali sostenute dall'Aggiudicatario;
- dell'utile d'impresa, dei trasporti, dei costi di attrezzaggio nonché di tutte le attività necessarie, anche per quanto possa non essere dettagliatamente specificato o illustrato nel presente Disciplinare, per dare il servizio stesso perfettamente compiuto ed a regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente applicabile all'intera attività.

L'Offerta Economica non dovrà contenere riserva alcuna, né condizioni diverse da quelle previste dal Capitolato Tecnico e dal Disciplinare. Non sono ammesse offerte indeterminate, parziali o condizionate.

L'Appalto verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e congrua dalla Stazione Appaltante.

Nell'Offerta Economica, oltre a quanto sopra indicato, non dovrà essere inserito altro documento.

L'offerta è vincolante per il periodo di **240 (duecentoquaranta) giorni** dalla scadenza del termine per la sua presentazione. La Stazione Appaltante può chiedere agli offerenti il differimento di detto termine.

In caso di offerte anormalmente basse, troverà applicazione quanto stabilito all'art. 97 Codice.

Resta a carico dell'Aggiudicatario ogni imposta e tassa relativa all'appalto, esistente al momento dell'offerta e sopravvenuta in seguito, con l'esclusione dell'IVA che verrà corrisposta ai termini di legge.

Le imprese offerenti rimarranno giuridicamente vincolate sin dalla presentazione dell'offerta, mentre la Stazione Appaltante non assumerà alcun obbligo se non quando sarà sottoscritto il Contratto.

La Stazione Appaltante non è tenuta a rimborsare alcun onere o spesa sostenute dal Concorrente per la preparazione e la presentazione dell'Offerta medesima, anche nel caso di successiva adozione di provvedimenti in autotutela, che comportino la mancata aggiudicazione della presente gara e/o la mancata stipula del Contratto.

L'Aggiudicatario dell'Appalto resta vincolato anche in pendenza della stipula del Contratto, qualora si rifiutasse di stipularlo, saranno applicate le sanzioni di legge, nel rispetto dei limiti statuiti dall'articolo 32, comma 8, D. Lgs. n. 50/2016.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

17. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

L'appalto sarà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice.

La valutazione dell'Offerta tecnica e dell'Offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO
PUNTEGGIO TECNICO (P_t)	70
PUNTEGGIO ECONOMICO (P_e)	30
TOTALE (P_{TOT})	100

17.1.1 Criteri di valutazione dell'Offerta Tecnica

Il punteggio di valutazione tecnica verrà attribuito sulla base dei seguenti criteri di valutazione, con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna “Modalità di attribuzione del punteggio” vengono indicati:

- con la lettera T i “Punteggi tabellari”, vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto;
- con la lettera Q i “Punteggi quantitativi”, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito mediante applicazione di una formula matematica;
- con la lettera D i “Punteggi discrezionali”, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione giudicatrice.

Il punteggio di valutazione tecnica per la presente procedura verrà attribuito sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

#	P MAX	SUB-CRITERIO DI VALUTAZIONE		MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO	D	Q	T
A Proposta tecnica di esecuzione del	21	A.1	Modalità di esecuzione delle attività di gestione e conduzione degli impianti	Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta, con particolare riferimento alle logiche, le modalità e le procedure con cui l'Offerente intende svolgere le attività di gestione e conduzione degli impianti oggetto del	5		



**REGIONE
LAZIO**

DISCIPLINARE DI GARA

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Servizio				Servizio. L'Offerente dovrà descrivere, per ciascuna tipologia d'impianto: – le attività di programmazione, gestione e conduzione in funzione delle dimensioni degli impianti (max 3 punti); – le modalità di coordinamento, controllo/organizzazione in una logica di miglioramento continuo (max 2 punti).			
				A.2 Modalità di esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria degli impianti e di controllo delle stesse			
				A.3 Modalità di esecuzione delle attività di manutenzione straordinaria degli impianti e di controllo delle stesse			
				Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta, con particolare riferimento alle logiche, le modalità e le procedure con cui l'Offerente intende svolgere le attività di manutenzione ordinaria degli impianti oggetto del Servizio (<i>ad esclusione della Piccola Manutenzione Edile, di cui al criterio A.4</i>). L'Offerente dovrà descrivere, per ciascuna tipologia d'impianto (<i>ad esclusione della Piccola Manutenzione Edile, di cui al criterio A.4</i>), le attività di esecuzione della manutenzione ordinaria in funzione delle dimensioni degli impianti e della gestione delle eventuali variazioni che potrebbero intervenire nel corso del contratto.	5		
				Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta, con particolare riferimento a: – le logiche, le modalità e le procedure con cui l'Operatore intende svolgere le attività di manutenzione straordinaria degli impianti oggetto del Servizio, con particolare riferimento alle tipologie di intervento (a chiamata, a guasto, a pronto intervento o accidentale) (max 3 punti); – le logiche, le modalità e le procedure che l'Operatore intende mettere in campo per controllare e dimostrare lo svolgimento dell'attività di manutenzione straordinaria nonché lo stato di avanzamento degli interventi	5		


**REGIONE
LAZIO**
DISCIPLINARE DI GARA

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

				(max 2 punti).			
		A.4	Modalità di esecuzione delle attività di gestione della <u>Piccola Manutenzione Edile</u>	Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta, con particolare riferimento alle logiche, le modalità e le procedure con cui l'Operatore intende svolgere le attività Piccola Manutenzione Edile. Saranno altresì valutate positivamente le migliori proposte rispetto alle attività previste nell'Appendice 1 "Piano di Manutenzione", in particolare in termini di risoluzione immediata del danno a seguito della verifica/ispezione.	3		
		A.5	Tempestività di intervento	L'Offerente dovrà descrivere come intende gestire le richieste di intervento, indicandone le tempistiche. La Commissione attribuirà un punteggio valutando positivamente la riduzione complessiva delle tempistiche minime di intervento (indicate al par. 8.4.2 del Capitolato Tecnico), secondo i seguenti criteri: – Riduzione complessiva percentuale delle tempistiche $\geq 50\%$ e $\leq 70\% = 3$ punti; – Riduzione complessiva percentuale delle tempistiche $\geq 25\%$ e $< 50\% = 2$ punti; – Riduzione complessiva percentuale delle tempistiche $\geq 1\%$ e $< 25\% = 1$ punto.			3
B Piano di Manutenzione	12	B.1	Pianificazione degli interventi di Manutenzione ordinaria	Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta, con particolare riferimento alle logiche, le modalità e le procedure con cui l'Operatore intende redigere, aggiornare e controllare il Programma delle manutenzioni ordinarie. L'Offerente dovrà descrivere, per le attività di manutenzione programmata e ciclica: • le eventuali migliori in termini di attività e componenti di impianti ulteriori rispetto a quanto indicato nel Programma di Manutenzione,	12		

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

				rientranti nel perimetro dei servizi oggetto dell'appalto (max 6pt);			
				le eventuali migliorie in termini di periodicità rispetto a quanto indicato nel Programma di Manutenzione (max 6pt).			
C Riqualificazione degli immobili	13	C.1	Progetto tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione sugli impianti e/o sull'involucro edilizio	Sarà valutata la concretezza, l'eshaustività e la contestualizzazione della proposta relativamente a: - Presentazione progetti di fattibilità tecnica economica ai sensi dell'art. 23 comma 5 D.lgs 50/2016 degli interventi di riqualificazione energetica (max 2 punti); - Razionali che hanno portato alla determinazione degli Obiettivi di Risparmio Energetico (max 2 punti); - Cronoprogramma degli interventi: saranno valutate le fasi di attuazione, fattibilità tecnica e coerenza del cronoprogramma proposto (max 1 punto).	5		
		C.2	Perimetro d'intervento per il Progetto tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione sugli impianti e/o sull'involucro edilizio	La Commissione valuterà il numero degli edifici, <u>tra quelli individuati nel paragrafo 6.2.4 del CT</u>, in relazione ai quali si propone almeno un intervento di riqualificazione, sulla base della seguente formula: $V_a = (R_a/R_{max}) * P_{max}$ in cui: - V_a è il coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente «a», - R_a è il numero degli edifici in relazione ai quali è stato proposto almeno un intervento di riqualificazione, - R_{max} è il numero massimo di immobili individuati come oggetto di interventi di riqualificazione energetica, - P_{max} è il punteggio massimo attribuibile	3		
		C.3	Obiettivi di risparmio	Il coefficiente verrà attribuito secondo la	5		

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

			energetico attesi in termini di kWh/anno	seguente formula: $V(a) = kWh_a / kWh_{max} * P_{max}$ dove - V_a è il coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente «a», - kWh_a è il valore annuo del risparmio energetico offerto (Roff) dal concorrente «a», - kWh_{max} è il valore annuo massimo del risparmio energetico offerto (Roff) dai Concorrenti, - P_{max} è il punteggio massimo attribuibile			
D Organizzazione del servizio	4	D.1	Dimensionamento e specializzazione del personale e modalità d'integrazione con la struttura di governance dell'Amministrazione	Sarà valutata l'eshaustività, la concretezza e la contestualizzazione della proposta relativa alla struttura organizzativa proposta per la fase di erogazione dei servizi. L'Offerente dovrà descrivere: • il dettaglio dell'organizzazione che intende adottare in termini di dimensionamento e specializzazione del personale (max 2 punti). • i meccanismi di coordinamento tra le diverse unità/funzioni dei Team proposti, le modalità di interfacciamento con la Committenza, una chiara attribuzione e definizione di ruoli e responsabilità delle risorse coinvolte (max 2 punti).	4		
E Qualità della struttura organizzativa e del personale	10	E.1	Certificazione ISO 50001 (Sistema di gestione dell'energia)	Sarà premiato l'Offerente che dimostra di possedere la certificazione ISO 50001 (Sistema di gestione dell'energia). Nel caso di partecipazione di RTI o Consorzi verrà attribuito il punteggio sulla base del possesso della certificazione da parte di almeno una delle imprese raggruppate/consorziate esecutrici.			2
		E.2	Possesso della certificazione di responsabilità sociale ed etica SA 8000:2008 o	L'Offerente dovrà indicare se è in possesso della Certificazione. La Commissione attribuirà un punteggio in base ai seguenti criteri:			2


**REGIONE
LAZIO**
DISCIPLINARE DI GARA

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

			equivalente	SI = 2 p. NO = 0 p. Nel caso di partecipazione di RTI o Consorzi verrà attribuito il punteggio in proporzione alla quota di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorzio in possesso della certificazione in capo alle imprese esecutrici Il Concorrente dovrà indicare la quota o somma delle quote di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorziate esecutrici in possesso della certificazione. Pertanto, il punteggio massimo pari a 2 punti potrà essere attribuito solo nel caso in cui tutte le società del RTI/Consorziate esecutrici siano in possesso della certificazione.			
		E.3	Possesso della certificazione ISO 45001:2018 o equivalente	L'Offerente dovrà indicare se è in possesso della Certificazione. La Commissione attribuirà un punteggio in base ai seguenti criteri: SI = 2 p. NO = 0 p. Nel caso di partecipazione di RTI o Consorzi verrà attribuito il punteggio in proporzione alla quota di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorzio in possesso della certificazione in capo alle imprese esecutrici Il Concorrente dovrà indicare la quota o somma delle quote di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorziate esecutrici in possesso della certificazione. Pertanto, il punteggio massimo pari a 2 punti potrà essere attribuito solo nel caso in cui tutte le società del RTI/Consorziate esecutrici siano in possesso della certificazione.			2
		E.4	Percentuale di donne in ruoli	L'Offerente dovrà indicare la percentuale di donne in ruoli societari apicali (CdA/			2



**REGIONE
LAZIO**

DISCIPLINARE DI GARA

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

			apicali (CdA/ Amministratore e dirigenti)	Amministratore e/o dirigenti). La Commissione attribuirà il punteggio sulla base dei seguenti criteri, premianti per le Aziende con una percentuale di donne in ruoli apicali (consiglio di amministrazione/ amministratore e/o dirigenti) superiore al 20%: $\geq 40\% = 2$ p. $> 20\% < 40\% = 1$ p. $\leq 20\% = 0$ p. Nel caso di partecipazione di RTI o Consorzi verrà attribuito il punteggio in proporzione alla quota di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/consorziate esecutrici con donne in posizioni apicali. Il Concorrente dovrà indicare la quota o somma delle quote di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/consorziate esecutrici con donne in posizioni apicali.			
		E.5	Assenza di verbali di discriminazione di genere	Sarà valutata positivamente l'assenza, negli ultimi 3 anni, di verbali di conciliazione extragiudiziale per discriminazione di genere (D.Lgs. 198/08 art.37-41) con Ufficio Consigliera di parità. La Commissione attribuirà il punteggio secondo i seguenti criteri: SI = 2 p. No = 0 p. Nel caso di partecipazione di RTI o Consorzi verrà attribuito il punteggio in proporzione alla quota di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorzio in possesso della certificazione in capo alle imprese esecutrici Il Concorrente dovrà indicare la quota o somma delle quote di esecuzione del servizio dei componenti del RTI/Consorziate esecutrici in possesso della certificazione. Pertanto, il punteggio massimo pari a 2			2

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

				punti potrà essere attribuito solo nel caso in cui tutte le società del RTI/Consoziate esecutrici siano in possesso della certificazione.			
F Modello di Governo e Controllo	8	F.1	Anagrafica tecnica e rilievi	Sarà valutata l'eshaustività e la concretezza della proposta, anche in considerazione della periodicità degli aggiornamenti dell'anagrafica. L'Offerente dovrà descrivere nel dettaglio la modalità di esecuzione del servizio di costituzione e verifica dell'anagrafica tecnica e la realizzazione dei rilievi.	2		
		F.2	Funzionalità del Sistema Informativo offerto	L'Offerente dovrà descrivere nel dettaglio le funzionalità del Sistema Informativo proposto. Saranno valutate le funzionalità del Sistema Informativo proposto, in termini di aderenza e adeguatezza alle esigenze della Stazione Appaltante (max 1 punto); Saranno valutate positivamente le offerte in grado di migliorare e rendere più tempestiva e accessibile possibile la consultazione dei dati di monitoraggio (max 1 punto); Saranno inoltre valutate positivamente funzionalità aggiuntive del Sistema Informativo rispetto a quelle previste da Capitolato (max 1 punto).	3		
		F.3	Sistema di misurazione dei consumi di energia termica e Telegestione e Telecontrollo degli impianti	Saranno valutati: • Requisiti del sistema di misura quali ad esempio affidabilità, trasmissione dati, flessibilità del sistema (max 1 punto) • Modalità e procedure di integrazione e condivisione dei dati nel Sistema Informativo offerto. (max 1 punto) • Struttura e funzionalità offerte dalla Control Room (ad esempio: livelli di accesso, allarmi, visualizzazione e modifica valori, profilazione utenti. max (1 punto)	3		

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

G Sostenibilità ambientale	2	G.1	Gestione della flotta aziendale in modalità green	Impiego di autoveicoli ecologici che l'OE si impegna ad utilizzare per l'espletamento del servizio. Ai fini della valutazione, per veicoli ecologici si intendono veicoli alimentati a GPL o metano o veicoli ibridi o elettrici. In particolare, la Commissione valuterà la percentuale di autoveicoli ecologici offerti sulla base della seguente formula: $Va = (Ra/Rmax) * Pmax$ in cui: - Va è il coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente «a», - Ra è la percentuale di autoveicoli ecologici offerti dal Concorrente «a», - Rmax è la percentuale massima offerta dai Concorrenti, - Pmax è il punteggio massimo attribuibile.	2		
Totale punteggio per tipologia di criterio					47	10	13
PUNTEGGIO TECNICO TOTALE					70		

17.2 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Tecnica

Con riferimento all'Offerta Tecnica, il Punteggio Tecnico (Pt) della gara, è determinato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti all'offerta in relazione ai singoli criteri di valutazione, effettuando le operazioni di seguito indicate.

L'attribuzione del punteggio tecnico avverrà sulla base della seguente formula:

$$Pt(a) = \sum_{i=1}^n (Wi * V(a)i)$$

dove:

Pt(a) = punteggio di valutazione tecnica per l'offerta "a";

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

W_i = punteggio massimo attribuibile all'elemento "i" (elencati nella precedente tabella);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta "a" relativo all'elemento "i", variabile fra 0 e 1;

n = numero totale degli elementi.

In particolare:

- ove è prevista l'attribuzione tabellare ("T"), la Commissione procede ad applicare la regola indicata per il rispettivo sub-criterio;
- ove è prevista l'attribuzione quantitativa ("Q"), la Commissione procede ad attribuire un punteggio calcolato sulla base del metodo indicato per ciascun sub-criterio;
- ove è prevista l'attribuzione discrezionale ("D"), è attribuito un coefficiente sulla base del metodo attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun Commissario in conformità a quanto previsto dalla Linee Guida n. 2 di attuazione del Codice recanti offerta economicamente più vantaggiosa, approvate dal Consiglio dell'ANAC con Delibera n. 1005 del 21 settembre 2016. Il valore discrezionale sarà attribuito secondo i seguenti livelli di valutazione:

Giudizio	Coefficiente
Ottimo	Da 0,81 a 1
Distinto	Da 0,61 a 0,80
Buono	Da 0,41 a 0,60
Sufficiente	Da 0,21 a 0,40
Mediocre	Da 0 a 0,20

Successivamente la Commissione procede all'attribuzione di un coefficiente preliminare $V(a)_{pi}$ corrispondente alla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente da ciascun Commissario.

Per ogni elemento di valutazione, il coefficiente preliminare $V(a)_{pi}$ verrà trasformato in coefficiente definitivo $V(a)_i$, attribuendo uno al concorrente che ha ottenuto il coefficiente preliminare più alto e proporzionando ad esso i coefficienti degli altri concorrenti, mediante la procedura di riparametrazione (*re-scaling*) di seguito indicata:

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

$$1. V_{(a)pi} > 0$$

$$V_{(a)i} = \frac{V_{(a)pi}}{V_{(max)pi}}$$

$$2. V_{(a)pi} = 0$$

$$V_{(a)pi} = 0$$

Dove:

$V_{(a)pi}$ = coefficiente ottenuto dall'impresa "a" per il criterio i-esimo prima della procedura di rescaling;

$V_{(max)pi}$ = coefficiente massimo ottenuto da una impresa concorrente per il criterio i-esimo prima della procedura di re-scaling;

$V_{(a)i}$ = coefficiente ottenuto dall'impresa "a" per il criterio i-esimo dopo la procedura di rescaling.

Si precisa che, sia con riferimento agli elementi quantitativi, sia con riferimento agli elementi qualitativi, i coefficienti $V_{(a)i}$ così determinati, nonché i punteggi tecnici attribuiti in relazione a ciascun elemento di valutazione, verranno arrotondati alla seconda cifra decimale, per difetto se la terza cifra decimale è compresa tra 0 e 4, e per eccesso se la terza cifra decimale è compresa tra 5 e 9. Ad esempio:

- 21,23567 viene arrotondato a 21,24;
- 21,23467 viene arrotondato a 21,23.

17.4 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Economica

Il punteggio attribuito alle Offerte Economiche (max 30) verrà calcolato, sulla base dei singoli ribassi applicati alle componenti di seguito indicate, secondo la seguente formula:

$$PE_i = \{[(0,5 \times Ccons_{gasolio}) + (5,5 \times Ccons_{gpl/metano})] + [(3 \times Ci_{riscald}) + (3 \times Ci_{raffresc}) + (3 \times Ci_{elettrici}) + (2 \times Ci_{idrici}) + (2 \times Ci_{antincendio}) +$$

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

$$(2 \times C_{i_{elevatori}}) + (2 \times C_{i_{antintrusione}}) + (2 \times C_{i_{edile}}) + [(4 \times C_{i_{prezziarioRL}}) + (1 \times C_{i_{listinoDEI}})]$$

Dove:

PE_i = punteggio attribuito all'offerta economica del Concorrente "i",

$C_{cons_gasolio}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sul prezzo unitario (€/kWh) per l'erogazione del combustibile a gasolio,

$C_{cons_gpl/metano}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sul prezzo unitario (€/kWh) per l'erogazione del combustibile a gpl/metano,

$C_{i_riscald}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso unico percentuale offerto da applicarsi a tutti i prezzi unitari (€/Kw) per cluster di potenza per gli impianti di riscaldamento,

$C_{i_raffresc}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti di raffrescamento,

$C_{i_elettrici}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti elettrici,

C_{i_idrici} = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti idrico-sanitari,

$C_{i_antincendio}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti antincendio,

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Ci_{idrici} = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti idrico-sanitari,

$Ci_{elevatori}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/impianto) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti elevatori,

$Ci_{antrintrusione}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di manutenzione impianti antintrusione e videosorveglianza,

Ci_{edile} = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso percentuale offerto da applicarsi sui prezzi unitari (€/mq) per il calcolo del canone per il servizio di piccola manutenzione edile,

$Ci_{prezziarioRL}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso unico percentuale offerto su tutte le voci di prezzo indicate nel Prezziario della Regione Lazio,

$Ci_{listonoDEI}$ = coefficiente attribuito all'offerta del Concorrente "i" per il valore del ribasso unico percentuale offerto su tutte le voci di prezzo indicate nel Listino DEI.

I punteggi relativi ai singoli ribassi offerti verranno calcolati attribuendo all'elemento un coefficiente, variabile da zero ad uno, tramite la seguente formula con interpolazione lineare:

$$Ci_{Servizio X} = \left(\frac{R_i}{R_{max}} \right) \alpha$$

dove:

$Ci_{Servizio X}$ = Coefficiente calcolato relativo al servizio X per il concorrente i-esimo;

R_i = valore dell'offerta (ribasso percentuale praticato nell'offerta) del concorrente i-esimo;

R_{max} = valore dell'offerta (ribasso percentuale praticato nell'offerta) del concorrente che ha formulato la migliore offerta tra quelle ricevute;

α = Coefficiente = 0,4 = **esponente che determina la concavità della curva di punteggio**

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

17.5 Metodo per il calcolo dei punteggi totali

La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi di cui sopra, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi totali.

Il Punteggio Totale (P_{TOT}) attribuito a ciascuna offerta è uguale al punteggio tecnico (P_t) sommato al punteggio economico (P_e):

$$P_{TOT} = P_t + P_e$$

dove:

P_t = somma dei punti tecnici;

P_e = punteggio attribuito all'offerta economica.

18. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La prima seduta virtuale avrà luogo **il giorno 15/03/2021, alle ore 10:00** e vi potranno partecipare, tramite Sistema, i legali rappresentanti/procuratori delle Imprese interessate oppure persone munite di specifica delega.

Le successive sedute virtuali saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul Sistema all'indirizzo <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti> almeno 3 giorni prima della data fissata.

Il RUP, ovvero il seggio di gara istituito *ad hoc* procederà, nella prima seduta virtuale, a verificare quali offerte siano state inserite a Sistema entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte o eventuali ulteriori documenti di cui sia consentito l'invio in formato cartaceo, inviati dai concorrenti e, una volta aperta la Busta A, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il RUP ovvero il seggio di gara istituito *ad hoc* procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione di cui alla **Busta A – Documentazione Amministrativa** a quanto richiesto nel presente Disciplinare;

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- c) attivare la procedura di **soccorso istruttorio** di cui al precedente paragrafo 13;
- d) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì agli adempimenti di cui all'art. 29, comma 1, del Codice.

La tutela del principio di segretezza delle offerte nell'ambito della procedura è garantita dall'utilizzo del Sistema.

Ai sensi dell'art. 85, comma 5, primo periodo, del Codice, la Stazione Appaltante si riserva di chiedere agli Operatori Economici, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Tale verifica avverrà, ai sensi degli artt. 81 e 216, comma 13, del Codice, attraverso l'utilizzo del sistema AVCPass, reso disponibile dall'ANAC, con le modalità di cui alla delibera n. 157/2016.

19.COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 77, commi 2 e 7 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle Offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto.

In particolare, i Commissari verranno individuati tramite sorteggio, in presenza di almeno due testimoni, dall'Ufficiale Rogante o, in alternativa, dal Responsabile Unico del Procedimento, tra i nominativi appartenenti ad una lista di cui potranno far parte esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto dell'appalto, dipendenti della Stazione Appaltante. Si procede, ove possibile, all'estrazione di un numero di nominativi doppio rispetto a quello previsto per la composizione della Commissione. Vengono estratti dapprima i componenti effettivi e, a seguire, i componenti supplenti che subentrano in caso di incompatibilità o impossibilità sopravvenuta dei componenti effettivi.

Il Presidente della Commissione giudicatrice è individuato con successivo sorteggio, tra il personale con la qualifica di dirigente. In caso di incompatibilità, di astensione o esclusione per il principio di rotazione del personale dirigente estratto, ivi compreso il personale dirigenziale estratto in qualità di supplente, la

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

funzione di presidente viene svolta dal funzionario estratto, incaricato dello svolgimento di funzioni apicali o, in subordine, con maggiore anzianità di servizio.

In capo ai Commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, commi 4, 5, 6 e 9, del Codice. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla Stazione Appaltante.

La Stazione Appaltante pubblica, sul profilo di committente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" la composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 29, comma 1, del Codice.

La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche (cfr. Linee guida n. 3 del 26 ottobre 2016).

20. APERTURA DELLE BUSTE B E C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

Una volta effettuato il controllo della Documentazione Amministrativa, la Commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'**Offerta Tecnica** ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente Disciplinare.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle Offerte Tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel Bando e nel presente Disciplinare.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'**Offerta Economica** e quindi alla relativa valutazione, che potrà avvenire anche in successiva seduta riservata, secondo i criteri e le modalità descritte al paragrafo 18.

La Stazione Appaltante procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria, ai sensi dell'art. 95, comma 9, del Codice.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Nel caso in cui le offerte di due o più Concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'Offerta Tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria. Le attività procedono ai sensi di quanto previsto al paragrafo 22.

Qualora individui offerte che superano la soglia di anomalia di cui all'art. 97, comma 3, del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, la Commissione, chiude la seduta pubblica dando comunicazione al RUP, che procederà secondo quanto indicato al successivo paragrafo 21.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle Offerte Tecniche ed Economiche, la Commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP ovvero il seggio di gara istituito *ad hoc* che procederà, sempre, ai sensi dell'art. 76, comma 5, lett. b), del Codice, i casi di **esclusione** da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'Offerta Tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. a), b) e c), del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. a) e c), del Codice.

21. VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 97, commi 3 e 7, del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'Offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, avvalendosi se ritenuto necessario della Commissione, valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Si procede a verificare la prima migliore offerta anormalmente bassa. Qualora tale offerta risulti anomala, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta non anomala. È facoltà della Stazione Appaltante procedere contemporaneamente alla verifica di congruità di tutte le offerte anormalmente basse.

Il RUP richiede al Concorrente la presentazione, per iscritto, delle spiegazioni, se del caso indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenute anomale. Dal momento che, come richiesto nel paragrafo 16 del presente Disciplinare, il documento contenente i giustificativi dell'offerta economica deve essere presentato da parte dell'Operatore Economico sin dalla fase di partecipazione alla procedura, il RUP assegnerà un termine non superiore 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta conformemente a quanto disciplinato relativamente alla procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente paragrafo 13.

Il RUP, con l'eventuale supporto della Commissione, esamina in seduta riservata le spiegazioni fornite dall'Offerente e, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine massimo per il riscontro.

Il RUP esclude, ai sensi degli articoli 59, comma 3, lett. c), e 97, commi 5 e 6, del Codice, le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti risultino, nel complesso, inaffidabili.

22. AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO

All'esito delle operazioni di cui sopra la Commissione – o il RUP, qualora vi sia stata verifica di congruità delle offerte anomale – formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del Concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della procedura ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del Contratto, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 95, comma 12, del Codice.

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà, ai sensi dell'art. 85, comma 5, del Codice, sull'offerente/i cui la Stazione Appaltante ha deciso di aggiudicare l'Appalto.

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	--

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, per celerità del procedimento, ai sensi dell'art. 85, comma 5, del Codice, di procedere contestualmente alla verifica anche di altri offerenti oltre il primo in graduatoria.

Prima dell'aggiudicazione, la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 85, comma 5, del Codice, richiede al Concorrente cui ha deciso di aggiudicare l'Appalto, entro il termine perentorio di giorni 10 (dieci) dalla data di ricezione della relativa richiesta, i documenti di cui all'art. 86 del Codice, ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83 del Codice. Tale verifica avverrà attraverso l'utilizzo del sistema AVCPass.

Ai sensi dell'art. 95, comma 10, la Stazione Appaltante prima dell'aggiudicazione procede, laddove non effettuata in sede di verifica di congruità dell'Offerta, alla valutazione di merito circa il rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d), del Codice.

La Stazione Appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi degli artt. 32, comma 5, e 33, comma 1, del Codice, aggiudica l'Appalto.

L'aggiudicazione diventa efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del Codice, all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

In caso di esito negativo delle verifiche, la Stazione Appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione all'ANAC nonché all'incameramento della garanzia provvisoria. La Stazione Appaltante aggiudicherà, quindi, al secondo graduato procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati.

Nell'ipotesi in cui l'Appalto non possa essere aggiudicato neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, l'Appalto verrà aggiudicato, nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

La stipula del Contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 88, comma 4-bis, 89 e 92, comma 3, del d.lgs. 159/2011.

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	---

La stipula del Contratto è subordinata al positivo esito delle procedure di verifica relative alle coperture assicurative di cui allo schema di Contratto.

Ai sensi dell'art. 93, commi 6 e 9, del Codice, la garanzia provvisoria verrà svincolata, all'Aggiudicatario, automaticamente al momento della stipula del Contratto; agli altri concorrenti, verrà svincolata tempestivamente e comunque entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Trascorsi i termini previsti dall'art. 92, commi 2 e 3, D.Lgs. 159/2011 dalla consultazione della Banca dati, la Stazione Appaltante procede alla stipula del Contratto anche in assenza dell'informativa Antimafia, salvo il successivo recesso dal contratto laddove siano successivamente accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 92, comma 4, del d.lgs. 159/2011.

Il Contratto, ai sensi dell'art. 32, comma 9, del Codice, non potrà essere stipulato prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione.

La stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8, del Codice, salvo il differimento espressamente concordato con l'Aggiudicatario.

All'atto della stipulazione del Contratto ed in ogni caso entro il termine perentorio di giorni 15 (quindici) dalla data di ricezione della relativa richiesta, l'Aggiudicatario deve presentare una garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 103 del Codice. La garanzia, intestata a favore della Regione Lazio, si intende costituita a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali connessi alla stipula del Contratto e derivanti dall'esecuzione del servizio, copre gli oneri e le penali per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di verifica di conformità.

L'Operatore Economico risultato aggiudicatario è tenuto in qualsiasi momento, su richiesta della Stazione Appaltante, ad integrare la cauzione qualora questa, durante l'esecuzione del servizio, sia in parte utilizzata a titolo di rimborso o di risarcimento danni per qualsiasi inosservanza degli obblighi contrattuali. Nessun interesse è dovuto sulle somme e sui valori costituenti la cauzione definitiva.

Il Contratto sarà stipulato in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale Rogante.

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

Il Contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.

Nei casi di cui all'art. 110, comma 1, del Codice, la Stazione Appaltante interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un Contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento del servizio.

Le spese relative alla pubblicazione del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 216, comma 11, del Codice e del d.m. 2 dicembre 2016 (GU 25.1.2017 n. 20), sono a carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla Stazione Appaltante entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'Aggiudicazione.

L'importo presunto delle spese di pubblicazione è pari a circa € 5.500. La Stazione Appaltante comunicherà all'Aggiudicatario l'importo effettivo delle suddette spese, nonché le relative modalità di pagamento.

Sono a carico dell'Aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del Contratto.

23.CLAUSOLA SOCIALE

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi costituzionali e dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, il Fornitore Aggiudicatario dell'Appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del Fornitore uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81 e a riconoscere anche a fini retributivi l'anzianità di servizio di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 4 marzo 2015, n. 23, in attuazione del principio di tutela dei lavoratori di cui all'articolo 25 della legge regionale n.7 del 22 ottobre 2018.

Le informazioni a disposizione relativamente al personale attualmente impiegato sono riportate nell'Allegato 5. Si evidenzia che tali informazioni, trasmesse dagli attuali Fornitori, possono non essere esaustive e devono, quindi, considerarsi come mere indicazioni fornite in funzione degli

**DISCIPLINARE DI GARA**

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

adempimenti che l'Operatore Economico Aggiudicatario sarà chiamato ad espletare prima dell'attivazione del servizio, secondo quando riportato nel presente paragrafo.

Il fornitore dovrà 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 alla data di stipula del Contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni. A titolo esemplificativo, si ritiene applicabile alla procedura i CCNL settore metalmeccanico per le lavoratrici e i lavoratori addetti all'industria metalmeccanica privata e alla installazione di impianti, il Concorrente dovrà giustificare l'applicabilità del CCNL prescelto in conformità a quanto previsto dall'articolo 30 del D.Lgs. 50/2016.

Oltre quanto su esposto, nel rispetto di quanto previsto dai Protocolli stipulati in data 28/12/2016 e in data 19/12/2017 tra la Regione Lazio, le Organizzazioni Sindacali e le Associazioni di categoria, aventi ad oggetto "Sistema regionale del Lazio degli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture. Criteri e modalità per la trasparenza, la sicurezza e la legalità", l'appaltatore subentrante assume l'obbligo di garantire condizioni normative, retributive e di tutela del rapporto di lavoro non peggiorative rispetto a quelle preesistenti, senza periodo di prova, con riconoscimento dell'anzianità di servizio maturata e maturanda e di assicurare i diritti individuali acquisiti e la giusta tutela del personale operante in astensione per maternità, infortunio, malattia, ferie, aspettativa, aspettativa sindacale, distacco legge 300/1970, al momento dell'avvio del servizio, garantendo l'assorbimento al termine del periodo di separazione dal lavoro.

In conformità alle Linee guida ANAC n. 13 recanti "La disciplina delle clausole sociali" Approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.114 del 13.2.2019, le Ditte concorrenti, in aggiunta alle dichiarazioni rese, devono compilare il Modello 1.2 dell'Allegato 1, con cui dichiarano, a pena di esclusione, di accettare la presente clausola sociale e si impegnano a presentarsi, prima dell'attivazione del servizio, presso l'Associazione territoriale cui avranno conferito mandato o, in assenza, presso la Direzione del Lavoro competente, per un esame congiunto con le Organizzazioni Sindacali firmatarie dei citati Protocolli, volto a promuovere il ricollocamento del personale già impiegato, anche mediante l'armonizzazione delle esigenze tecnico-organizzative dell'appalto con l'obiettivo di mantenimento dei livelli occupazionali e di tutti i diritti in essere, come previsto anche dalla legislazione regionale vigente, ivi compreso quanto previsto dall'art. 1 c. 42 della l. 92/2012 con l'esclusione del periodo di prova. Resta

 REGIONE LAZIO	DISCIPLINARE DI GARA <i>Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio</i>
--	--

salva l'applicazione della disciplina di miglior favore per i lavoratori, finalizzata al loro riassorbimento, eventualmente contenuta nel contratto collettivo che l'appaltatore subentrante fosse tenuto ad applicare. Qualora l'appaltatore subentrante sia una cooperativa, i lavoratori operanti oggetto di cambio appalto, non possono essere obbligati ad associarsi.

Prima della stipula del Contratto e comunque prima dell'attivazione del servizio, il fornitore deve obbligatoriamente presentare all'Amministrazione contraente un progetto di assorbimento atto ad illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale, con particolare riferimento al numero dei lavoratori che beneficeranno della stessa e alla relativa proposta contrattuale (inquadramento e trattamento economico).

La mancata presentazione del progetto di assorbimento equivale alla mancata accettazione della clausola sociale.

La mancata applicazione della clausola sociale ed il rispetto delle previsioni previste nel Progetto di assorbimento sarà verificata in fase di esecuzione del contratto dall'Amministrazione Contraente, al fine di accertare o meno se l'aggiudicatario abbia commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione del contratto.

24.DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dal Contratto è competente il Foro di Roma rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

25.TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, in conformità a quanto previsto dalla legge italiana vigente e dal Regolamento UE nr. 679/2016 (GDPR) esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.



**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL
D.LGS. 50/2016 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL
MULTISERVIZIO TECNOLOGICO DI MANUTENZIONE DEGLI
IMPIANTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' O IN
USO, A QUALSIASI TITOLO, DALLA REGIONE LAZIO**

ALLEGATO 6

ELENCO SEDI E REFERENTI PER IL SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

ALLEGATO 6 – ELENCO SEDI E REFERENTI PER IL SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

Gara a procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento del Multiservizio Tecnologico di Manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, dalla Regione Lazio

#	Struttura Regionale	Indirizzo	Comune	Provincia	Referente	Indirizzo email	Telefono
1	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7	Roma	RM	Filiberto Pesciaroli	fpesciaroli@regione.lazio.it	0651685691
2	Regione Lazio – Giunta Regionale	Via Vecchia, 23	Frosinone	FR	Iole Carobolo	icarobolo@regione.lazio.it	0775851487
3	Regione Lazio – Avvocatura	Via Marcantonio Colonna, 27	Roma	RM	Elvira Pezzella	epezzella@regione.lazio.it	0651686949 335/6634509
4	Regione Lazio - Genio Civile	Via Flavio Sabino, 27	Rieti	RI	Carlo Tolli	ctolli@regione.lazio.it	0746264235
5	Regione Lazio - Genio Civile	Via Mazzini, 133	Frosinone	FR	Salvatore Paola	psalvatore@regione.lazio.it	0775851204
6	Regione Lazio - Genio Civile	Viale Marconi, 29	Viterbo	VT	Ernesto Pesciaroli	epesciaroli@regione.lazio.it	0761298228
7	Regione Lazio - Genio Civile	Piazza del Popolo, 5	Latina	LT	Domenico Piccirilli	dpiccirilli@regione.lazio.it	0773446236 0773446203
8	CPI	Via Rolando Vignali, 14	Roma	RM	LANCIOTTI Licia FESTA Cinzia	llanciotti@regione.lazio.it cfesta@regione.lazio.it	340 0644113 - 06 51682871
9	N.U.E.	Via Laurentina, 637	Roma	RM	Andrea Antonelli Fabrizio Cola	aantonelli@regione.lazio.it fcola@regione.lazio.it	0651685520 0651684499
10	Regione Lazio – Centro Ittiogenico Regionale	Località Inferniglio	Jenne	RM	Salvatori Giovannino	-	3894551798

REGIONE LAZIO
AVVISO DI RETTIFICA BANDO DI GARA

La Regione Lazio – Direzione Centrale Acquisti – Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 – 00145 Roma; sito: www.regione.lazio.it, in riferimento alla procedura aperta per l'affidamento del “multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione Lazio”, autorizzata con Determina a contrarre n G16411 del 29/12/2020 pubblicata sulla G.U.U.E. al numero 2020/S 255-641512 in data 31/12/2020 e sulla G.U.R.I. n.3, 5a serie speciale del 11/01/2021, comunica la rettifica degli atti di gara e la proroga dei termini di cui al predetto Bando.

- Il termine per inviare richieste di sopralluogo, anziché 22/01/2021, leggasi 12/02/2021
- Il termine per effettuare il sopralluogo, anziché 01/02/2021, leggasi 23/02/2021
- Il termine per inviare richieste di chiarimenti, anziché 04/02/2021, leggasi 25/02/2021
- Il termine ricezione offerte, anziché il 18/02/2021 ore 16:00, leggasi 11/03/2021 ore 16:00;
- Prima seduta pubblica virtuale, anziché 19/02/2021 ore 10:00, leggasi 15/03/2021 ore 10:00.

Direzione Regionale Centrale Acquisti
Il Direttore
Dott. Andrea Sabbadini

ESENDER_LOGIN:	ENOTICES
CUSTOMER_LOGIN:	ECAS_n002rguq
NO_DOC_EXT:	2021-XXXXXX
SOFTWARE VERSION:	11.0.3
ORGANISATION:	ENOTICES
COUNTRY:	EU
PHONE:	/
E_MAIL:	gocchino@regione.lazio.it

LANGUAGE:	IT
CATEGORY:	ORIG
FORM:	F14
VERSION:	R2.0.9.S03
DATE_EXPECTED_PUBLICATION:	/

Copia

Rettifica**Avviso relativo a informazioni complementari o modifiche****Servizi****Base giuridica:**

Direttiva 2014/24/UE

Sezione I: Amministrazione aggiudicatrice/ente aggiudicatore**I.1) Denominazione e indirizzi**

Denominazione ufficiale: Regione Lazio - Direzione Regionale Centrale Acquisti

Numero di identificazione nazionale: 80143490581

Indirizzo postale: Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7

Città: Roma

Codice NUTS: ITI43 Roma

Codice postale: 00145

Paese: Italia

Persona di contatto: geom. Giovanni Occhino

E-mail: gocchino@regione.lazio.it

Tel.: +39 0651683685

Indirizzi Internet:

Indirizzo principale: <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti>

Indirizzo del profilo di committente: <http://www.regione.lazio.it/rl/centraleacquisti>

Sezione II: Oggetto**II.1) Entità dell'appalto****II.1.1) Denominazione:**

Procedura aperta finalizzata all'affidamento del "multiservizio tecnologico di manutenzione degli impianti relativi agli immobili di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, alla Regione Lazio"

Numero di riferimento: 80143490581-2019-00088

II.1.2) Codice CPV principale

71314200 Servizi di gestione energia

II.1.3) Tipo di appalto

Servizi

II.1.4) Breve descrizione:

L'appalto è inerente all'affidamento del multiservizio tecnologico delle sedi istituzionali della Regione Lazio e riguarderà, oltre all'affidamento della fornitura inerente alla vettore energetico, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, di raffrescamento, elettrici (compresi dati), elevatori, antincendio, idrico sanitari, antiintrusione e videosorveglianza, piccola manutenzione e i servizi di governo.

Sezione VI: Altre informazioni**VI.5) Data di spedizione del presente avviso:****VI.6) Riferimento dell'avviso originale**

Avviso originale spedito mediante eNotices:

Login TED eSender: ENOTICES

Login per clienti TED eSender: n002rguq

Numero di riferimento dell'avviso: 2020-179770

Numero dell'avviso nella GU S: 2020/S 255-641512

Data di spedizione dell'avviso originale: 29/12/2020

Sezione VII: Modifiche

VII.1) Informazioni da correggere o aggiungere

VII.1.1) Motivo della modifica

Modifica delle informazioni originali fornite dall'amministrazione aggiudicatrice

VII.1.2) Testo da correggere nell'avviso originale

Numero della sezione: IV.2.2

anziché:

Data: 18/02/2021

Ora locale: 16:00

leggi:

Data: 11/03/2021

Ora locale: 16:00

Numero della sezione: IV.2.7

anziché:

Data: 19/02/2021

Ora locale: 10:00

leggi:

Data: 15/03/2021

Ora locale: 10:00

VII.2) Altre informazioni complementari: