

*Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne  
dell'ASL 3 della Regione Liguria*

---

**RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA**

---

*Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.*

*Si intende con **manutenzione straordinaria** l'insieme delle azioni migliorative, delle azioni preventive e delle azioni correttive che aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità del sistema. Lo scopo dei tali azioni, pertanto, non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto.*

## Sommario

Sommario .....	2
<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>La situazione attuale.....</b>	<b>4</b>
<b>La scelta del sistema manutentivo .....</b>	<b>5</b>
<b>I principi generali del progetto del servizio .....</b>	<b>6</b>
<b>Verifiche e controlli del servizio reso. ....</b>	<b>8</b>
<b>L'articolazione del multiservizio in sottoservizi .....</b>	<b>8</b>
<b>La metodologia per l'individuazione della base d'asta. ....</b>	<b>9</b>
I costi storici.....	9
Valutazione della base d'asta calcolata sul costo reale dei servizi richiesti.....	10
Stima analitica dei costi. Applicazione di un modello logico-matematico individuato da un recente Studio IRES Piemonte.....	13
Ulteriori considerazioni.....	14
<b>Determinazioni degli importi di gara a base d'asta .....</b>	<b>14</b>
Determinazione della base d'asta per i servizi con corrispettivo "a canone".....	15
Determinazione della base d'asta per le manutenzioni con corrispettivo "a misura". ....	16
<b>Strutturazione del multiservizio .....</b>	<b>17</b>
<b>La selezione del contraente .....</b>	<b>18</b>
<b>Personale operaio in forza alla Stazione Appaltante. ....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Documenti tecnici e amministrativi .....</b>	<b>19</b>
<b>Elenco elaborati allegati alla presente relazione .....</b>	<b>20</b>

## Premessa

La presente Relazione Generale del multiservizio di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria, redatta ai sensi dell'art. 41 comma 13 del D.lgs. n°36/2023, ha lo scopo di descrivere le modalità, selezionate dalla Stazione Appaltante, di rafforzamento degli strumenti di "asset management" finalizzati a integrare, razionalizzare ed efficientare la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare aziendale; gara che l'ASL intende avviare limitatamente al settore edile e alcuni impianti, preso atto che sono già stati avviati altre esternalizzazioni di servizi generali, quali gestione calore e pulizie.

La strategia aziendale è indirizzata alla razionalizzazione dei costi di gestione delle attività "no core", per concentrare gli sforzi sugli investimenti, anche immateriali, per lo sviluppo dell'attività assistenziale e sanitaria, vero "core" della ASL 3.

La piena disponibilità ed efficienza dei fabbricati (di proprietà o nella disponibilità dell'Azienda) in grado di favorire il governo clinico dei livelli essenziali delle prestazioni da erogare, assume particolare rilievo e merita una rafforzata attenzione rispetto al passato.

Il principale obiettivo da raggiungere per gestire il patrimonio aziendale è l'individuazione di un *partner* di qualità che collabori a garantire:

- la piena efficienza del bene;
- la minimizzazione del rischio di indisponibilità dei luoghi;
- la semplificazione delle procedure di gestione;
- l'esercizio in sicurezza delle attività svolte.

La vigente normativa vincola ogni struttura pubblica, che intenda affidare a terzi le varie tipologie di servizi al proprio patrimonio, a verificare primariamente l'offerta proposta dai cosiddetti "soggetti aggregatori in tema di servizi". Per questo si è verificata l'offerta CONSIP per il settore della Sanità, riscontrando sul sito istituzionale che sono disponibili solo servizi già avviati:

- per i Servizi energetici, complessivamente contratti per 1.336 mln/€ per le esigenze di tutti gli immobili della PA e per quelle specifiche degli enti sanitari. Un'offerta, che mette a disposizione servizi di gestione integrata – affidata a un unico soggetto – degli impianti di climatizzazione ed elettrici, includendo anche fornitura dell'energia e interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico;
- per i Servizi di pulizia e igiene ambientale, sono disponibili complessivamente contratti per 756 mln/€. Un'offerta "tagliata su misura" per gli Enti del SSN e per gli immobili ad uso caserma, che include servizi aggiuntivi specifici (ad es. manutenzione aree verdi, facchinaggio, lavaggio stoviglie, rifacimento letti, raccolta e smaltimento rifiuti) per soddisfare particolari esigenze delle diverse Amministrazioni.

È quindi evidente che, rispetto alle esigenze dell'Amministrazione dell'ASL 3, le formule disponibili non sono sfruttabili per soddisfare gli obiettivi individuati di gestione patrimoniale.

Alla data odierna, anche la Centrale di Committenza regionale della Liguria non ha iniziative in corso inerenti a quanto in argomento.

## La situazione attuale

L'ASL 3 Genovese gestisce il proprio patrimonio immobiliare, per le sole componenti edili ed affini, con un "accordo quadro", assegnato il 05/05/2020 a tre Ditte (EDILGAMMA SRL di Carmagnola (TO), PRO SYSTEM SRL di Torino, e DICATALDO SABINO di Barletta (BT)) operanti in altrettanti distinti ambiti territoriali. I contratti originali avevano scadenza il 31.05.2022.

A seguito della risoluzione consensuale anticipata tra l'ASL 3 e la ditta Edilgamma S.r.l., in data 10/11/2021 è subentrata alle medesime condizioni contrattuali la ditta CALDERAN & MOSCATELLI SPA di Genova in qualità di Aggiudicatario subentrante, a seguito dello scorrimento della graduatoria finale della gara d'appalto originaria.

I tre contratti sono stati prorogati una prima volta con scadenza il 31 agosto 2022.

Successivamente ASL 3 ha esercitato l'opzione di ulteriore proroga tecnica dell'Accordo fino alla data del 31/12/2023, ma limitatamente alla sola Ditta CALDERAN & MOSCATELLI SPA in capo alla quale sono stati unificati gli originali tre contratti.

La ricostruzione dei costi storici è affrontata nel dettaglio in ALL. 2 – COSTI STORICI.

Nell'ultima delibera di ulteriore proroga, l'ASL3 da atto dell'intenzione di attivare una gara pluriennale di multiservizi.

Gli *accordi quadro* in questione non hanno dato i risultati attesi.

In parte per la qualità scadente di alcune ditte assegnatarie che non hanno reso disponibili le professionalità, l'organizzazione e i mezzi d'opera necessari per soddisfare le numerose e diversificate richieste d'intervento e in parte per la mancanza di un progetto generale di manutenzione, più volte ipotizzato e rinviato, ma ormai divenuto indispensabile per gestire organicamente un vasto e datato patrimonio in ambito ospedaliero e sanitario.

L'"accordo quadro" infatti non è, per sua natura, pensato con una visione unificata e moderna, oramai indispensabile per gestire efficacemente un sistema manutentivo gestionale complesso; generalmente le Ditte incaricate eseguono, di fatto, quasi esclusivamente un complesso di attività meramente esecutive o piccoli interventi di manutenzione straordinaria unicamente riparativi.

Da molti anni questo schema è superato proprio perché non soddisfa la complessità della gestione patrimoniale intesa come "processo organizzato" di manutenzioni ordinaria, programmata, preventiva, predittiva, migliorativa e, solo all'occasione, a guasto. Quest'ultima, tra l'altro, tende a ridursi drasticamente con il progredire dello sviluppo di modelli organizzativi "per processi", caratteristici della natura trasversale della manutenzione, modernamente intesa come l'insieme delle attività, dell'organizzazione e degli strumenti tecnici di supporto.

Nel frattempo, l'organico tecnico dell'ASL3 assegnato al settore manutentivo non è stato implementato come necessario, sia numericamente che professionalmente, costringendo anche il personale tecnico in servizio a consumare le proprie energie in numerose e dispersive procedure burocratiche, a discapito delle operazioni di programmazione, sorveglianza e controllo dei lavori.

Inoltre, l'esperienza maturata ha evidenziato l'opportunità di semplificare l'attività del settore tecnico accorpando in un unico contratto organico di manutenzioni edili anche quelle attività specialistiche sinora gestite con contratti singoli (elevatori, igienizzazione serbatoi, ecc.).

Per l'individuazione della tipologia di esternalizzazione del servizio, si è considerato che il modello maggiormente condiviso e implementato nelle aziende sanitarie italiane è quello di concentrare le proprie risorse, umane ed economiche, alla cura dell'utente e lasciare la mera gestione delle *facilities* a soggetti esterni specializzati.

Ciò considerando che, comunque, l'esternalizzazione dei servizi "no core" è un valore aggiunto sia per la qualità dei risultati conseguibili, sia per l'accrescimento professionale delle esigue risorse interne (perlomeno per il continuo confronto con realtà esterne che hanno già maturato molteplici esperienze nel campo delle *facilities*).

Per molti versi, la scelta di affidarsi all'esterno per la gestione operativa degli immobili diventa quasi una necessità, tenuto anche conto delle difficoltà che avrebbe l'Ente per una gestione in proprio (cosiddetta "in house") per l'acquisto e/o il noleggio di mezzi d'opera e attrezzature specialistiche, nonché dei materiali di consumo; per non parlare del reperimento e formazione continua dell'organico operaio specialistico.

In conclusione, quindi, si può considerare definita l'ipotesi che prevede la necessità di acquisire da operatori esterni i servizi di supporto alla gestione della manutenzione del patrimonio immobiliare.

È quindi impellente la riassegnazione all'esterno dell'Ente del servizio manutentivo potendo scegliere essenzialmente tra due opzioni: riproporre lo stesso metodo d'appalto utilizzato recentemente, sicuramente allungando il periodo di contratto per fidelizzare il manutentore e migliorando le specifiche tecniche, ovvero secondo modalità più strutturate sulla falsariga dei cosiddetti contratti di multiservizi pluriennali, meglio conosciuti come "Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne".

L'ASL 3 ha deciso di adottare quest'ultima modalità, peraltro avviata in Italia circa 25 anni fa proprio dall'allora Provincia di Genova, modalità oggi compiutamente inserita nel corpo normativo nazionale, costantemente aggiornata da una normativa oramai evoluta e allineata al contesto europeo, nonché arricchita da corpose specifiche UNI di dettaglio.

### La scelta del sistema manutentivo

Il "processo organizzato" di una gara di "Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne" si sviluppa partendo dalla progettazione approcciata ingegneristicamente con precisi piani di manutenzione, corredati da tempistiche e articolati sui singoli interventi delle singole componenti (pavimenti, murature, scarichi acque meteoriche, ecc.) coordinando tutte le azioni con l'ausilio di una struttura informatica che consenta di tracciare il processo stesso in tutte le sue fasi (richiesta intervento, tempi intervento, chiusura lavori, ecc.; ovvero interventi a scadenze prefissate per scongiurare il guasto).

Il tracciamento e la raccolta sistematica degli interventi consentono:

- il controllo dello svolgimento del servizio;
- l'individuazione delle responsabilità in caso di disservizi o scostamenti temporali delle operazioni programmate;
- la compilazione informatizzata della reportistica dell'esecuzione delle operazioni e delle richieste di intervento;
- l'applicazione delle penali.

La P.A. ricorre già da tempo a tali tipologie di servizi manutentivi, con l'Assuntore che, affinando nel tempo l'attività, riesce a conseguire importanti economie di scala, approfondendo la conoscenza del patrimonio e migliorando continuamente il grado di utilizzo del proprio personale a favore di un'adeguata qualità della prestazione.

La normativa specifica offre differenti possibilità di intraprendere le evolute tecniche manutentive: bandendo una gara di evidenza pubblica o ricorrendo alle metodologie offerte dal Partenariato Pubblico Privato (PPP), che può avviarsi con iniziativa pubblica o, in alternativa, su idea di un Operatore (o più Operatori) privato.

L'ASL 3, dopo ampie discussioni e verifiche, intende avvalersi della propria iniziativa, pur consapevole che la preparazione di una gara è onerosa e delicata; devono, infatti, essere contestualizzate le esigenze dell'Amministrazione in documenti circostanziati e di facile interpretazione da parte dei possibili offerenti, ma allo stesso tempo approfonditi per garantirsi un servizio privo di contestazioni e ottimale per il mantenimento dei beni.

Con tali presupposti si è proceduto alla definizione dei criteri di gara; un'analisi complessa di preparazione che sinteticamente si è svolta attraverso:

- raccolta delle informazioni (nel caso specifico: consistenza del patrimonio, stato di conservazione dei componenti principali dei fabbricati, ecc.);
- identificazione e suddivisione in sottoservizi (ad es.: manutenzione del patrimonio edilizio, delle aree esterne, degli impianti elevatori, ecc.);
- analisi dei vari sottoservizi e dei relativi requisiti manutentivi;
- periodicità dei controlli (piano programmato delle manutenzioni);
- sistema informatico di gestione del servizio con le eventuali connessioni e protocolli di comunicazione con altri sistemi informatici presenti in ASL e individuazione della reportistica richiesta a intervalli prestabiliti di tempo;
- costi sostenuti negli anni precedenti per la manutenzione;
- importi presunti a base di gara dei canoni omnicomprensivi del servizio richiesto;
- individuazione delle penali per inadempienze;
- documentazione di gara ai sensi del D.lgs. 36/23.

## I principi generali del progetto del servizio

Definita la necessità di approvvigionamento dei servizi “no core” di manutenzione, gli uffici ASL si sono posti l'obiettivo di come impostare la gara per individuare il Gestore più idoneo rispetto alle specifiche attese.

Il contesto di riferimento è quello delle “infrastrutture sociali”, ovvero di un patrimonio immobiliare che non è utilizzato o gestito con fini meramente economici, per i quali non può esistere il paradigma della “tariffa”, bensì quello di un corrispettivo, cosiddetto “canone”, a fronte del quale l'Azienda trasferisce i rischi connessi alla gestione e manutenzione degli immobili.

Il multiservizio è sviluppato, in particolare, cercando di mantenere una linea strategica unitaria e di lungo periodo:

- interpretando il processo di manutenzione, considerato non più come semplice sommatoria di lavori di riparazione eseguiti isolatamente ed episodicamente, ma piuttosto come un insieme rilevante e coordinato di attività e servizi ormai necessari e obbligatori per una corretta gestione manutentiva, volta al mantenimento del bene in efficienza e sicurezza e indirizzata a prevenire il guasto con lo scopo di evitare l'interruzione del servizio erogato;

- ponendosi come riferimento l'intero "ciclo di vita del patrimonio immobiliare", dall'analisi e gestione delle esigenze tecniche, normative e funzionali all'uso, sino alla conoscenza tecnico-funzionale del patrimonio, e alla programmazione e progettazione delle attività manutentive;
- garantendo un costante e continuo aggiornamento del sistema informativo per l'esecuzione, gestione e controllo degli interventi;
- confermando la necessità di improntare forme diversificate di approcci manutentivi in relazione allo stato medio di conservazione dell'asset del patrimonio. I livelli di dettaglio delle forme di manutenzione (preventiva, ciclica, programmata, correttiva su guasto, ...) potrebbero essere commisurati all'effettiva necessità dell'immobile, ovvero alle strategie evolutive del patrimonio programmate dall'Azienda.

Tali "diversificazioni" rappresentano una delle migliori forme di "investimento", funzionali ad ottimizzare l'impiego delle risorse disponibili e a prevenire danni alle persone e strutture; risultano inoltre idonee a minimizzare i rischi per gli utenti e gli operatori, evitando così di sostenere costi ben superiori per l'eventuale ripristino negli anni successivi, secondo l'orientamento contemporaneo della **gestione integrata pluriennale dei servizi con vincoli di risultato (Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne )**.

In coerenza con gli obiettivi, i vincoli e le disponibilità economica dell'Azienda, nei capitolati allegati sono definiti gli indirizzi e le strategie del servizio manutenzione più consone alla realtà patrimoniale attuale, nonché le prestazioni da richiedere e le priorità d'intervento da applicare nel contratto di appalto.

In pratica è stato individuato, in relazione all'attuale stato manutentivo medio ed in relazione al ciclo di vita utile del patrimonio e delle sue componenti, un set di livelli attesi dagli standard manutentivi, costituiti dall'insieme degli:

- **standard di servizio**, intesi come le attività manutentive da eseguire e le relative modalità di erogazione ed esecuzione (strategie di manutenzione/tipologie di attività manutentive, condizioni, caratteristiche e frequenze, costi dei servizi manutentivi);
- **standard di qualità**, intesi come i livelli minimi accettabili di qualità prestazionali/di funzionamento delle componenti patrimoniali in termini di attitudine allo svolgimento delle funzioni richieste.

L'insieme delle attività, delle procedure, dei dati e degli elaborati relativi ai servizi manutentivi e contenuti negli elaborati posti a gara costituisce la base delle informazioni utili proposte ai Concorrenti per la redazione del programma di manutenzione d'offerta (manutenzione programmata, preventiva, riparativa, migliorativa, ecc.).

La formula con cui è impostata la nuova "operazione" di gestione del patrimonio aziendale è quella del *Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne* che contempla la manutenzione integrata di ogni componente edilizia ed impiantistica posta a gara. Ciò al fine di permettere, inoltre, forme di manutenzione evolutiva, di adeguamento alle norme vigenti e in continua evoluzione, di operazioni migliorative di riqualificazione o, più in generale, di investimento finalizzato a massimizzare il trasferimento di valore nelle operazioni di gestione immobiliare.

Saranno parti integranti del multiservizio manutentivo anche le “prestazioni per lavori a misura” che l’Azienda richiederà allo stesso Gestore per interventi **intimamente connessi** alle attività manutentive conferite, quindi, **aggiuntive** alle attività compensate invece “a canone”; lavori, quelli con corrispettivo “a misura”, mediamente di modesta/media entità economica e non preventivabili a priori in sede di gara e per più anni, perché non ripetitivi.

### Verifiche e controlli del servizio reso.

Per le esperienze consolidate dai numerosi Enti che hanno applicato le metodiche dei multiservizi esternalizzati, il primo appalto pluriennale, come nel nostro caso, si dovrà impegnare all'avvio delle nuove regole, affinando progressivamente le modalità gestionali e organizzative del nuovo servizio, nonché al superamento delle consuete modalità operative dell'Ente stratificatesi nel tempo e oramai radicate nel personale addetto; il tutto abbinato ad una seria ricognizione del patrimonio, informatizzata e tenuta costantemente aggiornata sino alla scadenza contrattuale.

Solamente con una successiva riedizione della gara di gestione, si potrà raggiungere più facilmente l'ambizioso obiettivo di una manutenzione totalmente predittiva e programmata, superando quindi gli interventi in urgenza, se non per limitati casi e importi.

La **progressiva sensibilizzazione del personale tecnico aziendale** dedicato alla **valutazione del risultato** e alla sua compatibilità con l'intero processo manutentivo sono inoltre considerabili come uno dei principali risultati attesi dalla Stazione Appaltante.

Il processo manutentivo, predisposto per la valutazione di “*indicatori di processo*” (qualità dei materiali utilizzati, tempi di esecuzione o presenza/assenza dei livelli minimi di sicurezza e di conformità alle disposizioni di legge) dovrà essere “misurato” anche in termini di “*indicatori di performance*” che descrivano, continuativamente, l'equilibrio tra il rischio di disponibilità trasferito al Gestore e il compenso corrisposto.

### L'articolazione del multiservizio in sottoservizi

I servizi da fornire e le modalità di espletamento delle prestazioni, nonché gli interventi da realizzare sono dettagliati nel Capitolato Speciale d'Appalto e nel Capitolato descrittivo e prestazionale.

Più specificatamente con il presente Appalto si affida al Gestore la manutenzione ordinaria, predittiva e programmata a canone di opere:

1. edilizia e affini;
2. serramenti;
3. carpenterie in ferro;
4. arredi e mobilio;
5. opere esterne e strade interne di pertinenza degli immobili;
6. impianti idrico sanitari, degli scarichi e delle reti fognarie di pertinenza sino alla pubblica fognatura;
7. impianti elevatori;
8. verde di pertinenza degli immobili.



L'appalto è esteso agli immobili di proprietà o nella disponibilità dell'ASL 3 e dettagliati nell'allegato elenco (ALL. 1 – ELENCO E CONSISTENZA IMMOBILI), tenuto conto che:

- i dati delle superfici e delle caratteristiche delle strutture sono forniti sulla base di quelli in possesso dell'ASL 3 che potranno subire variazioni, in più o in meno, a seguito del censimento che dovrà essere realizzato dal Gestore nel primo anno di esecuzione del servizio. Ciò implica che l'importo del canone definito sulla base di quello a base d'asta e depurato del ribasso offerto, è **provvisorio e sarà conguagliato a partire dal secondo anno** con le eventuali variazioni dimensionali riscontrate dal censimento e collaudate dalle Stazione Appaltante;
- il Committente si riserva, inoltre, la facoltà di variarli in diminuzione/aumento nel corso dell'appalto, in conseguenza di proprie motivate esigenze gestionali e come conseguenza della facoltà di variazione nell'erogazione dei servizi prevista nel CSA allegato.

### La metodologia per l'individuazione della base d'asta.

#### I costi storici

Il servizio manutentivo del patrimonio aziendale è stato per molti anni connotato da un sistema misto, ovvero composto da un coerente numero di operai dipendenti dell'Azienda, con il ricorso a Ditte esterne affidatarie di contratti di limitate competenze; organizzazione che è mutata negli anni anche in considerazione della sempre ridotta disponibilità di risorse umane dipendenti. Alcuni servizi tecnologici essenziali (vedi Gestione calore) sono stati affidati più recentemente a Ditte specializzate attraverso gare appaltate dalla Regione Liguria.

Più recentemente l'Azienda ha modificato la propria organizzazione introducendo un "accordo quadro" suddiviso in tre aree geografiche omogenee che, come si è accennato, non ha sortito gli effetti desiderati.

Si è così deciso di predisporre gli atti tecnici e amministrativi per esternalizzare totalmente i servizi con una gara di "Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne" (vedi atto dirigenziale n° 2091 del 21.10.2022).

I costi sostenuti negli ultimi anni non sono stati immediatamente individuabili per varie ragioni, non ultime le difficoltà derivanti dalla riorganizzazione delle attività del periodo post covid nonché dalla articolata e disomogenea tipologia di ditte aggiudicatrici dell'Accordo Quadro delle Manutenzioni; si è reso quindi necessario reperire tutte le deliberazioni di assegnazione di lavori e servizi a Ditte che hanno operato per le manutenzioni con il sistema "a chiamata" e computando gli interventi a misura.

L'elenco, articolato per i differenti settori (edile, impianti elevatori, verde, ecc.) oggetto dell'appalto, è allegato (ALLEGATO 2 COSTI STORICI) ed evidenzia come, negli ultimi anni rendicontati, si sia sostenuto un onere annuale medio complessivo di circa € 4.200.000,00 vedi successiva TAB 1.

TAB 1 - ASL3 RIEPILOGO DEI COSTI STORICI									
per manutenzioni edili e affini, aumento per costi dei materiali e ipotesi di ripartizione tra manutenzione Ordinaria e straordinaria									
rif.	Servizio	importo medio annuo (vedi tab. 1)	importi dedotti da	Periodo considerato	ipotesi di ripartizione manutenzione				
					anni	%	ordinaria	%	straordinaria
	a TAB. 3	€							
a	da 1 a 6	edile	3.143.265,31	C.R.E.	2014 - 2018	65%	2.043.122,45	35%	1.100.142,86
c	7	ascensori	190.918,49	C.R.E.	2016 - 2020	85%	162.280,72	15%	28.637,77
d		trattamento liquami	148.877,67	Accordo quadro	2019 - 2022	100%	148.877,67	0%	-
e	8	verde	350.000,00	Convenzione	2020 - 2023	80%	280.000,00	20%	70.000,00
f		con personale interno	360.000,00			100%	360.000,00	0%	-
		totali	4.193.061,47				2.994.280,84		1.198.780,63

Il servizio edile è comprensivo di serramenti, carpenterie, arredi, idraulici, strade,  
La voce f è stimata in €/anno 40,000,00 per ciascuno dei 9 addetti dipendenti ASL 3

Nei costi sostenuti dall'ASL3 sono compresi anche gli interventi effettuati direttamente con personale proprio che, sempre mediamente e considerandoli distribuiti su un arco temporale della rilevazione dei costi storici per otto anni, ed essendo occupate nove unità, comporta un costo annuale di circa 360.000,00 €.

Si precisa che i dipendenti in argomento hanno già optato di rimanere in ASL ed essere assegnati ad altre mansioni, rinunciando al "comando" presso il nuovo Gestore.

Non essendo, inoltre, possibile, per il grande numero di ordini di lavoro impartiti e per i limiti di estrazione dati del programma di gestione degli ordini, una suddivisione tra interventi di manutenzione ordinaria (canoni annuali omnicomprensivi) e straordinaria, si è stimata una ripartizione tra **manutenzione ordinaria a canone arrotondata in € 3.000.000,00 compresi oneri di sicurezza** e arrotondati in **€ 1.200.000,00 per la straordinaria a misura compresi oneri di sicurezza**, con le percentuali riportate nello schema precedente e stimate in base alla contabilità dei servizi resi nei vari accordi quadro.

Si sottolinea che il costo storico è comunque relativo a un servizio manutentivo non organizzato e, quindi, con risultati non paragonabili né quantitativamente né qualitativamente a quelli di un "Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne", così come definiti invece nei documenti della presente gara.

### Valutazione della base d'asta calcolata sul costo reale dei servizi richiesti

La Terza Sezione del Consiglio di Stato è recentemente tornata sul tema della determinazione degli importi a base d'asta negli appalti di servizi e con la [sentenza n. 5634 del 28 settembre 2020](#), i giudici hanno chiarito e specificato che la Stazione Appaltante deve indicare nella documentazione di gara "con accuratezza ed analiticità i singoli elementi che compongono la prestazione e il loro valore", non potendo quest'ultima limitarsi ad una indicazione generica e sintetica del corrispettivo posto a base di gara.

Gli stessi giudici sottolineavano il principio per il quale le Stazioni Appaltanti "devono indicare con accuratezza e analiticità i singoli elementi che compongono la prestazione ed il loro valore, stimando il fabbisogno effettivo in termini di numero di ore di lavoro/interventi/prestazioni e alla predeterminazione del costo complessivo di ciascuna prestazione".

In base a questa sentenza e alla prassi consolidata nell'elaborazione di gare di esternalizzazione dei servizi manutentivi, si è impostata la metodologia nel seguito specificata, per stimare i costi reali del servizio proposto in gara per determinare la base d'asta del servizio a canone, implementandoli della percentuale del 26,5% (incidenza del 10% per utili e 15%

per spese generali) come usualmente avviene nella definizione dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche.

La metodologia si basa sull'individuazione di nove categorie di costi che incidono sull'esecuzione dei servizi manutentivi a canone, suddividendo i costi tra incidenza del personale, dei noli e trasporti e dei materiali d'uso, precisamente:

1. responsabile commessa
2. segreteria tecnica e amministrativa
3. sistema informativo
4. personale
5. reperibilità
6. attrezzature e mezzi
7. noli
8. interventi specialistici
9. materiali uso e consumo
10. altri vari e imprevisti

Le stime sono impostate sfruttando dati disponibili dell'ASL 3 relativi a servizi analoghi svolti negli anni passati, al "peso" delle varie prestazioni misurate applicando le modalità e i tempi di esecuzione richiesti nel capitolato prestazionale e, infine, applicando i costi del personale secondo le valutazioni riportate nell'ALLEGATO 3 (costi del personale).

Il multiservizio manutentivo oggetto di gara comprende anche alcuni servizi di ingegneria (aggiornamento del censimento, aggiornamento e integrazione del software di ASL3 con quello dell'offerente, eventuali pratiche autorizzative presso Enti strettamente connesse ai lavori a misura, ecc.) il cui importo è trascurabile rispetto a quello dei singoli servizi e pertanto è stato inglobato nei costi evidenziati (voce 9 "altri vari e imprevisti" per ogni servizio).

Il compendio della metodologia è riportato nella tabella seguente dalla quale emerge che l'importo annuale stimato a base d'asta per i servizi manutentivi con corrispettivo a canone ammontano a € 2.982.678,44 oltre a € 122.497,44 per oneri di sicurezza, per complessivi € 3.062.436,11 oltre a IVA; **per arrotondamento nel prosieguo € 3.000.000,00 di cui 120.000,00 per oneri di sicurezza.**

Come anticipato nell'impostazione della metodologia per l'individuazione della base d'asta calcolata sul costo reale dei servizi a canone richiesti, è garantita una marginalità dei costi pari al 26,5% per remunerare gli utili e le spese generali d'impresa.

Inoltre, la percentuale di mano d'opera ammonta al 54% a fronte dell'incidenza dei materiali del 46%; tali valori sono stati utilizzati, come richiesto dalla normativa, negli altri documenti di gara.

**TAB. 2 - Valutazione della base d'asta calcolata sul costo reale dei servizi richiesti**

	Servizio 1 opere edili			Servizio 2 serramenti			Servizio 3 carpenteria ferro		
<b>importi totali</b>			<b>761.625,16 €</b>			<b>549.378,34 €</b>			<b>142.092,30 €</b>
SERVIZI	96,00%		731.160,16 €	96,00%		527.403,21 €	96,00%		136.408,61 €
ONERI PER LA SICUREZZA	4,00%		30.465,01 €	4,00%		21.975,13 €	4,00%		5.683,69 €
costo annuale medio personale	55.379,87			53.616,20			53.616,20		
costo annuale medio personale reperibilità	6.296,83			6.296,83			6.296,83		
	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio
1 responsabile commessa	5,00%		14.474,65	5,00%		10.723,24	5,00%		2.680,81
2 segreteria tecnica e amministrativa	2,50%		7.237,33	2,50%		5.361,62	2,50%		1.340,40
3 sistema informativo	1,00%		2.894,93	1,00%		2.144,65	1,00%		536,16
4 personale		5	276.899,34		4	214.464,78		1	53.616,20
5 reperibilità		2	12.593,66		0	0,00		0	0,00
6 attrezzature e mezzi	10,00%		27.689,93	8,00%		17.157,18	15,00%		8.042,43
7 noli	15,00%		41.534,90	12,00%		25.735,77	17,00%		9.114,75
8 interventi specialistici	30,00%		83.069,80	25,00%		53.616,20	25,00%		13.404,05
9 materiali uso e consumo	45,00%		124.604,70	45,00%		96.509,15	40,00%		21.446,48
10 altri vari e imprevisti	4,00%		11.075,97	4,00%		8.578,59	4,00%		2.144,65
<b>totale</b>			<b>602.075,23</b>			<b>434.291,18</b>			<b>112.325,93</b>
<b>spese generali e utili di impresa</b>	26,50%		<b>159.549,94</b>			<b>115.087,16</b>			<b>29.766,37</b>
<b>totale</b>			<b>761.625,16</b>			<b>549.378,34</b>			<b>142.092,30</b>
MOL (margine operativo lordo)			159.549,94			115.087,16			29.766,37
<b>importi totali</b>			<b>138.022,83 €</b>			<b>290.967,05 €</b>			<b>633.611,29 €</b>
SERVIZI	96,00%		132.501,92 €	96,00%		279.328,37 €	96,00%		608.266,83 €
ONERI PER LA SICUREZZA	4,00%		5.520,91 €	4,00%		11.638,68 €	4,00%		25.344,45 €
costo annuale medio personale	53.616,20			53.616,20			56.001,65		
costo annuale medio personale reperibilità	6.296,83			6.296,83			6.296,83		
	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio
1 responsabile commessa	5,00%		2.680,81	5,00%		5.361,62	5,00%		11.830,01
2 segreteria tecnica e amministrativa	2,50%		1.340,40	2,50%		2.680,81	2,50%		5.915,01
3 sistema informativo	1,00%		536,16	1,00%		1.072,32	1,00%		2.366,00
4 personale		1	53.616,20		2	107.232,39		4	224.006,60
5 reperibilità		0	0,00		0	0,00		2	12.593,66
6 attrezzature e mezzi	15,00%		8.042,43	20,00%		21.446,48	15,00%		33.600,99
7 noli	18,00%		9.650,92	30,00%		32.169,72	20,00%		44.801,32
8 interventi specialistici	23,00%		12.331,72	20,00%		21.446,48	25,00%		56.001,65
9 materiali uso e consumo	35,00%		18.765,67	32,00%		34.314,36	45,00%		100.802,97
10 altri vari e imprevisti	4,00%		2.144,65	4,00%		4.289,30	4,00%		8.960,26
<b>totale</b>			<b>109.108,96</b>			<b>230.013,48</b>			<b>500.878,49</b>
<b>spese generali e utili di impresa</b>	26,50%		<b>28.913,87</b>	26,50%		<b>60.953,57</b>	26,50%		<b>132.732,80</b>
<b>totale</b>			<b>138.022,83</b>			<b>290.967,05</b>			<b>633.611,29</b>
MOL (margine operativo lordo)			28.913,87			60.953,57			132.732,80
<b>importi totali</b>			<b>221.877,24 €</b>			<b>324.861,89 €</b>			<b>3.062.436,11 €</b>
SERVIZI	96,00%		213.002,15 €	96,00%		311.867,42 €			2.939.938,66 €
ONERI PER LA SICUREZZA	4,00%		8.875,09 €	4,00%		12.994,48 €			122.497,44 €
costo annuale medio personale	56.001,65			45.899,52					
costo annuale medio personale reperibilità	6.296,83			6.296,83					
	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	% su importo manodopera	n° addetti	importo costi del servizio	importo costi del servizio	addetti	materiali
1 responsabile commessa	5,00%		5.915,01	5,00%		6.884,93	60.551,08	2,50%	
2 segreteria tecnica e amministrativa	2,50%		2.957,50	2,50%		3.442,46	30.275,54	1,25%	
3 sistema informativo	1,00%		1.183,00	1,00%		1.376,99	12.110,22		0,50%
4 personale		2	112.003,30		3	137.698,56	1.179.537,38	48,72%	
5 reperibilità		1	6.296,83		0	0,00	31.484,15	1,30%	
6 attrezzature e mezzi	7,00%		7.840,23	20,00%		27.539,71	151.359,39		6,25%
7 noli	3,00%		3.360,10	22,00%		30.293,68	196.661,16		8,12%
8 interventi specialistici	8,00%		8.960,26	12,00%		16.523,83	265.353,99		10,96%
9 materiali uso e consumo	20,00%		22.400,66	20,00%		27.539,71	446.383,71		18,44%
10 altri vari e imprevisti	4,00%		4.480,13	4,00%		5.507,94	47.181,50		1,95%
<b>totale</b>			<b>175.397,03</b>			<b>256.807,82</b>	<b>2.420.898,11</b>	53,78%	46,22%
<b>spese generali e utili di impresa</b>	26,50%		<b>46.480,21</b>	26,50%		<b>68.054,07</b>	<b>641.538,00</b>		
<b>totale</b>			<b>221.877,24</b>			<b>324.861,89</b>	<b>3.062.436,11</b>		
MOL (margine operativo lordo)			46.480,21			68.054,07	641.538,00	26,50%	

**Stima analitica dei costi.** Applicazione di un modello logico-matematico individuato da un recente Studio IRES Piemonte.

Per la stima dell'importo da porre a base d'asta per ASL3-Genovese, si è ritenuto di procedere ad una ulteriore verifica di congruità, oltre quindi ai costi storici sostenuti negli ultimi anni e alla determinazione in base alla valutazione del numero minimo di unità di personale necessarie e dei materiali d'uso, dei noli e trasporti, si è ricercato pertanto, nell'ampia letteratura specialistica disponibile, una recente metodologia analitica affidabile comparabile con la situazione in esame.

L'abbiamo rinvenuta e si tratta del pregevole lavoro svolto da IRES Piemonte (vedasi: *Manutenzione ospedaliera: strategie per il controllo della spesa- Perino G., Tresalli G., IRES PIEMONTE, 2019*) che ha eseguito un'analisi dei costi delle manutenzioni in ambito ospedaliero. I valori regionali individuati sono una stima relativa a tutti gli ospedali pubblici della Regione Piemonte, fatta sulla base di parametri unitari e costi realmente sostenuti e associati a opportuni criteri di ponderazione.

Vista la corposità e complessità della trattazione si è trasferita tutta l'argomentazione in uno specifico allegato (ALL. 4 STIMA ANALITICA DEI COSTI), cui si rimanda, articolato in diversi capitoli:

- Metodo analitico di calcolo per la stima dei costi teorici di manutenzione per ASL3.
- Ipotesi semplificativa.
- La dinamica dei costi.
- Applicazione al caso in questione.

Tralasciando quindi l'intera disanima di calcolo, si riporta la seguente TAB. n°3.

TAB3 STIMA ANALITICA DELLA BASE D'ASTA PER GARA ASL 3							
ospedali opere edili (escluso sicurezza)				POLICLINICO San Martino		ASL 3	
costo annuo man. edile a m <sup>2</sup> sul lungo periodo T	p <sub>a</sub>	€/m <sup>2</sup>	72				
coeff.maggiorazione dispersione su territorio	δ		1,2				
considerando un contratto di n anni	P <sub>a</sub> al tempo t	€/m <sup>2</sup>	15,53	275.000,00	3.557.812,50	123.000,00	1.909.575,00
età convenzionale al tempo t (anni) di contratto	E <sub>c</sub>		9				
Il costo per la realizzazione	CCO	€/m <sup>2</sup>	1.250,00				
Coefficiente di ponderazione V <sub>o,m</sub> e V <sub>o,s</sub>	β		3,30				
ponderazione della vita utile alla vita operativa	α		0,80				
vita utile (anni)	V <sub>u,m</sub>		50,00				
altre strutture opere edili (escluso sicurezza)							
costo annuo man. edile a m <sup>2</sup> sul lungo periodo	p <sub>a</sub>	€/m <sup>2</sup>	61				
coeff.maggiorazione dispersione su territorio	δ		1,4				
considerando un contratto di n anni	P <sub>a</sub> al tempo t	€/m <sup>2</sup>	15,46			85.000,00	1.313.760,00
età convenzionale al tempo t (anni) di contratto	E <sub>c</sub>		9				
Il costo per la realizzazione	CCO	€/m <sup>2</sup>	1.000,00				
Coefficiente di ponderazione V <sub>o,m</sub> e V <sub>o,s</sub>	β		3,30				
ponderazione della vita utile alla vita operativa	α		0,75				
vita utile (anni)	V <sub>u,m</sub>		50,00				
						208.000,00	3.223.335,00
Oneri di sicurezza valutati al 4%							96.700,05
<b>TOTALE base d'asta annuale</b>							<b>3.320.035,05</b>

**Il risultato finale dell'applicazione del modello di stima analitica dei costi di un multiservizio pluriennale per ASL3 indica un costo presunto di riferimento da porre a base di gara per il corrispettivo "a canone" arrotondato pari a €/anno 3.220.000,00, al netto degli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso che, valutati pari al 3% (€ 96.000,00) restituiscono un importo complessivo annuale arrotondato di € 3.320.000,00; escluse naturalmente le manutenzioni con corrispettivo "a misura".**

Per inciso si evidenzia che la valutazione degli oneri di sicurezza è stata introdotta nella "stima analitica" in quanto lo studio di riferimento di IRES non la contemplava, mentre per le valutazioni effettuate sia dei costi storici sia della metodologia di rilevamento dei costi delle singole voci di materiali e personale impegnati ai vari livelli/categorie per la gestione del servizio, gli importi esposti erano comprensivi di tali oneri.

### **Ulteriori considerazioni**

Quale ulteriore approfondimento per la determinazione della base d'asta si è considerata l'analoga gara del Policlinico San Martino di Genova attraverso una valutazione comparativa, che però non ha dato esiti apprezzabili in quanto:

- l'attuale contratto di global service del Policlinico fa seguito a una proposta attivata da un operatore privato con richiesta di P.P.P.;
- l'esperienza di esternalizzazione dei servizi manutentivi del Policlinico risale ai primi anni 2000, quindi estremamente radicata nell'organizzazione sanitaria, tecnica e amministrativa;
- è un complesso ospedaliero con un patrimonio dimensionalmente analogo a quello dell'ASL 3 ma con attività sanitaria di alta specializzazione in quanto Hub regionale, a differenza di ASL 3 connotata da una pletera di strutture piccole e medie a carattere ambulatoriale;
- i numerosi fabbricati dell'ospedale sono concentrati in un unico luogo circondato da mura, una sorta di città nella città, a differenza dell'ASL 3 connotata da un'elevata dispersione territoriale;
- i servizi considerati nell'appalto sono molto più numerosi, soprattutto con un'elevata quota tecnologica e specialistica.

L'insieme di questi fattori portava a una comparazione decisamente disomogenea e pertanto si è deciso di non inserirla tra i confronti per la determinazione della base d'asta più congrua.

Invece si sono considerate alcune specifiche prestazionali dei servizi effettivamente analoghi in quanto ritenute corrispondenti alle più perfezionate metodiche di gestione e manutenzione dei patrimoni edilizi delle strutture sanitarie.

### **Determinazioni degli importi di gara a base d'asta**

Tutto quanto sinora rappresentato ha convinto la Stazione Appaltante, per impostare un nuovo appalto pluriennale delle manutenzioni, a intraprendere la via del multiservizio organizzato, solidamente fondato sull'approccio ingegneristico con precisi piani di manutenzione e articolati

sui singoli interventi (vedi CSA), coordinando le azioni con il sostegno di una struttura informatica che consenta di tracciare il processo stesso in tutte le sue fasi.

Il ricorso al multiservizio, infatti, garantisce:

- **Trasferimento al Gestore delle responsabilità operative**, con il mantenimento in capo all'Azienda del controllo delle attività.
- **Semplificazione dell'attività di controllo dell'Ufficio Tecnico**, riducendo le attività di coordinamento delle attuali molteplici ditte per attuare l'attività di manutenzione; Ufficio a cui sarà demandata la sola funzione di programmazione e controllo dell'attività dell'unico Gestore e che potrà, pertanto, riservare maggiori energie alle attività di manutenzione straordinaria extra Appalto.
- Ottenimento di **servizi costantemente in linea con le necessità dell'Azienda e le normative vigenti**.
- Ottimizzazione dei costi, eliminando i costi fissi del personale e **trasformando l'onere del servizio in spesa corrente (canone)**, anziché, come sta accadendo negli ultimi anni in ASL 3, con l'accordo quadro imputate a bilancio come spese in conto capitale, che riducono il plafond degli investimenti, sempre ridotto nelle Pubbliche Amministrazioni.
- **Possibilità di variare in tempi brevi le prestazioni ed i costi relativi**, in funzione delle esigenze dell'Azienda.
- **Maggiore efficienza del servizio manutentivo con presenza costante di personale specializzato messo a disposizione dal Gestore secondo necessità**.
- **Quantificazione precisa e invariabile della spesa**.
- **Creazione e gestione di banche dati con la predisposizione di report statistici, sia di tipo operativo che amministrativo**.

**Determinazione della base d'asta per i servizi con corrispettivo "a canone".**

### **I costi storici**

I costi storici sostenuti dall'ASL 3 per la manutenzione del patrimonio edilizio, valutati mediando i molteplici appalti che si sono susseguiti dal 2014 a oggi, ammontano all'anno a un totale di circa € **4.200.000,00** di cui **3.000.000,00** per i corrispettivi a canone della manutenzione ordinaria e a € **1.200.000,00** per la straordinaria (vedi TAB. 1 della presente relazione). Rimane la considerazione, già commentata nelle premesse e nell'ALL. 2 COSTI STORICI, che le manutenzioni venivano appaltate in regime di "accordo quadro", strumento decisamente inefficace ai fini dell'organicità e del controllo dell'operato delle Ditte aggiudicatrici; la diversa tipologia manutentiva in esame, "Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne", infatti, non è immediatamente paragonabile, sia per l'impegno molto più oneroso del Gestore, sia per gli obiettivi da conseguire, minimali nel caso di un "accordo-quadro", complessi articolati e controllabili nel secondo.

Sono poi state sviluppate due distinte metodologie per valutare la congruità dell'importo precedentemente stabilito.

### **Valutazione della base d'asta calcolata sul costo reale dei servizi richiesti**

La prima metodologia sviluppata nel capitolo "**Valutazione della base d'asta in base al costo reale**

**dei servizi richiesti”** è considerata affidabile sia perché svolta su prestazioni effettive richieste all’offerente dai documenti di gara, sia perché stimata con costi aggiornati del personale e salvaguardando l’equa remunerazione d’impresa di utili e spese generali a garanzia di una corretta esecuzione del multiservizio.

Si sono inoltre considerate la significativa incidenza sui costi dovuta alla dispersione territoriale e le diverse caratteristiche e consistenze dei due patrimoni immobiliari, differenziati tra le strutture ospedaliere e quelle cosiddette minori, sparse addirittura su tutto il territorio provinciale. Questa scelta è conseguenza della differenza dei materiali costituenti i fabbricati, delle esigenze di dimensionamento delle strutture, di pluralità dei materiali costituenti le murature (si pensi alle radioprotezioni, ai carichi delle grandi attrezzature diagnostiche, ecc.), al confort alberghiero delle aree degenziali, ecc. che incidono pesantemente sui costi di costruzione degli ospedali rispetto alle cosiddette strutture minori, in genere ambulatori.

**Tale metodologia di confronto ha individuato un probabile importo annuo del multiservizio con un corrispettivo a canone di € 3.000.000,00, di cui per oneri di sicurezza € 120.000,00.**

#### **Ulteriore stima analitica dei costi**

La seconda metodologia, invece, sviluppata nel capitolo **“Ulteriore stima analitica dei costi. Applicazione di un modello logico-matematico individuato da un recente Studio IRES Piemonte”**, si basa su un lavoro condotto nel 2019 sui costi effettivi di manutenzione della globalità delle strutture ospedaliere regionali. Anche in questo caso i costi di riferimento sono stati articolati tra strutture ospedaliere e strutture minori.

**Tale metodologia di analisi ha individuato un probabile importo annuo del multiservizio con un corrispettivo a canone di € 3.320.000,00** (vedi precedente TAB. 3), di cui per oneri di sicurezza € 100.000,00.

#### **Determinazione della base d’asta per servizi a canone**

**Si può concludere che la base d’asta attendibile e congrua per manutenzione ordinaria con corrispettivo a canone per il multiservizio individuato nei documenti di gara può essere stabilita in € 3.000.000,00** di cui € 120.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso; ovvero in sostanza coincidente con i costi storici sostenuti, per altro avvalorati dalle stime della precedente TAB. 2 nella quale la determinazione del valore annuo del canone è connaturata al numero minimo di maestranze necessarie a svolgere i servizi in appalto, garantendo all’Appaltatore il canonico margine del 26,5% per la remunerazione degli utili e delle spese generali.

Si tenga inoltre conto che nel presente momento storico caratterizzato da un anomalo e repentino aumento dei costi (covid, bonus edilizi, conflitti diffusi in Europa e nel mondo, inflazione) è prudentiale non superare nel breve medio periodo i costi consolidati confidando, in una riduzione della bolla inflattiva e normalizzazione dell’economia.

L’offerente potrà valutare, comunque, per propria strategia generale di gara la possibilità di introdurre migliorie di qualsiasi tipo: servizi o maestranze.

#### **Determinazione della base d’asta per le manutenzioni con corrispettivo “a misura”.**



L'esperienza maturata negli anni e confermata dall'esame di similari procedure di gara attivate da altri Enti in ambito sanitario e non, non ultima anche l'esperienza recente del Policlinico San Martino di Genova, consiglia di inserire nella stessa gara di Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne anche opere di manutenzione straordinaria non riconducibili a prestazioni ripetibili e predeterminabili caratteristiche peculiari di quelle con corrispettivo "a canone"; **tali opere saranno contabilizzate "a misura" utilizzando il Prezzario CCIAA della Regione Liguria in vigore al momento dell'esecuzione e in caso di carenze i prezziari DEI e quello della Regione Lombardia.**

Su tali prezzari in fase di gara sarà richiesto uno specifico sconto percentuale, differenziato rispetto a quello offerto per il canone forfettario.

L'inserimento di queste categorie di lavori nell'appalto consente di evitare faticose e incerte procedure per singole gare, anche per importi trascurabili, e, per contro, permette di ottenere sconti più vantaggiosi perché inserite in un'unica gara di maggiore importo.

Valutando i **costi storici sostenuti dall'ASL 3** negli ultimi anni si rileva che mediamente e annualmente sono stati impegnati **€ 1.200.000,00 (vedi TAB. 1)** per lavori di manutenzione straordinaria a misura.

Lo scopo principale dell'esternalizzazione dei servizi è proprio quello di ingegnerizzare la manutenzione con una conseguente riduzione degli interventi "straordinari". **Si può quindi ragionevolmente sostenere che la base d'asta per le manutenzioni straordinarie a misura può essere stabilita in € 1.100.000,00** compresi oneri di sicurezza non soggetti a ribasso.

Per concludere facciamo presente che la base d'asta determinata nel suo complesso, cioè importi del servizio a canone e delle opere a misura, è pressoché corrispondente al costo sostenuto mediamente da ASL 3 negli ultimi otto anni.

La gara consentirà di pervenire al prezzo effettivo di mercato che non è escluso, con gli sconti che verranno offerti, possa addirittura consentire all'ASL 3 un costo inferiore a quello sostenuto annualmente, ma con una qualità del servizio sicuramente superiore.

### **Strutturazione del multiservizio**

L'integrazione, in uno stesso appalto, di differenti servizi di gestione del patrimonio immobiliare della ASL 3 è la caratteristica preponderante della gara in argomento.

Le prestazioni richieste, di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare eseguite da un soggetto che ingloba tutte le professionalità, rappresenta un modello consolidato ed assai diffuso di positivo successo nei multiservizi immobiliari.

È stata individuata anche la necessità di prevedere **opere di manutenzione straordinaria compensate a misura** perché non preventivabili per tutta la durata contrattuale ma intimamente connesse con l'esecuzione delle **prestazioni da compensare a canone.**

In altre parole, è stato individuato un plafond utile a compensare le prestazioni integrative a misura necessarie a completare interventi manutentivi ordinari con nuove opere o forniture; non si tratta, dunque, di lavorazioni per le quali esiste oggi un progetto da porre a base di gara.

Per tali prestazioni complessive, cioè stimate sui nove anni di durata contrattuale, **sono richieste all'Offerente le seguenti qualificazioni SOA:**

categorie		qualificazione obbligatoria	%/annuale	specializzate	importi complessivi opere a misura	categorie SOA
<b>OG1</b>	edili	si	37%	no	3.663.000,00	<b>IVbis</b>
<b>OS3</b>	idrici	si	20%	si	1.980.000,00	<b>IV</b>
<b>OS4</b>	elevatori	si	8%	si	792.000,00	<b>III</b>
<b>OS6</b>	serramenti	si	25%	si	2.475.000,00	<b>IV</b>
<b>OS24</b>	verde	si	10%	si	990.000,00	<b>III</b>
			100%		9.900.000,00	

L'articolazione degli importi è riferita alla determinazione della base d'asta, di cui al successivo capitolo, con il raggruppamento dei lavori nelle categorie indicate nello schema riportato a fianco.

Oltre ai requisiti di ordine generale e morale previsti dal D.lgs. n°36/2023 è il caso di prevedere l'obbligo del rispetto dei requisiti di ordine speciale inerenti i volumi di fatturato ed estensione temporale per servizi analoghi già svolti.

Per la quota di contratto riferita ai servizi a canone, di importo novennale decisamente superiore alle opere a misura (ovvero € 27.000.000,00 a fronte di € 9.900.000,00) le garanzie professionali e finanziarie sono richieste nel Disciplinare di gara con altre modalità, in sintesi:

- fatturato globale degli ultimi tre bilanci approvati;
- fatturato specifico per attività analoghe degli ultimi tre esercizi;
- attestazione di almeno un contratto per esperienze analoghe (servizi manutentivi).

Il bando prevede due offerte di ribasso, una riferita al canone annuale posto a base di gara (€/anno 3.000.000,00 compresi oneri di sicurezza) e uno per le opere a misura (€/anno 1.100.000,00 compresi oneri di sicurezza) sui Prezzari di riferimento.

### La selezione del contraente

In relazione agli importi della procedura di gara in argomento trova inoltre applicazione l'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. circa il carattere "aperto" (rispetto al mercato) delle modalità di selezione del contraente.

Trattandosi inoltre di servizi a rilevante incidenza di manodopera (stimata circa nel 50% del valore dell'appalto) trova applicazione l'art. 57 del D.lgs. n°36/2023, inerente alle clausole sociali che dovranno regolamentare modi e termini del riassorbimento del personale continuativamente addetto all'attuale servizio; l'Amministrazione prenderà in considerazione tale clausola, anche se attualmente non sono vigenti contratti di servizio manutentivo che potrebbero rientrare in tale fattispecie.

A tutti gli effetti la tutela occupazionale, infatti, fonde la propria legittimazione per appalti "di durata", ovvero per operatori economici che, di fatto, affiancano continuativamente la Stazione Appaltante, condividendone prerogative e ritmi, oltre che conoscendo minuziosamente ogni aspetto tecnologico del livello "facilities" che, spesso, sfugge all'Azienda Sanitaria che per missione orienta i propri sforzi nella propria "attività core".

## Documenti tecnici e amministrativi

Oltre alla presente relazione sono stati approntati i documenti prescritti per la completezza della procedura di gara nel seguito sommariamente descritti.

### Disciplinare di gara

Il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. recita: " *Il disciplinare di gara fissa le regole per lo svolgimento del procedimento di selezione delle offerte*"

Il disciplinare di gara è il documento, allegato del bando di gara, che dispone e raffigura *principalmente*: i requisiti di partecipazione (relative attestazioni e modalità di verifica dei requisiti), i termini e le modalità di presentazione delle offerte, le modalità di svolgimento delle sedute della Commissione di gara e i criteri di valutazione delle offerte.

Il disciplinare rappresenta un allegato al bando e quindi non è soggetto alle medesime formalità cui deve soggiacere il bando stesso.

Il disciplinare e il capitolato, congiuntamente al bando, "costituiscono la *lex specialis* della gara ed acquistano, così, carattere vincolante nei confronti sia dei concorrenti, sia della stazione appaltante; inoltre, tra i citati atti esiste una gerarchia differenziata, con prevalenza del contenuto del bando di gara, mentre le disposizioni del capitolato speciale d'appalto possono soltanto integrare, ma non modificare né il bando né il suo disciplinare.

**Il Capitolato speciale d'appalto** che definisce requisiti e qualità del servizio, con particolare attenzione alle modalità di esecuzione dei lavori.

Il documento è suddiviso in quattro sezioni contenenti:

- le disposizioni generali, la descrizione dell'Appalto e della durata;
- le disposizioni particolari, la determinazione dei corrispettivi e gli obblighi e oneri sia della Stazione Appaltante sia dell'Appaltatore;
- i livelli richiesti del servizio, le modalità di esecuzione, la definizione della struttura organizzativa richiesta all'Appaltatore e le penali in caso di inadempienze;
- la definizione dei prezzi e della relativa revisione, i pagamenti e le assicurazioni.

Nella parte generale sono contenuti tutti gli elementi necessari per la definizione tecnica ed economica dell'oggetto dell'appalto, anche ad integrazione degli aspetti non pienamente deducibili dalla restante documentazione di gara.

È quindi il **documento fondamentale delle procedure di affidamento preordinate all'esecuzione del servizio** che, da un lato vincola l'appaltatore al rispetto delle obbligazioni che disciplinano le modalità di svolgimento del servizio, dall'altro orienterà il RUP e il DEC nella gestione degli adempimenti successivi alla firma del contratto.

### Capitolato prestazionale

Nel documento sono indicate, in dettaglio, le caratteristiche tecniche e funzionali, anche per gli aspetti edilizi, ambientali e sicurezza, che deve assicurare la corretta esecuzione del servizio e che traduce il quadro esigenziale in termini di requisiti e prestazioni da soddisfare, stabilendone la soglia minima di qualità da assicurare.

Il documento descrive per i singoli servizi tutte le attività di manutenzione ordinaria e programmata definendo nel dettaglio i singoli adempimenti e il piano guida delle rispettive manutenzioni programmate.

**Elenco elaborati allegati alla presente relazione**

**ALL. 1: ELENCO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE ESTERNE, IMPIANTI  
ELEVATORI E SMALTIMENTO LIQUAMI**

**ALL. 2: COSTI STORICI**

**ALL. 3: STIMA COSTI DEL PERSONALE**

**ALL. 4: STIMA ANALITICA DEI COSTI**

**RUP**

.....

*Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria con corrispettivo a canone e misura*

---

**ALLEGATO 1 alla relazione generale illustrativa**

**ELENCO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE  
ESTERNE, IMPIANTI ELEVATORI, SMALTIMENTO LIQUAMI,  
STAZIONI DI POMPAGGIO E VASCHE DI ACCUMOLO ACQUA**

---

**ELENCO DELLE STRUTTURE**

<b>COD.</b>	<b>DENOMINAZIONE STRUTTURE</b>
	<i>OSPEDALI</i>
92	A. Micone - Via Oliva 22, Sestri Ponente
95	La Colletta - Via del Giappone 5, Arenzano
151	Ospedale Pizzorni - Via Roma 36, Rossiglione
59	Ospedale S. Michele Arcangelo - Via Angelo Serafino Rossi 33 , Campoligure
226	Villa Scassi - Corso Onofrio Scassi, 1 Genova
136	Celesia - Via Pierino Negrotto Cambiaso 62, Genova Rivarolo
133	Gallino - Via Ospedale Gallino 5, Genova Pontedecimo
152	Ospedale Frugone - Via roma 90, Busalla
	<i>STRUTTURE MINORI</i>
81	RSA Via Camozzini - Via Camozzini 15, Genova Voltri
20	RSA Pratozanino - Strada di Pratozanino, Cogoleto
107	Presidio SS Quarto - Via Maggio 6, Genova
54	Ambulatori Ex Ospedale S. Antonio - Via Bianchi 1, Recco
140	poliambulatorio - Ex Martinez - Via Caldesi 6, Genova Pegli
187	Salute Mentale - Via Pierino Negrotto Cambiaso 150R, Genova Rivarolo
78	Poliambulatori Via Bonghi - Via Bonghi 6, Genova Bolzaneto
31	Medicina Legale - Piazza Ospedale Pastorino 3A, Genova Bolzaneto
211	Polimambulatori Via Soliman - Via Soliman 7, Genova Sestri Ponente
228	Ambulatori Villa De Mari - Via De Mari 1B, Genova Pra
96	Consultorio Via Lagaccio - Via Lagaccio 9, Genova
72	Poliambulatori Via Assarotti - Via Assorotti 35, Genova
76	Direzione Sanitaria ASL3 - Via Bertani 4, Genova
102	Ambulatori Via Frugoni - Via Innocenzo Frugoni 27, Genova
75	Ambulatori Quarto - Via Bainsizza - Via Bainsizza 42, Genova
168	Ambulatori Borgo Fornari - Corso Trento e Trieste 130, Borgo Fornari
45	Poliambulatorio Torriglia - Via Nostra Signora della Provvidenza, Torriglia
46	Caup Murta - Salita Inferiore di Murta 3, Genova Bolzaneto
94	Ambulatori Palazzo della Salute - Genova Fiumara - Via Operai 80, Genova
164	Ambulatori Istituto Doria - Via Struppa 150, Genova
293	Ambulatori Busalla - Piazza Malerba 8, Busalla
82	Via Camozzini 95 (URP) - Via Camozzini 95R, Genova
21	Piazza Dante (SERT) - Piazza Dante 5 , Genova
69	poliambulatorio - Via Archimede 30 A, Genova
33	Ambulatori Ex. Ospedale Pastorino - Piazza Ospedale Pastorino 3, Genova
115	Ambulatori Via Isnardi - Via Isnardi 1-3, Cogoleto
233	Ambulatori Piazza Golgi - Piazza Camillo Golgi 26 G, Arenzano
234	Ambulatori Via XII Ottobre - Via XII Ottobre 10, Genova
154	Ambulatori Via S.G. Battista - Via S. G. Battista 4, Genova
84	Ambulatori Via Canepari, 64 - Via Canepari 64R, Genova
83	Via Campopiano di Serino (CAUP) - Via Campopiano di Serino 5, Genova
178	Vico Castellea (CAUP) - Vico Castellea 13, Genova
50	Ponte Doria (PSAL) - Ponte Andrea Doria, Genova
161	Via Sestri, 13 (CDSM) - Via Sestri 13, Genova
119	Via Lemerle (CAUP) - Via Lemerle 17, Genova
149	Ambulatori Via Rivoli - Via Rivoli 4, Genova
56	Ambulatori Via Martini 253A - Via A. Martini 253A , Bargagli
160	Ambulatori Via Serro a Morego - Via Serro a Morego 7, Genova
124	Via Merello (CAUP) - Via Merello 50, Genova
35	P.zza Palermo (CAUP) - Piazza Palermo 14/5, Genova
55	Ambulatori Via Castelli / Via D'Aste (CDSM) - Via A. Castelli 52R, Genova
74	Ambulatori Via Agnese - Via B. Agnese 1C, Genova
52	Ambulatori Salita S. Francesco da Paola (Direzione SERT) - Salita San Francesco da Paola 9A, Genova
7	Ambulatori Corso Montegrappa (CDSM) - Corso Montegrappa 16/1, Genova
196	Via D'albertis (CAUP) - Via G. B. D'Albertis 15/1, Genova
116	Via Fea (CAUP) - Via L. Fea 87, Genova
246	Via alla Costa di Teglia (CAUP) - Via alla Costa di Teglia 15/1, Genova
278	Magazzino Economale - Via Buccari 9, Genova
283	Ambulatori e SERT - Via Canevari 68, Genova
174	Sanità animale - Viale Virginia Centurione Bracelli 137, Genova
173	Uffici cure primarie - Viale Virginia Centurione Bracelli 1 int.2-3, Genova

184	Guardia medica - Via Bolzaneto 33, Genova
105	CDSM, Consultorio, Dip. SM, Disabili - Via Maggio 3, Genova
125	Ambulatori - Via Missolungi 14, Genova
288	Salute Mentale - Corso Paganini 3 - Genova
279	Casa della Salute Tecsaldo - P.zza Odicini (Coproma- Tecsaldo) - Genova
289	Direzione Scientifica - Via Bombrini, 8 (c/o ARPAL) - Genova
290	Ambulatori- Via Croce Rosa 2 (c/o Croce Rosa Rivarolese) - Genova



**CONSISTENZE MANUTENZIONE  
EDILE**

<b>COD.</b>	<b>DENOMINAZIONE STRUTTURE</b>	<b>S.L.A. [mq]</b>
	<i>OSPEDALI</i>	<i>122.957,97</i>
92	A. Micone - Via Oliva 22, Sestri Ponente	18.737,47
95	La Colletta - Via del Giappone 5, Arenzano	14.678,66
151	Ospedale Pizzorni - Via Roma 36, Rossiglione	3.599,89
59	Ospedale S. Michele Arcangelo - Via Angelo Serafino Rossi 33 , Campoligure	3.224,67
226	Villa Scassi - Corso Onofrio Scassi, 1 Genova	59.336,07
136	Celesia - Via Pierino Negrotto Cambiaso 62, Genova Rivarolo	13.132,54
133	Gallino - Via Ospedale Gallino 5, Genova Pontedecimo	9.540,84
152	Ospedale Frugone - Via roma 90, Busalla	707,83
	<i>STRUTTURE MINORI</i>	<i>85.211,96</i>
81	RSA Via Camozzini - Via Camozzini 15, Genova Voltri	2.870,06
20	RSA Pratozanino - Strada di Pratozanino, Cogoleto	4.302,55
107	Presidio SS Quarto - Via Maggio 6, Genova	11.717,36
54	Ambulatori Ex Ospedale S. Antonio - Via Bianchi 1, Recco	5.318,82
140	poliambulatorio - Ex Martinez - Via Caldesi 6, Genova Pegli	2.417,18
187	Salute Mentale - Via Pierino Negrotto Cambiaso 150R, Genova Rivarolo	719,94
78	Poliambulatori Via Bonghi - Via Bonghi 6, Genova Bolzaneto	2.575,20
31	Medicina Legale - Piazza Ospedale Pastorino 3A, Genova Bolzaneto	405,27
211	Polimambulatori Via Soliman - Via Soliman 7, Genova Sestri Ponente	1.086,17
228	Ambulatori Villa De Mari - Via De Mari 1B, Genova Pra	1.110,00
96	Consultorio Via Lagaccio - Via Lagaccio 9, Genova	807,10
72	Poliambulatori Via Assarotti - Via Assarotti 35, Genova	2.450,86
76	Direzione Sanitaria ASL3 - Via Bertani 4, Genova	3.070,48
102	Ambulatori Via Frugoni - Via Innocenzo Frugoni 27, Genova	978,63
75	Ambulatori Quarto - Via Bainsizza - Via Bainsizza 42, Genova	3.167,33
168	Ambulatori Borgo Fornari - Corso Trento e Trieste 130, Borgo Fornari	1.549,03
45	Poliambulatorio Torrighia - Via Nostra Signora della Provvidenza, Torrighia	638,00
46	Caup Murta - Salita Inferiore di Murta 3, Genova Bolzaneto	830,90
94	Ambulatori Palazzo della Salute - Genova Fiumara - Via Operai 80, Genova	9.735,42
164	Ambulatori Istituto Doria - Via Struppa 150, Genova	6.957,61
293	Ambulatori Busalla - Piazza Malerba 8, Busalla	697,06
82	Via Camozzini 95 (URP) - Via Camozzini 95R, Genova	61,20
21	Piazza Dante (SERT) - Piazza Dante 5 , Genova	355,00
69	poliambulatorio - Via Archimede 30 A, Genova	3.060,00
33	Ambulatori Ex. Ospedale Pastorino - Piazza Ospedale Pastorino 3, Genova	2.357,13
115	Ambulatori Via Isnardi - Via Isnardi 1-3, Cogoleto	778,17
233	Ambulatori Piazza Golgi - Piazza Camillo Golgi 26 G, Arenzano	472,15
234	Ambulatori Via XII Ottobre - Via XII Ottobre 10, Genova	537,00
154	Ambulatori Via S.G. Battista - Via S. G. Battista 4, Genova	224,38
84	Ambulatori Via Canepari, 64 - Via Canepari 64R, Genova	283,00
83	Via Campopiano di Serino (CAUP) - Via Campopiano di Serino 5, Genova	213,00
178	Vico Castellea (CAUP) - Vico Castellea 13, Genova	150,00
50	Ponte Doria (PSAL) - Ponte Andrea Doria, Genova	330,07
161	Via Sestri, 13 (CDSM) - Via Sestri 13, Genova	187,00
119	Via Lemerle (CAUP) - Via Lemerle 17, Genova	394,79
149	Ambulatori Via Rivoli - Via Rivoli 4, Genova	420,06
56	Ambulatori Via Martini 253A - Via A. Martini 253A , Bargagli	187,00
160	Ambulatori Via Serro a Morego - Via Serro a Morego 7, Genova	814,00
124	Via Merello (CAUP) - Via Merello 50, Genova	84,00
35	P.zza Palermo (CAUP) - Piazza Palermo 14/5, Genova	69,61
55	Ambulatori Via Castelli / Via D'Aste (CDSM) - Via A. Castelli 52R, Genova	500,00
74	Ambulatori Via Agnese - Via B. Agnese 1C, Genova	307,00
52	Ambulatori Salita S. Francesco da Paola (Direzione SERT) - Salita San Francesco da Paola 9A, Genova	651,52
7	Ambulatori Corso Montegrappa (CDSM) - Corso Montegrappa 16/1, Genova	146,00
196	Via D'albertis (CAUP) - Via G. B. D'Albertis 15/1, Genova	56,20
116	Via Fea (CAUP) - Via L. Fea 87, Genova	176,80
246	Via alla Costa di Teglia (CAUP) - Via alla Costa di Teglia 15/1, Genova	67,40
278	Magazzino Economale - Via Buccari 9, Genova	2.130,00
283	Ambulatori e SERT - Via Canevari 68, Genova	500,00

174	Sanità animale - Viale Virginia Centurione Bracelli 137, Genova	208,00
173	Uffici cure primarie - Viale Virginia Centurione Bracelli 1 int.2-3, Genova	788,46
184	Guardia medica - Via Bolzaneto 33, Genova	39,00
105	CDSM, Consultorio, Dip. SM, Disabili - Via Maggio 3, Genova	1.524,00
125	Ambulatori - Via Missolungi 14, Genova	1.500,00
288	Salute Mentale - Corso Paganini 3 - Genova	1.059,44
279	Casa della Salute Tecsaldo - P.zza Odicini (Coproma- Tecsaldo) - Genova	1.015,61
289	Direzione Scientifica - Via Bombrini, 8 (c/o ARPAL) - Genova	140,00
290	Ambulatori- Via Croce Rosa 2 (c/o Croce Rosa Rivarolese) - Genova	20,00
<b>TOTALE</b>		<b>208.169,93</b>

**CONSISTENZE MANUTENZIONE  
AREE GRIGIE**

<b>COD.</b>	<b>DENOMINAZIONE STRUTTURE</b>	<b>AREE GRIGIE (mq)</b>
	<i>OSPEDALI</i>	<i>20.745,18</i>
92	A. Micone - Via Oliva 22, Sestri Ponente	2.965,73
95	La Colletta - Via del Giappone 5, Arenzano	917,38
151	Ospedale Pizzorni - Via Roma 36, Rossiglione	--
59	Ospedale S. Michele Arcangelo - Via Angelo Serafino Rossi 33 , Campoligure	11,11
226	Villa Scassi - Corso Onofrio Scassi, 1 Genova	12.492,55
136	Celesia - Via Pierino Negrotto Cambiaso 62, Genova Rivarolo	2.217,68
133	Gallino - Via Ospedale Gallino 5, Genova Pontedecimo	140,73
152	Ospedale Frugone - Via roma 90, Busalla	2.000,00
	<i>STRUTTURE MINORI</i>	<i>22.872,89</i>
81	RSA Via Camozzini - Via Camozzini 15, Genova Voltri	337,07
20	RSA Pratozanino - Strada di Pratozanino, Cogoleto	768,92
107	Presidio SS Quarto - Via Maggio 6, Genova	5.918,15
54	Ambulatori Ex Ospedale S. Antonio - Via Bianchi 1, Recco	405,74
140	poliambulatorio - Ex Martinez - Via Caldesi 6, Genova Pegli	337,57
187	Salute Mentale - Via Pierino Negrotto Cambiaso 150R, Genova Rivarolo	653,65
78	Poliambulatori Via Bonghi - Via Bonghi 6, Genova Bolzaneto	1.198,50
31	Medicina Legale - Piazza Ospedale Pastorino 3A, Genova Bolzaneto	350,11
211	Polimambulatori Via Soliman - Via Soliman 7, Genova Sestri Ponente	--
228	Ambulatori Villa De Mari - Via De Mari 1B, Genova Pra	689,97
96	Consultorio Via Lagaccio - Via Lagaccio 9, Genova	559,16
72	Poliambulatori Via Assarotti - Via Assarotti 35, Genova	250,00
76	Direzione Sanitaria ASL3 - Via Bertani 4, Genova	240,39
102	Ambulatori Via Frugoni - Via Innocenzo Frugoni 27, Genova	--
75	Ambulatori Quarto - Via Bainsizza - Via Bainsizza 42, Genova	473,67
168	Ambulatori Borgo Fornari - Corso Trento e Trieste 130, Borgo Fornari	308,45
45	Poliambulatorio Torrighia - Via Nostra Signora della Provvidenza, Torrighia	246,10
46	Caup Murta - Salita Inferiore di Murta 3, Genova Bolzaneto	338,89
94	Ambulatori Palazzo della Salute - Genova Fiumara - Via Operai 80, Genova	273,31
164	Ambulatori Istituto Doria - Via Struppa 150, Genova	4.810,31
293	Ambulatori Busalla - Piazza Malerba 8, Busalla	--
82	Via Camozzini 95 (URP) - Via Camozzini 95R, Genova	--
21	Piazza Dante (SERT) - Piazza Dante 5 , Genova	11,44
69	poliambulatorio - Via Archimede 30 A, Genova	898,22
33	Ambulatori Ex. Ospedale Pastorino - Piazza Ospedale Pastorino 3, Genova	1.000,00
115	Ambulatori Via Isnardi - Via Isnardi 1-3, Cogoleto	--
233	Ambulatori Piazza Golgi - Piazza Camillo Golgi 26 G, Arenzano	48,10
234	Ambulatori Via XII Ottobre - Via XII Ottobre 10, Genova	--
154	Ambulatori Via S.G. Battista - Via S. G. Battista 4, Genova	25,72
84	Ambulatori Via Canepari, 64 - Via Canepari 64R, Genova	30,04
83	Via Campopiano di Serino (CAUP) - Via Campopiano di Serino 5, Genova	--
178	Vico Castellea (CAUP) - Vico Castellea 13, Genova	--
50	Ponte Doria (PSAL) - Ponte Andrea Doria, Genova	--
161	Via Sestri, 13 (CDSM) - Via Sestri 13, Genova	--
119	Via Lemerle (CAUP) - Via Lemerle 17, Genova	--
149	Ambulatori Via Rivoli - Via Rivoli 4, Genova	--
56	Ambulatori Via Martini 253A - Via A. Martini 253A , Bargagli	--
160	Ambulatori Via Serro a Morego - Via Serro a Morego 7, Genova	287,25
124	Via Merello (CAUP) - Via Merello 50, Genova	--
35	P.zza Palermo (CAUP) - Piazza Palermo 14/5, Genova	--
55	Ambulatori Via Castelli / Via D'Aste (CDSM) - Via A. Castelli 52R, Genova	--
74	Ambulatori Via Agnese - Via B. Agnese 1C, Genova	15,38
52	Ambulatori Salita S. Francesco da Paola (Direzione SERT) - Salita San Francesco da Paola 9A, Genova	148,78
7	Ambulatori Corso Montegrappa (CDSM) - Corso Montegrappa 16/1, Genova	165,91
196	Via D'albertis (CAUP) - Via G. B. D'Albertis 15/1, Genova	85,20
116	Via Fea (CAUP) - Via L. Fea 87, Genova	--
246	Via alla Costa di Teglia (CAUP) - Via alla Costa di Teglia 15/1, Genova	91,83
278	Magazzino Economale - Via Buccari 9, Genova	--
283	Ambulatori e SERT - Via Canevari 68, Genova	--
174	Sanità animale - Viale Virginia Centurione Bracelli 137, Genova	--

173	Uffici cure primarie - Viale Virginia Centurione Bracelli 1 int.2-3, Genova	68,69
184	Guardia medica - Via Bolzaneto 33, Genova	--
105	CDSM, Consultorio, Dip. SM, Disabili - Via Maggio 3, Genova	233,46
125	Ambulatori - Via Missolungi 14, Genova	1.100,00
288	Salute Mentale - Corso Paganini 3 - Genova	345,48
279	Casa della Salute Tecsaldo - P.zza Odicini (Coproma- Tecsaldo) - Genova	157,43
289	Direzione Scientifica - Via Bombrini, 8 (c/o ARPAL) - Genova	--
290	Ambulatori- Via Croce Rosa 2 (c/o Croce Rosa Rivarolese) - Genova	--

**TOTALE 43.618,07**

**CONSISTENZE MANUTENZIONE  
AREE VERDI**

<b>COD.</b>	<b>DENOMINAZIONE STRUTTURE</b>	<b>AREE VERDI (mq)</b>	<b>ESEMPLARI CENSITI</b>
	<i>OSPEDALI</i>	<i>54.911,63</i>	<i>370</i>
92	A. Micone - Via Oliva 22, Sestri Ponente	8.354,63	78
95	La Colletta - Via del Giappone 5, Arenzano	5.000,00	41
151	Ospedale Pizzorni - Via Roma 36, Rossiglione	100,00	7
59	Ospedale S. Michele Arcangelo - Via Angelo Serafino Rossi 33 , Campoligure	--	--
226	Villa Scassi - Corso Onofrio Scassi, 1 Genova	30.357,00	136
136	Celesia - Via Pierino Negrotto Cambiaso 62, Genova Rivarolo	2.000,00	12
133	Gallino - Via Ospedale Gallino 5, Genova Pontedecimo	8.000,00	61
152	Ospedale Frugone - Via roma 90, Busalla	1.100,00	35
	<i>STRUTTURE MINORI</i>	<i>21.316,82</i>	<i>500,00</i>
81	RSA Via Camozzini - Via Camozzini 15, Genova Voltri	--	--
20	RSA Pratozanino - Strada di Pratozanino, Cogoleto	550,00	44
107	Presidio SS Quarto - Via Maggio 6, Genova	9.000,00	213
54	Ambulatori Ex Ospedale S. Antonio - Via Bianchi 1, Recco	350,00	28
140	poliambulatorio - Ex Martinez - Via Caldesi 6, Genova Pegli	950,00	17
187	Salute Mentale - Via Pierino Negrotto Cambiaso 150R, Genova Rivarolo	712,00	--
78	Poliambulatori Via Bonghi - Via Bonghi 6, Genova Bolzaneto	--	--
31	Medicina Legale - Piazza Ospedale Pastorino 3A, Genova Bolzaneto	--	--
211	Polimambulatori Via Soliman - Via Soliman 7, Genova Sestri Ponente	--	--
228	Ambulatori Villa De Mari - Via De Mari 1B, Genova Pra	64,82	--
96	Consultorio Via Lagaccio - Via Lagaccio 9, Genova	--	--
72	Poliambulatori Via Assarotti - Via Assarotti 35, Genova	500,00	32
76	Direzione Sanitaria ASL3 - Via Bertani 4, Genova	150,00	7
102	Ambulatori Via Frugoni - Via Innocenzo Frugoni 27, Genova	--	--
75	Ambulatori Quarto - Via Bainsizza - Via Bainsizza 42, Genova	--	--
168	Ambulatori Borgo Fornari - Corso Trento e Trieste 130, Borgo Fornari	--	--
45	Poliambulatorio Torrighia - Via Nostra Signora della Provvidenza, Torrighia	--	--
46	Caup Murta - Salita Inferiore di Murta 3, Genova Bolzaneto	1.300,00	18
94	Ambulatori Palazzo della Salute - Genova Fiumara - Via Operai 80, Genova	--	--
164	Ambulatori Istituto Doria - Via Struppa 150, Genova	600,00	20
293	Ambulatori Busalla - Piazza Malerba 8, Busalla	--	--
82	Via Camozzini 95 (URP) - Via Camozzini 95R, Genova	--	--
21	Piazza Dante (SERT) - Piazza Dante 5 , Genova	--	--
69	poliambulatorio - Via Archimede 30 A, Genova	--	--
33	Ambulatori Ex. Ospedale Pastorino - Piazza Ospedale Pastorino 3, Genova	3.600,00	43
115	Ambulatori Via Isnardi - Via Isnardi 1-3, Cogoleto	250,00	10
233	Ambulatori Piazza Golgi - Piazza Camillo Golgi 26 G, Arenzano	--	--
234	Ambulatori Via XII Ottobre - Via XII Ottobre 10, Genova	--	--
154	Ambulatori Via S.G. Battista - Via S. G. Battista 4, Genova	90,00	3
84	Ambulatori Via Canepari, 64 - Via Canepari 64R, Genova	--	--
83	Via Campopiano di Serino (CAUP) - Via Campopiano di Serino 5, Genova	1.200,00	17
178	Vico Castellea (CAUP) - Vico Castellea 13, Genova	--	--
50	Ponte Doria (PSAL) - Ponte Andrea Doria, Genova	--	--
161	Via Sestri, 13 (CDSM) - Via Sestri 13, Genova	--	--
119	Via Lemerle (CAUP) - Via Lemerle 17, Genova	--	--
149	Ambulatori Via Rivoli - Via Rivoli 4, Genova	--	--
56	Ambulatori Via Martini 253A - Via A. Martini 253A , Bargagli	--	--
160	Ambulatori Via Serro a Morego - Via Serro a Morego 7, Genova	1.000,00	29
124	Via Merello (CAUP) - Via Merello 50, Genova	--	--
35	P.zza Palermo (CAUP) - Piazza Palermo 14/5, Genova	--	--
55	Ambulatori Via Castelli / Via D'Aste (CDSM) - Via A. Castelli 52R, Genova	--	--
74	Ambulatori Via Agnese - Via B. Agnese 1C, Genova	--	--
52	Ambulatori Salita S. Francesco da Paola (Direzione SERT) - Salita San Francesco da Paola 9A, Genova	--	--
7	Ambulatori Corso Montegrappa (CDSM) - Corso Montegrappa 16/1, Genova	100,00	4
196	Via D'albertis (CAUP) - Via G. B. D'Albertis 15/1, Genova	--	--
116	Via Fea (CAUP) - Via L. Fea 87, Genova	--	--
246	Via alla Costa di Teglia (CAUP) - Via alla Costa di Teglia 15/1, Genova	--	--
278	Magazzino Economale - Via Buccari 9, Genova	--	--
283	Ambulatori e SERT - Via Canevari 68, Genova	--	--



174	Sanità animale - Viale Virginia Centurione Bracelli 137, Genova	--	--
173	Uffici cure primarie - Viale Virginia Centurione Bracelli 1 int.2-3, Genova	--	--
184	Guardia medica - Via Bolzaneto 33, Genova	--	--
105	CDSM, Consultorio, Dip. SM, Disabili - Via Maggio 3, Genova	--	--
125	Ambulatori - Via Missolungi 14, Genova	900,00	15
288	Salute Mentale - Corso Paganini 3 - Genova	--	--
279	Casa della Salute Tecsaldo - P.zza Odicini (Coproma- Tecsaldo) - Genova	--	--
289	Direzione Scientifica - Via Bombrini, 8 (c/o ARPAL) - Genova	--	--
290	Ambulatori- Via Croce Rosa 2 (c/o Croce Rosa Rivarolese) - Genova	--	--
<b>TOTALE</b>		<b>76.228,45</b>	<b>870</b>

**CONSISTENZE  
MANUTENZIONE MPIANTI ELEVATORI**

PRESIDIO	INDIRIZZO	LOCALIZZAZIONE	PRODUTTORE	N° FERMATE	TIPO IMPIANTO
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Blocco n. 3	K2 Elevatori	2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Blocco n. 13	K2 Elevatori	2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Nuova Casa della Salute	Schindler	2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Nuova Casa della Salute	Schindler	2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Nuova Casa della Salute	K2 Elevatori	2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Casa Michelini		2	idraulico
Presidio Quarto	Via G. Maggio 6	Casa Michelini		2	idraulico
Quarto Ex Provincia	Largo Cattanei 3	Ex Provincia - Interno		4	fune
Quarto Ex Provincia	Largo Cattanei 3	Ex Provincia - Esterno	Normac	4	idraulico
Quarto Ex Provincia	Largo Cattanei 3	Ex Provincia - Esterno	Vimec	2	montascale
Sede Amministrativa ASL 3	Via Bertani 4			8	idraulico
Poliambulatorio	Via Archimede 30 A		Kone	4	fune
Poliambulatorio	Via Assarotti 35			7	fune
Poliambulatorio	Via Bainsizza 42	Interno		8	fune
Poliambulatorio	Via Bainsizza 42	Esterno		2	pedana idraulica
Bargagli	Via Martini			2	idraulico
Presidio Torriglia	Torriglia			4	idraulico
Ex Ospedale Recco	Via Bianchi 1	Ingresso principale		5	idraulico
Ex Ospedale Recco	Via Bianchi 1	Sale Operatorie		4	idraulico
Ex Ospedale Recco	Via Bianchi 1	Pronto Soccorso		3	fune
Ex Ospedale Recco	Via Bianchi 1	Palazzo della Salute	ThyssenKrupp	1	idraulico
Villa Scassi Pad. 1	C.so Scassi	Pad. 1 - Piastra Ambulatoriale	Sabiem	2	idraulico
Villa Scassi Pad. 1	C.so Scassi	Pad. 1 - URP	Faboc	2	montascale
Villa Scassi Pad. DEA	C.so Scassi	Pad. DEA P.S. - Duplex sn	Kone	4	idraulico
Villa Scassi Pad. DEA	C.so Scassi	Pad. DEA - Lato levante Radiologia/Cardiologia/Centro ustioni/P.S.	Kone	4	idraulico
Villa Scassi Pad. DEA	C.so Scassi	Pad. DEA P.S. - Duplex dx	Kone	4	fune
Villa Scassi Pad. DEA	C.so Scassi	Pad. DEA - Lato ponente Cardiologia/Rianimo	Kone	4	fune
Villa Scassi Pad. 3	C.so Scassi	Pad. 3 - Vano scale Chirurgia Generale	Normac	5	idraulico
Villa Scassi Pad. 3	C.so Scassi	Pad. 3 - A ponente vano scale Chirurgia Generale/Vascolare	Kone	3	fune
Villa Scassi Pad. 4	C.so Scassi	Pad. 4 (vecchio) - Vano scale Chirurgia toracica	Kone	3	fune
Villa Scassi Pad. 4	C.so Scassi	Pad. 4 - A ponente vano scale Ortopedia/Blocco operatorio	Normac	5	idraulico
Villa Scassi Pad. 3-5	C.so Scassi	Ascensore di dislivello tra Pad. 3 e 5	Normac	2	idraulico
Villa Scassi Pad. 5	C.so Scassi	Pad. 5 - vano scale Neurologia/Ginecologia	Normac	5	idraulico
Villa Scassi Pad. 5	C.so Scassi	Pad. 5 - A ponente vano scale Ginecologia	Normac	3	idraulico
Villa Scassi Pad. 6	C.so Scassi	Pad. 6 (vecchio) - Day Surgery/Urologia	Otis	3	idraulico
Villa Scassi Pad. 4-6	C.so Scassi	Pad. 6 - Ascensore di dislivello - Lato mare Dialisi/Urologia/Blocco operatorio	Normac	2	idraulico
Villa Scassi Pad. 6	C.so Scassi	Pad. 6 (interno Reparto Dialisi - Soppalco) Dialisi	Kone	2	pedana idraulica
Villa Scassi Pad. 6	C.so Scassi	Pad. 6 - A ponente del vano scale Dietologia/Urologia	Normac	5	idraulico
Villa Scassi Pad. 7	C.so Scassi	Pad. 7 - Ostetricia/Neonatologia	Otis	3	idraulico

Villa Scassi	C.so Scassi	Pad. 7 - Neonatologia	Normac	3	fune
Villa Scassi Pad. 8	C.so Scassi	Pad. 8 - Pneumologia/Oncologia		3	fune
Villa Scassi Pad. 9	C.so Scassi	Pad. 9 - Medicina	Normac	7	fune
Villa Scassi Pad. 9 esterno	C.so Scassi	Pad. 9 - Scala sicurezza esterna Camere mortuarie	Maspero	7	fune
Villa Scassi Pad. 10	C.so Scassi	Pad. 10 - Medicina nucleare		3	fune
Villa Scassi Edificio I	C.so Scassi	Edificio I - Farmacia Farmacia/Uffici	Kone	3	fune
Villa Scassi Edificio II	C.so Scassi	Edificio II - Servizi (Amministrazione/Direzione)	Comparini	2	idraulico
Villa Scassi Edificio II	C.so Scassi	Edificio II - Corpo A Anatomia Patologica	Maimel	2	idraulico
Villa Scassi Edificio F	C.so Scassi	Edificio F - Palazzina CED	Comparini	3	idraulico
Villa Scassi Pad. 9 bis	C.so Scassi	Pad. 9 bis - dialisi	Comparini	3	idraulico
Villa Scassi Pad. 9 bis	C.so Scassi	Pad. 9 bis - piazzale esterno	Comparini	3	idraulico
Villa Scassi Pad. 9 bis	C.so Scassi	Pad. 9 bis ingresso	Comparini	3	fune
Villa Scassi Pad. 9 bis	C.so Scassi	Pad. 9 bis ingresso	Comparini	2	fune
Villa Scassi Pad. 9 bis	C.so Scassi	Pad. 9 bis piazzale esterno	Comparini	2	fune
Ist. Doria	Via Struppa	Entrata	Schindler	4	idraulico
Ist. Doria	Via Struppa	Oncologia	Schindler	3	idraulico
Ist. Doria	Via Struppa	Consultorio	Schindler	4	idraulico
Ist. Doria	Via Struppa	Salute Mentale	Schindler	4	idraulico
Sert	Piazza Dante 5	Sert		3	servoscala
Consultorio	Via Lagaccio, 9	Esterno		3	idraulico
Consultorio	Via Rivoli, 4	Montascale			montascale
Consultorio	Viale Bracelli, 241r	Piattaforma elevatrice disabili	Omnia Lift	2	pedana idraulica
SERT	via Canevari 38		Kone	3	idraulico
Ospedale Gallino Pontedecimo	Via Gallino 5	Corpo vecchio lato sx da P.S.	Normac	5	fune
Ospedale Gallino Pontedecimo	Via Gallino 5	Corpo vecchio lato sx	Normac	5	fune
Ospedale Gallino Pontedecimo	Via Gallino 5	portineria	Normac	5	fune
Ospedale Gallino Pontedecimo	Via Gallino 5	Corpo nuovo (da fondi a DS)	OTIS	5	fune
Ospedale Gallino Pontedecimo	Via Gallino 5	Corpo nuovo (sbarco su tunnel collegamenti)	ThyssenKrupp	5	idraulico
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. B (lato mare)	Comparini	6	idraulico
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. B (lato mare)	Comparini	6	idraulico
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. B (vano scale porte grigie alluminio)	Schindler	6	fune
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. B (porte blu interno)	Normac	6	fune
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. B (porte blu)	Schindler	5	fune
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Pad. A	Marige	3	fune
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	SPDC		3	idraulico
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	P.S.	Comparini	3	idraulico
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Nuovo corpo	Schindler	3	fune
Ospedale Sestri Ponente	Via Oliva 22	Nuovo corpo	Schindler	3	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via del Giappone	Montacarichi fondi	Kone	7	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3		Kone	10	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3		Kone	10	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3		Kone	11	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3	Torre P.S.	Schindler	10	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3	Torre P.S.	Schindler	10	fune
Ospedale La Colletta Arenzano	Via Del Giappone 3	Camere Mortuarie	Schindler	6	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	RSA (da piazzale est lato valle)	NORMAC	5	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	Pad valle prima dell'ex cardio		5	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	cardio	OTIS	3	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	cardio		5	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	RX, Ortopedia, Chirurgia	NORMAC	5	fune
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	Cucina, Ortopedia, Oculistica	FIAM	5	fune

S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	Camera Mortuaria		2	idraulico
S.S. Celesia Rivarolo	Via Cambiaso 62	Piattaforma elevatrice	Baglini	1	pedana idraulica
Ex P.O. Pastorino	P.zza Pastorino 2		Kone	5	fune
Ex P.O. Pastorino	P.zza Pastorino 2		Kone	5	idraulico
Ex P.O. Pastorino	P.zza Pastorino 2		Kone	3	idraulico
Ex P.O. Pastorino	P.zza Pastorino 2	Camere Mortuarie Piattaforma elevatrice		2	pedana idraulica
Ospedale Busalla	Via Roma 51		Kone	3	fune
Ospedale Busalla	Via Roma 51		Kone	3	fune
Consultorio	P.zza Malerba 8 Busalla			3	idraulico
Borgo Fornari	Via Trento e Trieste 130			3	fune
Poliambulatorio	Via Bonghi 6			2	fune
Poliambulatorio	Via Pegli 43	Nuova struttura	CEAM	4	fune
Poliambulatorio	Via Pegli 43	Nuova struttura	CEAM	4	fune
Presidio	Via Rossi 29 Campoligure	Lato Nord	MAIMEL	4	idraulico
Presidio	Via Rossi 29 Campoligure	Lato Fiume	OTIS	4	fune
Presidio	Via Rossi 29 Campoligure	Ingresso principale	MAIMEL	4	idraulico
RSA	Via Roma 14 Rossiglione	Centrale		5	idraulico
RSA	Via Roma 14 Rossiglione	Interno		5	idraulico
RSA	Via Roma 14 Rossiglione	Montascale			montascale
RSA San Carlo	Via Camozzini 15		Kone	4	idraulico
RSA San Carlo	Via Camozzini 15		Kone	4	idraulico
Villa De Mari	Via Prà, 61/ Via De Mari 1b			3	idraulico
Salita Inf. Di Murta	Salita Inf. Di Murta 5	Residenza Psichiatrica	Maimel	5	idraulico
Salita Inf. Di Murta	Salita Inf. Di Murta5	Residenza Psichiatrica	Maimel	5	idraulico
Pad 10	Via Maluea 1 Pratozanino	Residenza Psichiatrica	Schindler		fune
Poliambulatorio	Via Operai 80	A1	Maspero	2	idraulico
Poliambulatorio	Via Operai 80	A2	Maspero	2	idraulico
Poliambulatorio	Via Operai 80	Salita		2	scale mobili
Poliambulatorio	Via Operai 80	Discesa		2	scale mobili
Poliambulatorio	Piazza Odicini 4		Kone	2	idraulico
Farmacia	Piazza Odicini 4 b			2	idraulico

**CONSISTENZE**

**MANUTENZIONE MPIANTI DI TRATTAMENTO DEI LIQUAMI FOGNARI**

CODICI	DENOMINAZIONE STRUTTURE	CITTA'	DESCRIZIONE	COMPONENTI	N°
092	P.O. A. Micone	GENOVA	Situato in un locale isolato in muratura, ubicato nella piazza più a valle dell'area adibita a parcheggio del nosocomio. All'impianto confluiscono le acque nere del presidio.	pompe dosatrici clorazione (funzionamento alternato)	2
				filtrococlea per materiali grossolani	1
				vasca interrata di contatto	1
				paratoia motorizzata	1
				quadro elettrico generale	1
				pozzetto di presa con bypass esterno	1
				serbatoi ipoclorito di sodio	2
ionizzatori per risanamento aria interna	2				
095	La Colletta	ARENZANO	A bordo strada presso l'ingresso dell'ospedale, articolato in due corpi di fabbrica seminterrati e da uno esterno (locale comandi). All'impianto confluiscono le acque nere del presidio	grigliatore in aposito locale	1
				pressa convogliatrice	1
				pompa dosatrice	1
				pompa di sollevamento	2
				quadro elettrico pompe	1
				quadro elettrico griglia e compattatore	1
				pozzetto di presa con bypass esterno	1
serbatoio ipoclorito	1				
226	Villa Scassi	GENOVA	Presso il piano fondi del padiglione 1 sono situati i locali che contengono gli impianti. L'accesso avviene tramite una scala metallica dal giardino nei pressi del centro trasfusionale. All'impianto confluiscono le acque nere del presidio ospedaliero	sezioni di pretrattamento	2
				quadri elettrici	2
				griglia fissa a pulizia manuale	1
				pozzetto di intercettazione con bypass	1
				filtro a coclea	1
				pompe di sollevamento	2
				ventilatore deodorizzante	1
				compressore aria pilota	1
				visualizzatore clorogas	1
136	P.O. Celesia - Padiglione a Valle	GENOVA	Presso il padiglione Sud, in un corpo di fabbrica esterno. All'impianto confluiscono le acque nere del presidio	paratoia automatica con motoriduttore	1
				griglia automatica	1
				redoximetro impianto clorazione	1
				sonda autopilente impianto clorazione	1
				serbatoi cloro autopulenti da 3mc cadauno	2
				pompe a pistone portata 15l/h	2
				sistema di svuotamento automatico vasca di clorazione	1
				quadro elettrico	1
054	Ambulatori Ex P.O. S. Antonio	RECCO	Situato in locale al piano terra sul retro del fabbricato, accessibile dalla strada carrabile interna. All'impianto confluiscono le acque nere del presidio	vasca raccolta liquami	1
				griglia verticale a catena in acciaio zincato	1
				pettine grigliatore	1
				compattatore oleodinamico completo	1
				serbatoio ipoclorito da 500l.	2
				pompa dosatrice	2
				quadro elettrico	1
				pompe trituratrici per il rilancio alla fognatura	2
133	P.O. Gallino - Corpo Vecchio	GENOVA	Situato nel piazzale di ingresso in un fabbricato isolato seminterrato. All'impianto confluiscono le acque nere del presidio	camera di bypass	1
				stazione di sollevamento	1
				filtro coclea	1
				pompa dosatrice ipoclorito	1
				misuratore redox	1
				vasca di contatto con valvola di svuotamento	1
				serbatoio ipoclorito	1
				pompa dosatrice	2
				deodorizzazione	1
				allarme troppo pieno	1
				allarme esaurimento ipoclorito	1
				ventilatore per ricambio d'aria	1
quadro elettrico	2				

**CONSISTENZE**  
**MANUTENZIONE STAZIONI DI POMPAGGIO IDRICO SANITARIO**



PRESIDI ASL3	MARCA	MODELLO	N° POMPE	TIPOLOGIA	POTENZA	UBICAZIONE
P.O. La Colletta	Grundfos	Hidro Multi E-3-3 Phases	3	Verticale	3 X 5,5 KW	Centrale termica
	Grundfos	Hidro Multi E-3-3 Phases	3	Verticale	3 X 5,5 KW	Centrale termica
P.O. Micone	Grundfos	Hidro CS1000/D2/5 (96025719)	2	Verticale	2 X 5,5 KW	Zona ingresso/portineria
P.O. Micone (pad B)	Grundfos	H 2000 GMF 3CR 8-60 DL CPL	3	Verticale	3 X 2,2 KW	Locale tecnico in copertura
Celesia	Grundfos	H100 3CR 8/80	3	Verticale	3 x 3,0 KW	Locale tecnico piazzale inferiore
	Grundfos	H100 3CR 8/80	3	Verticale	3 x 3,0 KW	Locale tecnico piazzale inferiore
Campoligure	Grundfos	30EL0115	2	Verticale	2 x 2,2 KW	Locale tecnico P.T.
Pastorino	Grundfos	CS1000/D2/5,5 KW	2	Verticale	2 x 5,5 KW	Zona accesso carrabile
P.O. Gallino	Grundfos	H1000 2 CR10-5 DL400-50CR	2	Verticale	2 x 5,5 KW	Sottotetto (ala vecchia)
Borgo Fornari	Grundfos	Scala 1 (5-55)	1	Orizzontale	1,2 KW	Sottotetto
Busalla	Grundfos	30EL0069	2	Verticale	2 x 1,7 KW	Area esterna retro edificio
P.O. Villa Scassi (Pad. 4)	Wilo	BC Booster	2	Orizzontale	2 x ,55 KW	Sottotetto
P.O. Villa Scassi (Pad. 5)	Dab	Activ drive (2KVC a.d. 35/120 M G)	2	Verticale	2 x 2,0 KW	Sottotetto
P.O. Villa Scassi (Pad. 6)	Wilo	BC Booster	2	Orizzontale	2 x ,55 KW	Sottotetto
P.O. Villa Scassi (Pad. 8)	Grundfos	Scala 1	1	Orizzontale		Sottotetto
Murta	Dab		2	Orizzontale	2,2 KW	Centrale termica

*N.B. Nelle scheda "Stazioni di pompaggio" sono stati censiti i principali gruppi di pressurizzazione per acqua fredda sanitaria. Dovranno essere censiti quelli di piccola dimensione che possono essere utilizzati localmente ad esempio a servizio di sterilizzatrici, installati in appartamenti, ecc...*

**CONSISTENZE**  
**MANUTENZIONE VASCHE DI ACCUMULO IDRICO SANITARIO**

PRESIDI ASL3	UBICAZIONE	NUMERO	CAPACITA' (lt)	CAPACITA' COMPLESSIVA (lt)	TIPOLOGIA
Ospedale P.A.Micone di Sestri Ponente (Padiglione A)	SOTTOTETTO	3	2.000	6.000	Inox
Ospedale P.A.Micone di Sestri Ponente (Padiglione B)	LOCALE TECNICO IN COPERTURA	2	60.000	120.000	Cemento
Ospedale P.A.Micone di Sestri Ponente	ZONA INGRESSO/PORTINERIA	2	12.000	24.000	Cemento
Ospedale La Colletta di Arenzano	AREA ESTERNA LIVELLO 3° /4° PIANO	2	35.000	70.000	Cemento
Ospedale S. Antonio di Recco	ZONA INGRESSO (a fianco centrale termica)	1	3.000	3.000	PVC
Ospedale Frugone di Busalla	AREA ESTERNA RETRO EDIFICIO	5	1.000	5.000	PVC
Ospedale Gallino di Pontedecimo	SOTTOTETTO PAD VECCHIO	1	47.000	47.000	Cemento
Ospedale Celesia di Rivarolo	PIAZZALE INFERIORE	2	60.000	120.000	Cemento
RSA ex Ospedale S. Michele Arc. di Campoligure	LOCALE TECNICO P.T. (accesso da esterno)	3	5.000	15.000	PVC
Poliambulatorio Via Trento e Trieste Borgofornari	SOTTOTETTO PAD VECCHIO	5	400	2.000	Eternit
Poliambulatorio Via Assarotti	LOCALE TECNICO IN COPERTURA	5	800	4.000	Eternit
Poliambulatorio Via Bainsizza	LOCALE TECNICO IN COPERTURA	5	500	2.500	Eternit
Poliambulatorio Via della Provvidenza Torriglia		5	400	2.000	Eternit
RSA di Bolzaneto (ex Osp. Pastorino)	AREA ESTERNA ZONA ACCESSO CARRABILE	1	4.000	4.000	Cemento
Ex Ospedale Psichiatrico di GE-Quarto	LOCALE TECNICO	2	350.000	700.000	Cemento
Residenza psichiatrica Murta	AREA ESTERNA	5	1.000	5.000	PVC
P.O. Villa Scassi (vasca principale)	AREA ESTERNA (zona pista elisoccorso)	1	800.000	800.000	Cemento
P.O. Villa Scassi (Pad 3 )	SOTTOTETTO	1	7.000	7.000	Cemento
P.O. Villa Scassi (Pad 4 )	SOTTOTETTO	1	7.000	7.000	Cemento
P.O. Villa Scassi (Pad 5 )	SOTTOTETTO	3	1.000	3.000	Inox
P.O. Villa Scassi (Pad 6 )	SOTTOTETTO	3	1.000	3.000	Inox
	SOTTOTETTO	1	1.000	1.000	Vetroresina
P.O. Villa Scassi (Pad 7 )	SOTTOTETTO	5	1.000	5.000	Vetroresina
P.O. Villa Scassi (Pad 8 )	SOTTOTETTO	6	650	3.900	Vetroresina
P.O. Villa Scassi (Pad 9)	LOCALE TECNICO IN COPERTURA	4	1.000	4.000	Vetroresina

*Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria con corrispettivo a canone e misura*

---

**ALLEGATO 2 alla relazione generale illustrativa**

**COSTI STORICI**

---

## Ricognizione dei costi storici per interventi di manutenzione nei settori edili e affini

I costi storici sono desunti da delibere e determinazioni dirigenziali agli atti dell'Ufficio Tecnico a partire dal 2014 e sino al dicembre 2022. Sono stati riassunti nell'allegata tabella solamente i costi riferiti ai servizi manutentivi oggetto del presente appalto, individuando pertanto un costo medio annuo di riferimento.

Preferibilmente sono stati assunti come costi parametrici quelli desunti da CRE approvati, ovvero ricavati da contabilità analitiche certificate; in assenza di tali attestati il costo annuo è stato dedotto dagli importi contrattuali approvati.

### Impianti elevatori

Agli atti è registrato un *Accordo Quadro* sottoscritto il 19.02.2016, con validità triennale e importo complessivo di € 465.550,77, seguito da un CRE approvato che riguarda però un periodo di 69 mesi; tale CRE attesta un costo complessivo di €1.097.781,32 corrispondente ad un importo medio annuale pari a €190.918,49.

Successivamente in data 10.03.2021 è stato approvato un ulteriore *Accordo Quadro* della validità di 24 mesi e per un importo stimato di € 570.000,00 (però soggetto ad un ribasso offerto del 53,13% per un importo contrattuale complessivo di € 288.411,00 e quindi per un costo annuo di €144.205,50).

Non essendo ancora disponibile il relativo CRE, si è assunto come riferimento il costo medio annuo attestato in precedenza.

ASCENSORI	ACCORDO QUADRO	19/02/16	<a href="#">AQ Man. Impianti elevatori 2016-2021/ACCORDO QUADRO doppia firma Livello1.pdf</a>	CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL	858.638,37 €	36		64,230%	465.550,770 €	155.183,590 €	
	CRE	30/03/22	<a href="#">AQ Man. Impianti elevatori 2016-2021/All A1_131788_CRE Ascensori - Vecchio AQ.pdf</a>	CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL		consegna	01/03/16				
						16	29/06/17		193.836,34 €		
						11	25/05/18		291.416,37 €		
						7	12/12/18		95.661,99 €		
						9	30/08/19		129.900,11 €		
						7	17/03/20		115.001,74 €		
						3	01/06/20		154.388,03 €		
						13	09/07/21		101.297,27 €		
						3	21/10/21		16.279,47 €	190.918,49 €	
ACCORDO QUADRO	18/03/21	<a href="#">AQ Man. Impianti elevatori 2021-2023/Accordo Quadro Livello1.pdf</a>	SCHINDLER S.P.A.	570.000,00 €	24		53,130%	288.411,000 €	144.205,500 €		

### Edilizia e affini

Il 28.10.2016 è stato aggiudicato un *Accordo Quadro* per 24 mesi di validità, articolato su tre aree d'intervento e quindi selezionando tre imprese, per un importo complessivo di € 4.400.000,00.

Il 30.09.2020, alle ditte impegnate nell'appalto, a seguito di proroghe successive è stato approvato un CRE complessivo corrispondente all'effettiva durata di 42 mesi che comporta una liquidazione totale alle ditte appaltatrici di € 11.001.428,58 corrispondenti ad un costo medio annuale di € 3.143.265,31 per l'intero servizio.

Sempre per questo servizio sono poi disponibili:

- Accordo Quadro del 05.05.2020;
- Atto Integrativo del 12.11.2021.

L'Accordo quadro fu stipulato con tre ditte e l'atto integrativo con una quarta ditta subentrata, essendo quarta in graduatoria, ad una delle precedenti aggiudicatrici; l'importo complessivo stanziato ammonta ad € 3.761.453,34. Aveva validità per 24 mesi ma è stato ripetutamente

prorogato. Sono stati redatti solo due CRE per le ditte originariamente assegnatarie; il primi in data 11.05.2022 per un importo complessivo di € 394.992,92 a fronte di un periodo di 24 mesi; il secondo emesso in data 17.10.2022 per un importo di € 1.202.454,47 per una durata di 29 mesi. I lavori sono attualmente in corso.

EDILE	ACCORDO QUADRO	28/11/16	AQ Manutenzioni edili 2016-2020/ACCORDO QUADRO 2016 Notalo_Livello3.pdf	VARIE	4.400.000,00 €	24	67,110%	1.447.160,00 €	723.580,00 €				
										consegna	30/11/16		
CRE	30/09/20	AQ Manutenzioni edili 2016-2020/CRE/ASA/AII AI Copia Certificato di Regolare Esecuzione.pdf	ASA SRL	24	30/11/18	2.122.458,68 €							
				6	31/05/19								
				9	29/02/20								
				3	31/05/20								
				consegna	30/11/16								
				24	30/11/18								
		6	31/05/19	1.938.865,55 €									
		9	29/02/20										
		3	31/05/20										
		consegna	30/11/16										
		24	30/11/18										
		6	31/05/19										
9	29/02/20	2.297.491,33 €											
3	31/05/20												
consegna	30/11/16												
24	30/11/18												
6	31/05/19												
9	29/02/20												
3	31/05/20	1.959.657,45 €											
consegna	30/11/16												
24	30/11/18												
6	31/05/19												
9	29/02/20												
3	31/05/20												
consegna	30/11/16	1.086.593,97 €											
24	30/11/18												
6	31/05/19												
9	29/02/20												
3	31/05/20												
consegna	30/11/16												
24	30/11/18	1.596.361,60 €											
6	31/05/19												
9	29/02/20												
3	31/05/20												
consegna	30/11/16												
24	30/11/18												
6	31/05/19	456.103,31 €											
9	29/02/20												
3	31/05/20												
consegna	30/11/16												
24	30/11/18												
6	31/05/19												
9	29/02/20	3.143.265,31 €											
3	31/05/20												
consegna	30/11/16												
24	30/11/18												
6	31/05/19												
9	29/02/20												
3	31/05/20	4.800.000,00 €	24	28,580%	3.428.160,00 €	1.714.080,00 €							
A.Q.	05/05/20						AQ Manutenzioni edili 2020-2023/1 CONTRATTO/Accordo Quadro ASI 3 Genova 2020 - 2022_Livello2.pdf	VARIE					
ATTO INTEGRATIVO	12/11/21						AQ Manutenzioni edili 2020-2023/2 CONTRATTO CALDERAN/Accordo Quadro - Aggiudicazione al IV class_Livello1.pdf	CALDERAN al posto di Edilgamma (risoluzione contrattuale dal 19/10/2020)	466.666,67 €	7 (COMPRESI NELL'A.Q.)	28,580%	333.293,34 €	
CRE	11/05/22						AQ Manutenzioni edili 2020-2023/CRE/EDILGAMMA/CRE.pdf	EDILGAMMA		24		394.992,98 €	
	17/10/22						AQ Manutenzioni edili 2020-2023/CRE/PROSYSTEM/CRE PRO SYSTEM definitivo-signed(firmato).pdf	PRO SYSTEM		29		1.202.454,47 €	695.063,86 €

## Trattamento liquami

È stato aggiudicato un primo Accordo Quadro in data 05.12.2014 della durata di 48 mesi e un importo complessivo netto di € 659.200,00.

In data 05.03.2019 è stato approvato un secondo Accordo Quadro per un importo netto complessivo di € 531,821,38 per 48 mesi.

La media complessiva degli importi annuali ammonta quindi a €148.877,67, valore che riguarda solamente una quota del servizio di manutenzione degli impianti idrico-sanitari previsti nella presente gara, in quanto le altre attività necessarie e proprie di manutenzione agli impianti idrici erano comprese nei contratti di manutenzioni edili considerati in precedenza.

TRATTAMENTO LIQUAMI	AGGIUDICAZIONE	05/12/14	AQ Man. Impianti trattamento liquami di fogna 2014-2019/Aggiudicazione.pdf	AMBIENTE TERRITORIO	659.200,00 €	48	38,380%	659.200,00 €	

## Verde

L'ASL3 ha aderito ad una convenzione regionale appaltata dal SUVAR per la manutenzione del verde che ha una durata di 36 mesi e un importo complessivo di € 1.050.000,00, una durata di 36 mesi e quindi un onere annuale pari a € 350.000,00.

VERDE	ADESIONE CONVENZIONE	30/09/20	Manutenzione Aree verdi/Determina n.1947 del 30 settembre 2020 a affidamento Servizio a COOP.ALTA VALLE STURLA in Adesione SUVAR.pdf	CONSORZIO COOP. ALTA VALLE STURLA		36		1.050.000,00 €	350.000,00 €

I valori riassunti nella precedente tabella dei costi storici sono compendati nella TAB. 1 – ASL 3 RIEPILOGO DEI COSTI STORICI, inserita nella Relazione generale illustrativa; occorre però evidenziare che in tale tabella sono stati inseriti anche i costi del personale dipendente addetto alle manutenzioni che risultano 9 unità per un importo stimato di 360.000,00 €/anno.

In conclusione, i costi storici del servizio manutentivo degli immobili dell'ASL 3 sono stimati in complessivi 4.193.061,47 €/anno.

La logica delle assegnazioni dei lavori, connaturata alla procedura dell'accordo quadro, non consente una specifica suddivisione tra le manutenzioni ordinarie e quelle straordinarie, per questo si è operata una stima percentuale per i vari servizi analizzando a campione gli ordini, soprattutto recenti, che si sono susseguiti nei periodi analizzati dal 2014 a oggi, ottenendo (tabella già inserita nell'ALL. 3):

TAB 1 - ASL 3 RIEPILOGO DEI COSTI STORICI									
per manutenzioni edili e affini, aumento per costi dei materiali e ipotesi di ripartizione tra manutenzione Ordinaria e straordinaria									
rif.	a TAB. 3	Servizio	importo medio annuo (vedi tab. 1)	importi dedotti da	Periodo considerato	ipotesi di ripartizione manutenzione			
						€	anni	%	ordinaria
a	da 1 a 6	edile	3.143.265,31	C.R.E.	2014 - 2018	65%	2.043.122,45	35%	1.100.142,86
c	7	ascensori	190.918,49	C.R.E.	2016 - 2020	85%	162.280,72	15%	28.637,77
d		trattamento liquami	148.877,67	Accordo quadro	2019 - 2022	100%	148.877,67	0%	-
e	8	verde	350.000,00	Convenzione	2020 - 2023	80%	280.000,00	20%	70.000,00
f		con personale interno	360.000,00			100%	360.000,00	0%	-
		totali	4.193.061,47				2.994.280,84		1.198.780,63

Il servizio edile è comprensivo di serramenti, carpenterie, arredi, idraulici, strade,  
 La voce f è stimata in €/anno 40,000,00 per ciascuno dei 9 addetti dipendenti ASL 3



*Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria con corrispettivo a canone e misura*

---

**ALLEGATO 3 alla relazione generale illustrativa**

**STIMA DEI COSTI DEL PERSONALE**

---

Genova 19.04.2024



La determinazione dei costi del personale è eseguita con:

- valori definiti ed estratti dalla CCIAA della Regione Liguria, anno 2022;
- impegno annuo di lavoro per ciascuna unità lavorativa di 1.760 ore;
- esclusione delle prestazioni in ore straordinarie, queste valutate a parte con la reperibilità;
- articolazione del personale secondo i livelli contributivi delle categorie dell'edilizia, degli impianti e del verde.

Inoltre, si è definita una percentuale annua per ciascun livello considerando l'impegno professionale necessario nei servizi manutentivi con particolare riferimento al fatto che gli edifici sono distribuiti su un vasto territorio.

Per definire compiutamente i costi si è proceduto con la metodologia di seguito dettagliata.

COSTO MANODOPERA EDILI DA CCIAA REGIONE LIGURIA 07/2022 (ore anno 1.760)								
LAVORO ORDINARIO						STRAORDINARIO	TOTALE	
	IV LIVELLO	SPECIALIZZATO	QUALIFICATO	COMUNE	MEDIA/TOTALI			
PREZZO	39,10 €	37,19 €	34,55 €	31,07 €				
COSTO (-26,5%)	30,91 €	29,40 €	27,31 €	24,56 €				
IMPORTO/ANNO	54.400,00 €	51.742,61 €	48.069,57 €	43.227,83 €	49.360,00 €			
IPOTESI %	50%	30%	10%	10%	100%			
ORE/ANNO	880	528	176	176	1.760			
<b>COSTO ANNUO</b>	<b>27.200,00 €</b>	<b>15.522,78 €</b>	<b>4.806,96 €</b>	<b>4.322,78 €</b>	<b>51.852,52 €</b>	<b>3.527,35 €</b>	<b>55.379,87 €</b>	

COSTO MANODOPERA SERRAMENTISTI DA CCIAA REGIONE LIGURIA 07/2022 (ore anno 1.760)								
LAVORO ORDINARIO						STRAORDINARIO	TOTALE	
	IV LIVELLO	SPECIALIZZATO	QUALIFICATO	COMUNE	MEDIA/TOTALI			
PREZZO	39,10 €	37,19 €	34,55 €	31,07 €				
COSTO (-26,5%)	30,91 €	29,40 €	27,31 €	24,56 €				
IMPORTO/ANNO	54.400,00 €	51.742,61 €	48.069,57 €	43.227,83 €	49.360,00 €			
IPOTESI %	50%	30%	10%	10%	100%			
ORE/ANNO	880	528	176	176	1.760			
<b>COSTO ANNUO</b>	<b>27.200,00 €</b>	<b>15.522,78 €</b>	<b>4.806,96 €</b>	<b>4.322,78 €</b>	<b>51.852,52 €</b>	<b>1.763,67 €</b>	<b>53.616,20 €</b>	

COSTO MANODOPERA IMPIANTISTI DA CCIAA REGIONE LIGURIA 07/2022 (ore anno 1.760)								
LAVORO ORDINARIO						STRAORDINARIO	TOTALE	
	5 SUPER (assimilabile a impiegato)	5 CAT	4 CAT	3 CAT	MEDIA/TOTALI			
PREZZO	37,43 €	34,94 €	32,61 €	31,18 €				
COSTO (-26,5%)	29,59 €	27,62 €	25,78 €	24,65 €				
IMPORTO/ANNO	52.076,52 €	48.612,17 €	45.370,43 €	43.385,04 €	47.361,04 €			
IPOTESI %	30%	50%	10%	10%	100%			
ORE/ANNO	528	880	176	176	1.760			
<b>COSTO ANNUO</b>	<b>15.622,96 €</b>	<b>24.306,09 €</b>	<b>4.537,04 €</b>	<b>4.338,50 €</b>	<b>48.804,59 €</b>	<b>7.197,06 €</b>	<b>56.001,65 €</b>	

COSTO MANODOPERA OPERATORI DEL VERDE DA CCIAA REGIONE LIGURIA 07/2022 (ore anno 1.760)								
LAVORO ORDINARIO						STRAORDINARIO	TOTALE	
	II LIVELLO	III LIVELLO	IV LIVELLO	V LIVELLO	MEDIA/TOTALI			
PREZZO	31,59 €	30,54 €	29,68 €	28,26 €				
COSTO (-26,5%)	24,97 €	24,14 €	23,46 €	22,34 €				
IMPORTO/ANNO	43.951,30 €	42.490,43 €	41.293,91 €	39.318,26 €	41.763,48 €			
IPOTESI %	30%	40%	20%	10%				
ORE/ANNO	528	704	352	176				
<b>COSTO ANNUO</b>	<b>13.185,39 €</b>	<b>16.996,17 €</b>	<b>8.258,78 €</b>	<b>3.931,83 €</b>	<b>42.372,17 €</b>	<b>3.527,35 €</b>	<b>45.899,52 €</b>	

Nelle precedenti tre tabelle sono riportati, come anticipato, i livelli retributivi previsti dai contratti nazionali di lavoro e riportati nel **Prezzario CCIAA della Regione Liguria 7/22**; dovendo stabilire i costi orari puri si è operata la diminuzione del 26,5% inerente le spese generali e gli utili di Impresa contenute negli importi della CCIAA.

Sono poi state ipotizzate le **percentuali di impegno dei vari livelli/categorie** per la gestione del servizio per ottenere la stima di un costo medio annuale delle maestranze.

Frequentemente sarà richiesto di operare al di fuori dell'orario ordinario di lavoro per interferire il meno possibile con le attività sanitarie e assistenziali; quindi, è stato impostato un metodo per determinare il **costo medio del lavoro in orario straordinario**.

**L'impegno lavorativo oltre l'orario normale** può essere richiesto in diverse situazioni che impattano in maniera diversificata, ovvero in prosecuzione all'orario giornaliero per

concludere un lavoro iniziato nella giornata e per il cui completamento occorrono attività di breve durata e che, rimandato al giorno successivo, comporta disagi aggiuntivi per utenti e personale, o addirittura per iniziare e completare un lavoro in orari notturni o festivi.

I costi del lavoro in ore straordinarie sono stati calcolati e riportati nelle tabelle seguenti.

COSTO ORE STRAORDINARIE (INCLUDE ORE LAVORATE IN REPERIBILITA')(CCIAA REGIONE LIGURIA)					TOTALI
	GIORNALIERO	IN REPERIBILITA'			
UNITA'	5	6			
ORE UNITA'/ ANNO	220	250			
<b>totale</b>	<b>1100</b>	<b>1500</b>			<b>2.600</b>
	<b>DIURNO</b>	<b>NOTTURNO</b>	<b>FESTIVO</b>	<b>FESTIVO</b>	
			<b>DIURNO</b>	<b>NOTTURNO</b>	
<b>MAGGIORAZIONI DEL COSTO BASE</b>	35%	40%	45%	50%	
IPOTESI % di ripartizione per turni	61,00%	11,00%	22,00%	6,00%	100,00%
<b>COSTO ORARIO EDILI per CATEGORIE</b>	30,91 €	29,40 €	27,31 €	24,56 €	
IPOTESI % RIPARTIZIONE PER CAT.	50%	20%	20%	10%	100%
ORE/ANNO	650	260	260	130	1.300
	27.122,73 €	10.701,31 €	10.296,72 €	4.789,45 €	<b>52.910,21 €</b>
<b>COSTO ORARIO IDRAULICO per CAT.</b>	29,59 €	27,62 €	25,78 €	24,65 €	
IPOTESI % RIPARTIZIONE PER CAT.	30%	50%	10%	10%	100%
ORE/ANNO	390	650	130	130	1.300
	15.578,57 €	25.134,70 €	4.859,28 €	4.806,87 €	<b>50.379,42 €</b>
<b>COSTO ANNUO A UNITA' LAVORATIVA</b>	<b>UNITA'</b>				
<b>OPERAI EDILI e del VERDE</b>	<b>15</b>				<b>3.527,35 €</b>
<b>IMPIANTISTI</b>	<b>7</b>				<b>7.197,06 €</b>

Il calcolo eseguito si basa sulle seguenti ipotesi:

- il totale delle unità lavorative impegnate nei vari servizi si è ipotizzato che nei giorni feriali siano impegnate per lavoro in ore straordinarie **5 unità per 220 ore annue** ciascuno (su un massimo ammissibile di 250 ore), mentre per lo straordinario svolto negli interventi in reperibilità (da aggiungere al premio di reperibilità calcolato nel seguito) siano invece impegnate **6 unità però per 250 ore annue** (la reperibilità in ambienti ospedalieri è spesso richiesta per motivi di messa in sicurezza e incide quindi notevolmente);
  - Le maggiorazioni orarie del costo base sono tratte dal Prezzario CCIAA della Regione Liguria;
- | MAGGIORAZIONI DEL COSTO BASE ORARIO DELLA MANODOPERA |          |         |                  |
|--|----------|---------|------------------|
| DIURNO   | NOTTURNO | FESTIVO | FESTIVO NOTTURNO |
| 35%  | 40%      | 45%     | 50%              |
- Le ipotesi di ripartizione dei lavori svolti dal personale, a seconda delle varie categorie di appartenenza, sono basate su indagini dirette e sull'esperienza degli ultimi anni di interventi manutentivi svolti nell'ASL 3; sono maggiori per la IV categoria degli edili, quella con il personale più qualificato, mentre per gli impiantisti il 5 super, il personale più qualificato, è inferiore alle altre categorie; il motivo riguarda la differenza dei contratti di lavoro: quello dei metalmeccanici (impiantisti) colloca al 5 super praticamente il personale impiegatizio;
  - È stato calcolato il valore complessivo annuo, articolato per operai edili e impiantisti, come sommatoria dei costi afferenti alle diverse categorie e considerando l'apporto medio di 6 unità lavorative per ciascun settore di attività (edile e impiantistico);
  - Il costo totale annuo, che corrisponde all'onere complessivo che dovrebbe sostenere l'Appaltatore per retribuire il monte ore totale di lavoro straordinario, è stato suddiviso per le 15 unità destinate alle opere edilizie e al verde e per le 7 dedicate ai servizi impiantistici; si è così definito il costo unitario medio ripartito per ognuna delle unità di

personale impegnate nel servizio manutentivo in orario straordinario, ovvero €/anno 4.668,58.

Riassumendo, i costi della manodopera, articolati per i vari servizi e comprensivi del costo base e del lavoro in ore straordinarie, comprensivi anche della quota parte svolta in reperibilità, escluso il premio di reperibilità valutato come nel seguito e che sono riportati alla voce "4 personale" nella precedente TAB. 2 della "Relazione generale illustrativa" ammontano a:

- edilizia €/anno 55.379,87
- serramenti/arredi €/anno 53.616,20
- Carpenterie e strade €/anno 53.616,20
- Impianti idrici ed elevatori €/anno 56.001,65
- Opere a verde €/anno 45.899,52

I costi, per altre figure professionali previste in gara quali la "segreteria tecnica e amministrativa" (vedi voci 2 della tabella), in considerazione delle non rilevanti percentuali di impegno nella gara in esame non sono stati determinati in base al costo orario ma in percentuale rispetto ai costi complessivi dei vari servizi, come per il costo del "responsabile di commessa", stabilendo un compenso annuo di circa 60.000,00 € lordi corrispondenti ad uno stipendio medio di livello dirigenziale, essendo tale qualifica connaturata al ruolo in questione, che è distribuito nei vari servizi in rapporto al costo del servizio stesso.

Necessita un'ultima considerazione sui costi di reperibilità, il cosiddetto premio di reperibilità, corrisposto mensilmente indipendentemente dal numero degli interventi eseguiti (costo fisso per l'Appaltatore) è calcolato e riportato nella seguente apposita tabella.

<b>PREMIO DI REPERIBILITA'</b>					
<b>COSTO PREMIO REPERIBILITA' OPERAI DA CONTRATTO EDILE (+30%) (dati Cassa Edile di Savona 2022)</b>					
<b>UNITA'</b>	<b>6</b>				
	<b>GIORNI</b>	<b>€/GIORNO (*)</b>	<b>€/ANNO</b>	<b>TOTALI PARZIALI</b>	<b>TOTALI</b>
FERIALI LAVORATIVI/ANNO	252	12,73 €	3.208,07 €	19.248,43 €	
FESTIVI/ANNO	113	21,82 €	2.466,07 €	14.796,41 €	
	365				<b>34.044,85 €</b>
<b>COSTO PREMIO REPERIBILITA' DA CONTRATTO METALMECCANICO (CCNL metalmeccanici)</b>					
<b>UNITA'</b>	<b>1</b>				
	<b>SETTIMANE</b>	<b>€/SETTIMANA</b>	<b>€/ANNO</b>	<b>TOTALE</b>	
	53	70,49 €	3.736,13 €	3.736,13 €	
					<b>3.736,13 €</b>
			<b>COSTO/ANNO</b>		<b>37.780,98 €</b>
<b>COSTO a UNITA' LAVORATIVA/ ANNO</b>					<b>6.296,83 €</b>

(\*) Importi netti in busta paga per compenso reperibilità + INPS + INAIL + 30%

Come accennato il premio di reperibilità è retribuito mensilmente in busta paga indipendentemente dagli interventi effettuati; per questi ultimi la retribuzione è corrisposta in lavoro straordinario commisurato alle ore svolte che sono stati stimati precedentemente e inclusi nelle tabelle dei costi della manodopera.

*Appalto di multiservizi di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria con corrispettivo a canone e misura*

---

**ALLEGATO 4 alla relazione generale illustrativa**

**STIMA ANALITICA DEI COSTI**

**Applicazione della metodologia analitica di IRES Piemonte 2019**

---

IRES Piemonte ha eseguito un'analisi dei costi delle manutenzioni in ambito ospedaliero riferiti al 2019, con il campione analizzato che, però, non coincide con la popolazione complessiva delle Aziende. I valori regionali individuati sono quindi una stima relativa a tutti gli ospedali pubblici della Regione Piemonte, fatta sulla base di parametri unitari e costi realmente sostenuti associati a opportuni criteri di ponderazione.

**Il valore regionale della spesa annua sostenuta** nel 2019 per la manutenzione ospedaliera ammonta a circa 79 milioni di euro (69 milioni di euro per il campione analizzato), corrispondenti a circa 34 €/m<sup>2</sup>, al netto del ribasso di aggiudicazione e degli oneri esecutivi. I sistemi di controllo delle singole aziende hanno valutato che, di tutte le attività previste nei piani di manutenzione ne risultano mediamente attuate circa il 78%.

Ponderando dal 78% al 100% l'attuazione delle attività del piano di manutenzione, ed ipotizzando un ribasso medio di aggiudicazione del 20%, l'incidenza degli oneri esecutivi sostenuti dalle aziende (IVA e spese tecniche ed amministrative per l'affidamento e l'esecuzione dei contratti di manutenzione) pari al 15%, **IRES Piemonte stima che la spesa di circa 79 milioni di euro (in esecuzione parziale del piano di manutenzione, al netto del ribasso di aggiudicazione e degli oneri esecutivi) corrisponda ad un costo effettivo di circa 146 milioni di euro**, che corrisponderebbe, quindi, a un'ipotetica base d'asta per un servizio manutentivo esteso all'intero patrimonio ospedaliero della Regione.

Si tratta, idealmente, del totale dei quadri economici per l'affidamento a soggetti esterni di servizi di manutenzione che puntino alla piena realizzazione degli interventi descritti nei vari piani manutentivi.

**Tabella 1: ospedali e posti letto in Piemonte**

Tipo Struttura	Numero di ospedali <sup>1</sup>	Numero di posti letto <sup>2</sup>			TOTALE
		Day hospital	Day surgery	Ordinari	
Pubblico a gestione diretta <sup>3</sup>	48	928	636	9.908	11.472
Privato accreditato <sup>4</sup>	35	2	93	3.034	3.129
Privato equiparato <sup>4</sup>	9	100	40	1.389	1.529
<b>TOTALE</b>	<b>92</b>	<b>1.030</b>	<b>769</b>	<b>14.331</b>	<b>16.130</b>

**Note:**

1. Sono stati considerati ospedali le strutture con posti letto per il ricovero a ciclo continuativo in specialità ospedaliera. Ad un medesimo ospedale possono corrispondere più strutture.
2. Dal computo è escluso il nido, che è presente solo negli ospedali pubblici a gestione diretta come specialità per il ricovero a ciclo continuativo con un totale di 388 culle.
3. Il computo non comprende il presidio Saapa s.p.a. (di proprietà privata), il Day Surgery del Distretto di Nichelino (privo di letti per il ricovero a ciclo continuativo), l'ospedale Oftalmico (ricoverito), l'ospedale di Venaria (sostituito da un nuovo ospedale, computato in tabella).
4. Del privato accreditato e del privato equiparato sono stati considerati solo i letti contrattualizzati (e quindi in rete pubblica).

*Fonte: elaborazione a cura degli Autori da flusso DWARPE\_R011, consolidato 2019.*

Gli ospedali pubblici a gestione diretta del Piemonte sono 48 e sono distribuiti su 52 strutture ospedaliere di competenza di 18 Aziende Sanitarie, ripartite, a loro volta, in 12 Aziende sanitarie Locali (ASL), 3 Aziende Ospedaliere (AO) e 3 Aziende Ospedaliere Universitarie AOU. La superficie lorda complessiva degli ospedali pubblici a gestione diretta del Piemonte è circa 2.283.980 m<sup>2</sup>, mentre il numero complessivo dei posti letto in ricovero ordinario o diurno in essi ospitati è pari ad 11.472 unità, al netto della specialità 31 (nido). Rispetto all'anno 2019 la superficie delle strutture ospedaliere è rimasta sostanzialmente invariata, mentre il numero dei posti letto si è ridotto di 230 unità, al netto della specialità 31 (nido). Si veda, a tal proposito,

la seguente tabella.

Azienda	Superficie ospedaliere <sup>1</sup> [m <sup>2</sup> ]	Posti letto potenziali <sup>2</sup> [n]	Posti letto programmati <sup>3</sup> [n]	Posti letto effettivi <sup>4</sup> [n]
ASL Città di Torino	152.590	1.005	1.067	1.014
ASL TO3	117.150	765	504	642
ASL TO4	116.938	1.025	947	936
ASL TO5	76.494	443	459	434
ASL VC	85.396	525	333	329
ASL BI	130.039	732	403	462
ASL NO	38.746	256	200	226
ASL VCO	88.555	583	353	363
ASL CN1	168.852	909	579	640
ASL CN2	44.674	325	306	300
ASL AT	132.544	694	497	499
ASL AL	180.346	1.015	704	647
AOU Città della Salute e della Scienza di Torino	425.037	2.713	1.821	2.152
AOU San Luigi di Orbassano	94.541	490	400	393
AOU Maggiore della Carità di Novara	119.563	766	711	683
AO S. Croce e Carle di Cuneo	102.041	674	681	651
AO SS. Antonio e Biagio e C. Arrigo di Alessandria	131.994	817	650	658
AO Mauriziano di Torino	78.480	443	473	443
<b>TOTALE</b>	<b>2.283.980</b>	<b>14.180</b>	<b>11.088</b>	<b>11.472</b>

**Note:**

1. Superficie lorda coperta, come da Database Edilizia Sanitaria IRES, consolidato 2019.
2. Numero dei posti letto che gli ospedali potrebbero attualmente ospitare in condizioni di piena sostenibilità insediativa;
3. Indicazioni da DGR 1-600 e smi. Dal computo dei posti letto programmati ed effettivi sono escluse le culle (specialità 31).
4. Posti letto presenti nelle strutture ospedaliere, consolidato 2019.

Fonte: elaborazione a cura degli Autori.

**Tabella 2: variazione delle superfici e dei posti letto degli ospedali pubblici piemontesi**

Caratteristica	Anno 2019 <sup>3</sup>	Anno 2020 <sup>4</sup>
Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	2.280.196	2.283.980
Posti letto, ricovero ordinario (inclusa specialità 31) <sup>1</sup>	10.461	10.296
Posti letto, ricovero ordinario (esclusa specialità 31)	10.043	9.908
Posti letto in ricovero diurno (Day hospital e Day surgery) <sup>2</sup>	1.659	1.564
<b>TOTALE ricovero ordinario e diurno (inclusa specialità 31)</b>	<b>12.120</b>	<b>11.860</b>
<b>TOTALE ricovero ordinario e diurno (esclusa specialità 31)</b>	<b>11.702</b>	<b>11.472</b>

**Note:**

1. La specialità 31 è il nido. In Piemonte ci sono 388 culle per il nido e sono tutte in strutture pubbliche a gestione diretta.
2. Non ci sono posti letto in ricovero diurno per la specialità 31.
3. Dati da flusso FIM, consolidato al 31 dicembre 2018.
4. Dati da flusso DWARPE\_R011, consolidato al 31 dicembre 2019.

Fonte: flusso FIM ed elaborazione Autori.

Nell'anno 2020 la superficie unitaria per posto letto è pari a circa 200 m<sup>2</sup>/PL, escludendo dal computo la specialità 31 (Nido), e a 192 m<sup>2</sup>/PL includendola. I valori sono superiori rispetto a quelli determinati nel 2019, che erano pari a circa 195 m<sup>2</sup>/PL (escludendo la specialità 31) e a 188 m<sup>2</sup>/pl (includendola). Poiché la superficie unitaria per posto letto esistente è pari a circa

200 m<sup>2</sup>/PL, mentre la progettazione ospedaliera si orienta con superfici unitarie comprese fra i 100 ed i 150 m<sup>2</sup>/PL, il modello d'uso degli ospedali regionali è mediamente non intensivo. Per inciso, preme sottolineare che il parametro medio di circa 200 m<sup>2</sup>/PL di cui sopra non corrisponde ad un elevato livello di edilizia sanitaria di recente realizzazione, bensì ad un sottoutilizzo degli spazi disponibili, perchè corrispondenti a strutture ospedaliere di oramai vecchia realizzazione quando la degenza media era superiore agli standards attuali. I dati e le tabelle sono tratti da: Manutenzione ospedaliera: strategie per il controllo della spesa Perino G., Tresalli G., IRES PIEMONTE e sono riferiti alle manutenzioni complessive, sia quindi dell'edilizia sia degli impianti tecnologici.

### **Metodo analitico di calcolo per la stima dei costi teorici di manutenzione per ASL3**

Il metodo si basa sul confronto fra i costi relativi a due scenari (conduzione di strutture ospedaliere con o senza manutenzione), introducendo delle ipotesi semplificative al modello teorico. Ne proponiamo l'applicazione per stimare i costi teorici di manutenzione, considerando anche la variabilità in funzione della vetustà delle strutture; raffrontando quindi i risultati tra L'ASL 3 del sistema sanitario ligure (suddividendo le stime per ospedali e strutture minori) e il Policlinico San Martino di cui disponiamo di dati reali del multiservizio aggiudicato nei primi mesi dell'anno 2022, per le sole opere edili, esclusi quindi come nel caso in esame gli oneri per la gestione e manutenzione degli impianti tecnologici (elettrici e condizionamento).

Consideriamo un'entità perfettamente manutenibile, ossia disponibile a ricevere – in ogni momento – tutti gli interventi di manutenzione utili al controllo degli effetti dell'obsolescenza e del degrado nel corso della propria vita utile.

Il recupero dei livelli prestazionali potrà avvenire con:

- esecuzione di opportuni interventi di manutenzione ordinaria e programmata;
- sostituzione ciclica dell'entità al termine della sua vita utile, oppure nel momento in cui gli effetti dell'obsolescenza e l'entità del degrado diventassero non accettabili.

Livelli quindi di manutenzione mai raggiunti dall'ASL3.

**Se il singolo componente edile considerato** (pavimento, rivestimento, serramento, ecc.) **non sarà oggetto di interventi di manutenzione** la sostituzione ciclica dovrà verificarsi prima che i livelli prestazionali offerti dalla stessa diventino inadeguati, cioè prima che raggiunga il termine della propria vita utile 'Vus', quindi al termine della sua vita operativa 'Vos'.

Quindi, se:

**Vos:** durata della vita operativa del componente senza interventi di manutenzione [t];

**α:** parametro di ponderazione della vita utile alla vita operativa [-];

**Vus:** durata della vita utile dell'entità senza interventi di manutenzione [t].

$$Vos = \alpha \times Vus \quad \text{con } 0 < \alpha < 1$$

**Nel caso in cui il componente sia invece oggetto di interventi di manutenzione**, il controllo degli effetti dell'obsolescenza e del degrado risulterà progressivamente ridimensionato; il componente stesso dovrà comunque essere sostituito al raggiungimento della fine della sua vita utile 'Vum' od operativa 'Vom'. Visti gli interventi di manutenzione condotti e la loro capacità di controllare almeno parzialmente l'inadeguatezza prestazionale dell'entità, la sua vita utile 'Vum' ed operativa 'Vom', vite maggiori rispetto a quelle che si rileverebbero se l'entità non fosse stata oggetto di manutenzione; quindi:

- Vum: durata della vita utile dell'entità con interventi di manutenzione [t];
- Vom: durata della vita operativa dell'entità con interventi di manutenzione [t];

$$V_{om} = \alpha \times V_{um} \quad \text{con } 0 < \alpha < 1$$

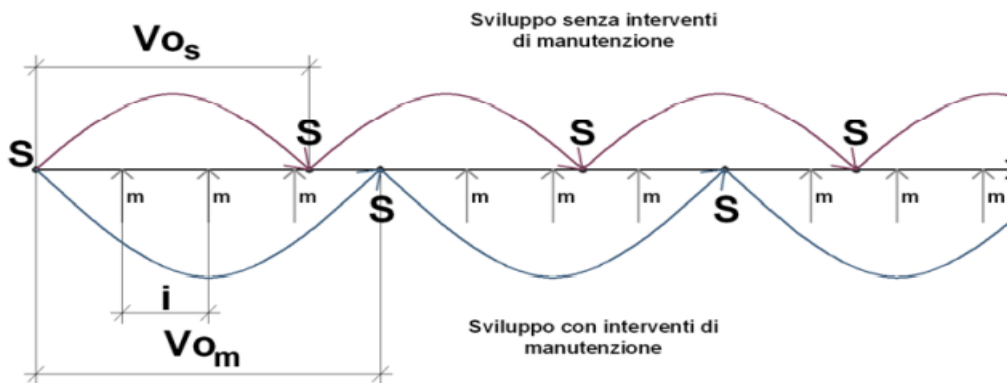
e

$$V_{um} > V_{us}$$

$$V_{om} > V_{os}$$

Nel medio periodo 'T', in assenza di interventi di manutenzione, il componente sarà ripetutamente sostituito ogni volta che raggiungerà il termine della propria vita operativa 'V<sub>os</sub>'.

Con interventi di manutenzione, invece, la durata della vita operativa 'V<sub>om</sub>' si amplierà per effetto delle attività 'm' (di manutenzione) che, condotte con un intervallo di tempo prestabilito 'i', permetteranno il controllo della progressiva inadeguatezza prestazionale dell'entità.



N.B. il grafico riassume quanto evidenziato e cioè che costanti e programmati interventi manutentivi allungano la vita operativa del componente, aumentando progressivamente i tempi di sostituzione integrale

### Impegno economico nel caso di **entità non soggetta ad interventi di manutenzione**

Se:

- **I<sub>s</sub>** è l'impegno economico nel medio periodo 'T' senza interventi di manutenzione [€];
- **S** è il costo del componente considerato [€];
- **r** è il numero delle sostituzioni [unità];

allora: 
$$I_s = S \times r \quad \text{con } r = \frac{T}{V_{os}} \longrightarrow I_s = S \times \frac{T}{V_{os}}$$

Nel caso di componente complesso, cioè costituito da più entità (vale soprattutto per la parte impiantistica), se:

- **α** è il costo per la componente dell'unità complessa;
- **S** è il costo del componente complesso;
- **I<sub>s</sub>** l'impegno economico di componente complesso:

$$I_s = (S + \alpha) \times \frac{T}{V_{os}}$$



## Impegno economico nel caso di entità soggetta ad interventi di manutenzione

L'impegno economico in questo caso sarà maggiorato dai costi intermedi di manutenzione e quelli per sostituire l'entità al termine della propria vita operativa  $V_{om}$ , ricordando che è maggiore di  $V_{os}$ ; quindi

$$I_c = C + M \quad \text{con } C = (S + a) \times \frac{T}{V_{om}} \quad \text{e } M = p \times \frac{T}{i} \quad \text{dove:}$$

- $i$  è il numero delle manutenzioni;
- $p$  il costo della singola manutenzione.

Dato che normalmente la sostituzione avviene senza l'intervento di manutenzione questo andrà sottratto quindi:

$$M = p \times \left( \frac{T}{i} - \frac{T}{V_{om}} \right)$$

In definitiva:

$$I_c = (S+a) \times \frac{T}{V_{om}} + p \times \left( \frac{T}{i} - \frac{T}{V_{om}} \right) \quad \text{dove } I_c < I_s$$

da cui:

$$(S+a) \times \frac{T}{V_{os}} > (S+a) \times \frac{T}{V_{om}} + p \times \left( \frac{T}{i} - \frac{T}{V_{om}} \right)$$

Risolvendo e tenuto conto che:

- $P_a$  cioè il costo annuo vale  $P/i$  allora:

$$P_a = (S+a) \times \frac{V_{om} - V_{os}}{V_{os} \times (V_{om} - i)}$$

### Ipotesi semplificativa

Poniamo  $\beta = \frac{V_{om}}{V_{os}}$  con  $\beta > 0$   $P_a = (S+a) \times \frac{(\beta-1)}{(V_{om}-i)}$  e dato che l'intervallo tra le manutenzioni  $i$  è in genere  $\ll V_{om}$  potremo trascurarlo, inoltre sostituendo il costo della componente  $(S+a)$  con il costo di fornitura e posa del componente e indicandolo con  $S_c$  allora:

$$P_a = S_c \times \frac{(\beta-1)}{V_{om}} \quad \text{o anche} \quad P_a = S_c \times \frac{(\beta-1)}{\alpha \times V_{um}} \quad \text{ricordando che } V_{om} = \alpha \times V_{um}$$

Dalla letteratura di settore e da analisi dirette dei costi di realizzazione di ospedali e strutture sanitarie minori, considerandoli come sommatoria di componenti singole di cui abbiamo stimato il costo annuo di manutenzione e che, se presi nel loro complesso, costituiscono l'intera o le intere strutture, si traggono i parametri considerati dalla seguente tabella:

VALORI E PARAMETRI PER LA STIMA ANALITICA DEI COSTI						
		valori		opere		
		medi	utilizzati	edile €/m <sup>2</sup>	impianti €/m <sup>2</sup>	totale €/m <sup>2</sup>
CCO	costo costruzione Ospedali			1.400,00	800,00	2.200,00
CCOm	costo costruzione opere minori			1.000,00	400,00	1.400,00
$\beta$	Coefficiente di ponderazione $V_{o_m}$ e $V_{o_s}$	$2 < \beta < 4$	3			
$\alpha$	ponderazione della vita utile alla vita operativa ospedali	$0 < \alpha < 1$	0,8			
$\alpha$	ponderazione della vita utile alla vita operativa strutt. Minori	$0 < \alpha < 1$	0,75			
Vum	vita utile componenti			50,00	30,00	
Ec	età convenzionale al tempo t (anni) di contratto		9			
$\delta$	coeff. maggiorazione dispersione su territorio strutture minori	$1 < \delta < 1,5$	1,3			
$\delta$	coeff. maggiorazione dispersione su territorio ospedali	$1 < \delta < 1,4$	1,1			

Il modello rappresentato considera la stima mediana della componente tra l'inizio dell'attività, valutata **con tutte le parti di nuova installazione** a inizio esercizio, e la loro vita utile.

Se vogliamo definire una stima in tempi intermedi (in genere i contratti di manutenzione hanno durate molto inferiori alla vita utile degli elementi in campo e iniziano con strutture già in esercizio e parzialmente degradate), è necessario un ulteriore passaggio per definire la dinamica dei costi.

## La dinamica dei costi

Per definire la stima in tempi intermedi tra il periodo T della vita utile e un periodo intermedio, consideriamo una variazione lineare dei costi nel tempo; che sarà:

$$pa = (n \times t) + q$$

n = costante di proporzionalità dei costi nel tempo;

q = costi all'anno 0 (generalmente = 0 se si è all'inizio dell'attività: opera nuova).

Considerando al solito T come periodo della Vum, il costo totale P in tale periodo sarà:

$$P = \int_0^T pa \, dt \text{ o anche } P = \int_0^T n \times t \, dt \text{ che integrata fornisce:}$$

$$P = \frac{1}{2} n \times T^2$$

Se l'ipotesi è corretta questo risultato dovrà eguagliare quello trovato precedentemente (vedi precedente punto ipotesi semplificativa-formula in colore verde) quindi, ricordando che  $P = Pa \times T$

$$\frac{1}{2} n \times T^2 = Sc \times \frac{(\beta-1)}{\alpha \times Vum} \times T$$

$$n = \frac{2 \times Sc}{T} \times \frac{(\beta-1)}{\alpha \times Vum}$$

$$Pa = nt = \frac{2 \times Sc}{T} \times \frac{(\beta-1)}{\alpha \times Vum} \times t$$

Fatto 100 il Periodo T globale della stima temporale di analisi e Ec il periodo intermedio desiderato per conoscere i costi in quell'arco temporale di interesse, per es. 9 anni corrispondenti alla durata del contratto aggiudicato al Policlinico:

$$Pa = \frac{2 \times Sc}{100} \times \frac{(\beta-1)}{\alpha \times Vu_m} \times Ec$$

## Applicazione al caso in questione

Abbiamo applicato il modello prendendo in considerazione un periodo di tempo predeterminato (ovvero con l'approfondimento dinamico dei costi e per un periodo di 9 anni come nel caso del Policlinico), articolati per Opere edili e impiantistiche (prima tabella), suddivise per ospedali e strutture minori (seconda tabella) e sempre raffrontato con il caso del Policlinico San Martino di Genova; quindi considerando un periodo predeterminato di nove anni, come previsti sia nel contratto del Policlinico stesso che in quello dell'ASL 3.

I risultati sono di seguito riportati.

TAB 3 STIMA ANALITICA DELLA BASE D'ASTA PER GARA ASL 3							
ospedali opere edili (escluso sicurezza)				POLICLINICO San Martino		ASL 3	
costo annuo man. edile a m <sup>2</sup> sul lungo periodo T	p <sub>a</sub>	€/m <sup>2</sup>	72				
coeff.maggiorazione dispersione su territorio	δ		1,2				
considerando un contratto di n anni	P <sub>a</sub> al tempo t	€/m <sup>2</sup>	15,53	275.000,00	3.557.812,50	123.000,00	1.909.575,00
età convenzionale al tempo t (anni) di contratto	E <sub>c</sub>		9				
Il costo per la realizzazione	CCO	€/m <sup>2</sup>	1.250,00				
Coefficiente di ponderazione V <sub>o,m</sub> e V <sub>o,s</sub>	β		3,30				
ponderazione della vita utile alla vita operativa	α		0,80				
vita utile (anni)	Vu <sub>m</sub>		50,00				
altre strutture opere edili (escluso sicurezza)							
costo annuo man. edile a m <sup>2</sup> sul lungo periodo	p <sub>a</sub>	€/m <sup>2</sup>	61				
coeff.maggiorazione dispersione su territorio	δ		1,4				
considerando un contratto di n anni	P <sub>a</sub> al tempo t	€/m <sup>2</sup>	15,46			85.000,00	1.313.760,00
età convenzionale al tempo t (anni) di contratto	E <sub>c</sub>		9				
Il costo per la realizzazione	CCO	€/m <sup>2</sup>	1.000,00				
Coefficiente di ponderazione V <sub>o,m</sub> e V <sub>o,s</sub>	β		3,30				
ponderazione della vita utile alla vita operativa	α		0,75				
vita utile (anni)	Vu <sub>m</sub>		50,00				
						208.000,00	3.223.335,00
Oneri di sicurezza valutati al 4%							96.700,05
							3.320.035,05
							TOTALE base d'asta annuale

Nella precedente tabella sono stati adeguati i parametri identificati nel precedente paragrafo in sintonia con le ipotesi di gara del multiservizio in esame per ASL3.

Si è considerata la media della vita utile dei vari componenti in 50 anni, termine che può considerarsi ragionevole per le componenti edilizie se correttamente mantenute.

I costi sono differenziati per ospedali e strutture minori, come comunemente riportato in letteratura e anche consolidato da esempi di recenti realizzazioni, il valore di 1,2 per gli ospedali tiene conto che non si è in presenza di un'unica struttura ospedaliera nell'ASL ma di diversi siti anche distanti fra loro, mentre il valore di 1,4 per le strutture minori tiene conto dell'effettiva dispersione sull'intero territorio dell'area metropolitana di Genova.

I valori relativi ai costi di costruzione sono diminuiti rispetto alle valutazioni della precedente tabella "valori e parametri per la stima analitica dei costi" per tener conto della vetustà delle strutture, il modello teorico infatti parte dal presupposto che le strutture siano di nuova installazione.

Ragionamento analogo è stato fatto per il coefficiente di ponderazione tra la vita utile e quella effettivamente operativa, come per la ponderazione degli stessi parametri, in quest'ultimo caso il parametro è inferiore per le strutture minori perché si è considerato che la manutenzione sia più incisiva nelle strutture ospedaliere e quindi in queste ultime la vita operativa delle componenti sia più prossima alla vita utile.

**La tabella individua, quindi, l'ipotetico costo del multiservizio previsto per ASL3** derivato dall'applicazione del metodo ingegneristico proposto stimabile in € 3.223.335,00 inclusi circa 96.700,05 € per oneri di sicurezza e al solito IVA esclusa.

*Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne  
dell'ASL 3 della Regione Liguria*

---

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

---

*Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.*

*Si intende con **manutenzione straordinaria** l'insieme delle azioni migliorative, delle azioni preventive e delle azioni correttive che aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità del sistema. Lo scopo dei tali azioni, pertanto, non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto.*

## Sommario

<b>SEZIONE I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. OGGETTO DELL'APPALTO</b> .....	<b>5</b>
1.1. SERVIZI COMPRESI NELL' APPALTO.....	5
1.2. SERVIZI ESCLUSI DALL'APPALTO .....	6
<b>2. ORGANIZZAZIONE PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b> .....	<b>7</b>
2.1. STRUTTURE OPERANTI PRESSO IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ASL3 3 .....	7
2.2. STRUTTURE DELL'APPALTANTE.....	7
2.3. STRUTTURE DELL'APPALTATORE .....	8
<b>3. PRESA IN CARICO DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>10</b>
3.1. FASE DI "START UP" (FASE INIZIALE PROVVISORIA DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO).....	10
3.2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL CONTRATTO.....	10
<b>4. PROCESSI E STRUMENTI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b> .....	<b>11</b>
4.1. GESTIONE DELLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	11
4.2. GESTIONE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO PER GUASTO .....	11
4.3. PRIORITÀ E TEMPI D'INTERVENTO.....	12
4.4. GESTIONE DEGLI INTERVENTI RIPARATIVI A SEGUITO DI RICHIESTA D'INTERVENTO PER GUASTO.....	12
4.5. GESTIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE EXTRACANONE.....	13
4.6. PREVENTIVAZIONE / CONSUNTIVAZIONE .....	14
4.7. ESECUZIONE DEI LAVORI / INTERVENTI STRAORDINARI.....	14
4.8. FASCE ORARIE DI MANUTENZIONE.....	15
4.9. GESTIONE DELLA REPERIBILITÀ.....	15
4.10. CENSIMENTO IMMOBILIARE .....	16
4.11. ACQUISIZIONE E VERIFICA DEI DATI DI RIFERIMENTO.....	18
4.12. AGGIORNAMENTO DEL CENSIMENTO IMMOBILIARE.....	18
4.13. PIATTAFORMA INFORMATICA .....	18
4.13.1. GESTIONE DEL CENSIMENTO IMMOBILIARE.....	19
4.13.2. GESTIONE DEI PIANI DI MANUTENZIONE .....	19
4.13.3. GESTIONE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO .....	20
4.13.4. MONITORAGGIO E CONTROLLO .....	21
<b>5. SERVICE LEVEL AGREEMENT</b> .....	<b>21</b>
<b>6. TIPOLOGIA DEI SERVIZI MANUTENTIVI</b> .....	<b>21</b>
6.1. PREMessa.....	21
6.2. MANUTENZIONE PROGRAMMATA .....	22
6.3. MANUTENZIONE SU RICHIESTA PER GUASTO.....	22

6.4.	SOSTITUZIONE DI MATERIALI E COMPONENTI .....	23
6.5.	MANUTENZIONE EXTRA CANONE .....	23
<b>7.</b>	<b>GESTIONE DEI RIFIUTI .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>SOSTANZE PERICOLOSE .....</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>ATTIVITA ' DI COORDINAMENTO E DI SUPPORTO.....</b>	<b>25</b>
9.1.	RIUNIONI DI CANTIERE.....	25
9.2.	FORMAZIONE SPECIALISTICA .....	26
9.3.	ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALL'AVVIO DEI SERVIZI .....	26
<b>SEZIONE II – DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE .....</b>		<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>ATTIVITA' DI MANUTENZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTO .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>OPERE EDILI .....</b>	<b>28</b>
11.1.	OGGETTO DEL SERVIZIO.....	28
11.2.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	28
11.2.1.	MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	29
11.2.2.	INTERVENTI SU GUASTO.....	30
<b>12.</b>	<b>SERRAMENTI.....</b>	<b>33</b>
12.1.	OGGETTO DEL SERVIZIO.....	33
12.2.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	33
12.2.1.	MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	34
12.2.2.	INTERVENTI SU GUASTO.....	34
<b>13.</b>	<b>CARPENTERIE IN FERRO .....</b>	<b>35</b>
13.1.	OGGETTO DEL SERVIZIO.....	35
13.2.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	36
13.2.1.	MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	36
<b>14.</b>	<b>ARREDI E MOBILIO .....</b>	<b>36</b>
14.1.	OGGETTO DEL SERVIZIO.....	36
14.2.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	<del>37</del> <b>37</b>
14.2.1.	INTERVENTI SU GUASTO.....	37
<b>15.</b>	<b>AREE ESTERNE E STRADE.....</b>	<b>38</b>
15.1.	OGGETTO DEL SERVIZIO.....	38
15.2.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	38
15.2.1.	MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	38
15.2.2.	INTERVENTI SU GUASTO.....	38

<b>16. IDRICI E FOGNATURE .....</b>	<b>39</b>
16.1. OGGETTO DEL SERVIZIO.....	39
16.2. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	40
16.2.1. MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	40
16.2.2. INTERVENTI SU GUASTO.....	41
<b>17. IMPIANTI ELEVATORI.....</b>	<b>43</b>
17.1. OGGETTO DEL SERVIZIO.....	43
17.2. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	44
17.2.1. MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	44
17.2.2. INTERVENTI SU GUASTO.....	50
<b>18. AREE VERDI .....</b>	<b>52</b>
18.1. OGGETTO DEL SERVIZIO.....	52
18.2. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.....	<del>52</del> <b>53</b>
18.2.1. MANUTENZIONE PROGRAMMATA.....	53
<b>19. ASSEGNAZIONE DELLE PRIORITA' AI PRINCIPALI INTERVENTI.....</b>	<b>54</b>



## sezione i – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

### 1. OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'esecuzione, da parte dell'Appaltatore, del "Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne" di seguito Appalto, presso gli immobili amministrati da ASL3, ed identificati nell'Allegato 1 – ELENCO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE ESTERNE al Contratto, del quale il presente Capitolato Prestazionale è parte integrante.

L'Appalto è costituito da una serie di attività di tipo manutentivo, gestionale, organizzativo, progettuale, finalizzate al mantenimento di valore del parco immobiliare gestito, con piena assunzione di responsabilità sui risultati da conseguire da parte dell'Appaltatore, sulla base degli obiettivi e dei livelli di servizio.

Il Appalto è inoltre finalizzato a garantire la costante e piena fruibilità degli immobili e delle attività che vi hanno sede nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro, di sicurezza impiantistica, ed a limitare, mediante un attento monitoraggio ed una corretta esecuzione dei piani manutentivi, il verificarsi di guasti od anomalie funzionali.

#### 1.1. Servizi compresi nell' Appalto

I servizi compresi nell' Appalto si distinguono in:

##### 1. Servizi manutentivi

- Manutenzione programmata periodica (a canone)
- Manutenzione su richiesta per guasto (a canone)
- Manutenzione su richiesta straordinaria (extra-canone)

##### 2. Servizi gestionali e di supporto (a canone)

- Piattaforma informatica per la gestione delle manutenzioni e degli asset immobiliari
- Anagrafe tecnica
- Reperibilità 24 ore su 24/365 giorni all'anno

##### 3. Servizi di carattere progettuale (a canone)

- Attività di progettazione, laddove previsto e necessario, per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria richiesti dall'Appaltante, comprensiva delle attività e delle predisposizioni finalizzate all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Ambiti di applicazione dei predetti servizi:

- a) edilizia
- b) serramenti
- c) carpenterie in ferro
- d) arredi e mobilio
- e) aree esterne e strade
- f) impianti idrico sanitari, degli scarichi e delle reti fognarie di pertinenza sino alla pubblica fognatura compresi gli Impianti compattatori, sgrigliatori e trattamento dei reflui.

g) impianti elevatori

h) aree verdi

### **1.2. Servizi esclusi dall'Appalto**

Sono escluse dal perimetro di attività dell'Appalto le prestazioni erogate e incluse nell'ambito di altre gare di servizi pluriennali.

Ad esempio:

- servizio di fornitura di materiale igienico ed accessori, inclusi nel contratto dei servizi di pulizia
- interventi sugli impianti elettrici, telefonici, di trasmissione dati, tv, sicurezza attiva
- interventi sugli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di refrigerazione
- interventi sugli impianti e i presidi antincendio, incluse porte REI
- interventi sugli accessi automatici
- apparecchiature elettromedicali (compresi frigoriferi, testa letto e impianti di chiamata infermieri)
- impianti di produzione e distribuzione di gas medicinali

## **2. ORGANIZZAZIONE PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**

Le strutture e le figure professionali che interagiscono tra loro nello svolgimento del Global Service Manutentivo sono:

### STRUTTURE OPERANTI PRESSO IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ASL 3

- Unità operative – utenti ASL 3;

### STRUTTURE DELL' APPALTANTE

- Responsabile unico del procedimento
- Direttore dell'esecuzione del contratto
- Struttura di controllo

### STRUTTURE DELL'APPALTATORE

- Capo Commessa;
- Responsabile della Manutenzione dell'Appaltatore;
- Addetti alla manutenzione.
- Addetto alla implementazione del database relativo al Patrimonio ASL3

### **2.1. Strutture operanti presso il patrimonio immobiliare di ASL3 3**

#### **Unità operative**

Per Unità Operative (di seguito anche Utenti) si intendono tutti i soggetti che svolgono la loro attività all'interno degli immobili oggetto dell'appalto.

Le Unità Operative sono autorizzate a richiedere interventi riparativi tramite il Sistema Informatico dell'Appaltatore, nonché a fornire un feedback sulla qualità degli interventi eseguiti dall'Appaltatore.

### **2.2. Strutture dell'APPALTANTE**

#### **Responsabile unico del progetto**

Il RUP è responsabile della gestione dell'appalto, ne assicura il completamento nei termini previsti e nel rispetto degli obiettivi connessi.

Il RUP esercita tutte le competenze che gli sono attribuite da specifiche disposizioni del codice e, in ogni caso, svolge tutti i compiti relativi alla realizzazione dell'intervento pubblico che non siano specificatamente attribuiti ad altri organi o soggetti.

In particolare, il RUP coordina il processo realizzativo del servizio globale nel rispetto dei tempi, dei costi preventivati, della qualità richiesta, della manutenzione programmata; vigila, in particolare, sul rispetto delle norme poste a presidio della sicurezza e della salute dei lavoratori.

#### **Direttore dell'esecuzione del contratto**

Le attività di supervisione, gestione e controllo della corretta esecuzione del presente appalto saranno svolte dal Direttore dell'esecuzione del contratto (DEC).

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di servizio eventualmente impartite dal RUP, il Direttore dell'esecuzione opera in autonomia in ordine al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile nell'esclusivo interesse all'efficiente e sollecita esecuzione del contratto.

La stazione appaltante può nominare, su indicazione del Direttore dell'esecuzione e sentito il RUP, uno o più assistenti con funzioni di Direttore Operativo e/o Ispettore di Cantiere per svolgere, su espressa

disposizione del Direttore dell'esecuzione, ogni utile e complementare compito rientrante nel novero delle funzioni attribuite a quest'ultimo.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto inoltre ha la responsabilità:

- del coordinamento tra le varie figure
- della supervisione dell'attività dell'ufficio di direzione dei lavori

### **Struttura di controllo**

L'ufficio di direzione dei lavori sarà coadiuvato da una struttura di controllo che supporta il DEC ed il RUP nei loro compiti e svolgerà principalmente le seguenti attività:

- raccolta, filtro e assegnazione al referente dell'Appaltatore di tutte le richieste di intervento e le segnalazioni di guasto, che per vari motivi **non siano state inviate direttamente** dagli utenti tramite la piattaforma informatica per la gestione delle richieste (art. 4.2);
- collaborazione con il DEC nel monitoraggio degli indicatori che misurano i livelli di servizio (KPI);
- contribuirà alla verifica dei corrispettivi dovuti a canone, anche in funzione del raggiungimento degli obiettivi prefissati,
- emanerà, su indicazione del DEC, ordini di servizio, direttive e prescrizioni tecniche di valenza generale;
- vaglierà eventuali richieste di variazioni e/o deroghe riguardanti l'esecuzione del servizio, in casi od eventi eccezionali;
- contribuirà alla verifica ed al controllo dell'attività resa dall'Appaltatore;
- collaborerà nella redazione di periodiche e sistematiche relazioni sull'andamento delle principali attività di esecuzione del contratto,
- verificherà la disponibilità della reportistica sulle prestazioni e le attività svolte dall'esecutore conformemente a quanto previsto nel capitolato,
- verificherà sulla consegna delle certificazioni di conformità e di corretta posa, delle schede tecniche dei materiali impiegati, dei manuali d'uso e di manutenzione, degli as built, ecc...

L'operatività della struttura di controllo è garantita dalla presenza di uno o più soggetti, in tutti i giorni feriali dell'anno, in orario di lavoro.

In caso di urgenze è attivo il servizio di reperibilità del personale tecnico.

### **2.3. Strutture dell'Appaltatore**

#### **Capo Commessa**

Il Capo Commessa dell'Appaltatore è il principale interlocutore dell'APPALTANTE per la gestione del rapporto contrattuale e deve pertanto essere un soggetto in possesso di adeguate conoscenze tecniche, organizzative e gestionali e, in particolare, essere in grado di:

- progettare, pianificare e coordinare l'intero insieme di attività costituenti l'Appalto, condividendo con l'APPALTANTE obiettivi e finalità del servizio;
- coordinare l'attività del/i Responsabile/i della Manutenzione;
- verificare la corretta e costante alimentazione dei Sistemi Informativi dedicati alla gestione;

- elaborare la documentazione tecnico-progettuale per gli interventi di ristrutturazione, adeguamento a normative, modernizzazione, etc.;
- elaborare i preventivi economici di spesa in caso di interventi extra contrattuali.

Il Capo Commessa ha la piena e diretta responsabilità tecnica dell'appalto, pertanto deve essere munito di deleghe, anche economiche, per far fronte a tutte le situazioni straordinarie e di emergenza cui si dovesse trovare a far fronte nell'espletamento del servizio.

Il Capo Commessa deve necessariamente essere un dipendente diretto dell'Appaltatore e deve essere in possesso di laurea con indirizzo confacente all'incarico o diploma di istituto superiore in materia tecnica ed avere provata esperienza nella gestione tecnica degli immobili.

Il nominativo ed il curriculum vitae del Capo Commessa deve essere notificato entro 30 giorni dalla decorrenza contrattuale all'APPALTANTE, che si riserva di accettare, a proprio insindacabile giudizio, il nominativo proposto.

### **Responsabile della Manutenzione**

Per la gestione ordinaria della attività tecnico-manutentive l'Appaltatore nominerà uno o più Responsabili della Manutenzione.

Il Responsabile della Manutenzione deve essere un soggetto in possesso di adeguate conoscenze organizzative, tecniche ed impiantistiche.

In particolare, dovrà svolgere le seguenti attività:

- coordinare l'attività degli Addetti alla manutenzione;
- pianificare le attività di manutenzione programmata;
- coordinare gli interventi su guasto e le richieste inserite sulla piattaforma informatica;
- coordinare gli interventi d'emergenza in reperibilità;
- elaborare, di concerto con il Capo Commessa, le relazioni tecniche ed i preventivi di spesa a sostegno degli interventi extra contrattuali;
- interagire con il con il DEC e con i Direttori Operativi/Ispettori di Cantiere per confrontarsi su eventuali soluzioni possibili per l'eliminazione di anomalie tecnico - funzionali;
- curare, di concerto con il Capo Commessa, la verifica della rispondenza del patrimonio immobiliare a leggi e normative, predisponendo le necessarie relazioni tecniche;
- provvedere o supervisionare alla compilazione della documentazione tecnica.

Il nominativo ed il curriculum vitae del Responsabile della Manutenzione dovrà essere fornito entro 30 giorni dalla decorrenza contrattuale all'APPALTANTE, il quale si riserva di accettare, a proprio insindacabile giudizio, il nominativo proposto.

### **Addetti alla manutenzione**

Gli Addetti alla manutenzione hanno il compito di eseguire le attività manutentive descritte nel presente Capitolato Prestazionale e gli interventi di manutenzione e riparazione su chiamata.

Gli Addetti alla manutenzione, oltre alla normale dotazione di attrezzi di lavoro e ad una scorta minima di materiale da consumo, dovranno possedere:

- un apparato di telefonia mobile;
- copia dell'Ordine di Lavoro (Odl) in caso di intervento di manutenzione programmata;

- copia dell'Ordine di Lavoro (ticket) in caso di intervento su richiesta per guasto.

Gli Addetti alla manutenzione dovranno avere indumenti di lavoro idonei dal punto di vista antinfortunistico e con il nome ed il logo dell'azienda di appartenenza.

Dovranno inoltre recare, in posizione visibile, un tesserino identificativo recante i dati indicati all'art. del Contratto.

### **3. PRESA IN CARICO DEGLI IMMOBILI**

Con la firma del Verbale di Consegna l'Appaltatore si impegna a prendere in carico gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano all'inizio del rapporto contrattuale.

La presa in carico degli immobili avviene contestualmente alla decorrenza del Contratto, senza necessità di emissione di alcun documento specifico.

A partire dalla decorrenza contrattuale, l'Appaltatore è pertanto obbligato ad acquisire tutti gli oneri e le obbligazioni previsti dal Contratto.

Entro 12 mesi dall'avvio dei Servizi l'Appaltatore dovrà comunicare all'APPALTANTE tutte le anomalie e carenze gravi preesistenti al rapporto contrattuale, che non consentono il raggiungimento degli obiettivi prestazionali previsti dal Contratto.

L'APPALTANTE provvederà a verificare in contraddittorio con l'Appaltatore l'effettiva sussistenza di tali situazioni e qualora, a suo insindacabile giudizio, venisse riscontrata la congruità di quanto eccedito dall'Appaltatore, inviterà questi a presentare una relazione tecnica supportata da offerta economica per la soluzione del problema.

#### **3.1. Fase di "Start up" (FASE INIZIALE PROVVISORIA DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO)**

In relazione alla entità, alla varietà ed alla complessità delle prestazioni e dei beni è prevista una fase di avviamento della durata di 180 giorni, a partire dalla data di consegna degli immobili, al fine di consentire all'Appaltatore di mettere a regime la propria organizzazione e di renderla omogenea e conforme rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante.

Questa fase ha come obiettivo quello di consentire la trasmissione dei dati e delle informazioni dal Committente all'Appaltatore.

Durante questa fase le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dal Capitolato speciale d'appalto e nei capitolati tecnici.

Per fare ciò sarà necessario che il personale dell'Appaltatore sia affiancato dai responsabili tecnici della Committente che trasferiranno le cognizioni gestionali e tecnico-operative per poter avviare a regime l'erogazione dei servizi oggetto del contratto.

#### **3.2. Identificazione degli immobili oggetto del contratto**

Gli immobili oggetto dell'appalto sono identificati nell'Allegato 1 – ELENCO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE ESTERNE al Contratto.

## **4. PROCESSI E STRUMENTI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**

### **4.1. Gestione della Manutenzione Programmata**

Il Piano di Manutenzione programmata verrà inserito nella piattaforma informatica: ad ogni asset sarà associato il piano manutentivo di pertinenza, con le relative periodicità.

Gli interventi di manutenzione programmata sono schedati in modo automatico dalla piattaforma informatica, che elabora per ciascuna visita di manutenzione programmata una Scheda di Manutenzione riportante le seguenti informazioni:

- anagrafiche dell'asset coinvolto;
- periodo previsto per l'esecuzione della manutenzione.

L'Appaltatore dovrà, in occasione di ciascuna visita, rendicontare la visita manutentiva stessa, annotando:

- il nominativo del tecnico esecutore o del capo squadra;
- la data effettiva di fine intervento;
- eventuali misurazioni strumentali o annotazioni tecniche richieste;
- ogni altra osservazione utile (materiali sostituiti, necessità di manutenzione correttiva, anomalie riscontrate, etc.).

Il suddetto rendiconto dovrà essere controfirmato dall'Utente ad ultimazione dell'intervento.

Il DEC e la Struttura di Controllo della Stazione Appaltante possono in qualsiasi momento procedere a verificare l'effettivo svolgimento degli interventi di manutenzione programmata in autonomia o in collaborazione con l'Appaltatore che è tenuto a fornire tutti i chiarimenti richiesti.

### **4.2. Gestione delle richieste di intervento per guasto**

L'Appaltatore deve garantire, tramite l'utilizzo da parte degli Utenti della piattaforma informatica la ricezione e gestione delle richieste d'intervento.

Al di fuori del normale orario di servizio l'Appaltatore deve comunque garantire l'intervento immediato del personale in reperibilità in seguito a guasti gravi o eventi accidentali e straordinari che determinano situazioni di pericolo immediato a persone o cose, danno grave al patrimonio immobiliare o che, se non tempestivamente gestite, possono provocare un blocco totale delle attività sanitarie.

Le richieste di intervento sono veicolate dagli Utenti attraverso il Sistema Informatico; in caso di indisponibilità del Sistema informativo, od in casi assolutamente straordinari e di massima urgenza, la richiesta può essere veicolata attraverso chiamata telefonica o per posta elettronica. Tale richiesta sarà comunque successivamente registrata sulla Piattaforma Informatica entro il primo giorno lavorativo successivo alla chiamata.

La richiesta di intervento inoltrata dall'Utente (coordinatore o sua/o delegata/o comunque soggetto responsabile nell'ambito di un servizio) viene registrata nella piattaforma informatica che provvede in automatico ad inserire la data e l'ora della richiesta.

Le richieste saranno inserite in modo da consentire l'assegnazione automatica agli operatori direttamente dal sistema informatico.

Qualora la tipologia della richiesta o la sua formulazione non permetta una immediata assegnazione o possa generare incomprensione da parte dell'Appaltatore la struttura di controllo dell'Appaltante provvede a:

- verificarne la congruenza;
- ad assegnare l'intervento all'Appaltatore;
- ad assegnare la priorità di esecuzione degli interventi.
- Smistare direttamente ed immediatamente le richieste relative ad ambiti non di competenza, come da art. 1.2, ovvero non rientranti negli interventi "a guasto" come definito all'art. 4.4.

#### **4.3. Priorità e tempi d'intervento**

Di seguito sono indicati, per i diversi livelli di urgenza delle richieste d'intervento, il codice di priorità assegnato e i tempi di intervento massimi ammessi.

<b>Priorità</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Inizio intervento</b>	<b>Conclusione intervento</b>
<b>1</b>	<b>Intervento molto urgente</b> (pericolo a persone, edifici e terzi - messa in sicurezza - interruzione di servizi)	<b>2 ore</b>	<b>2 giorni solari</b>
<b>2</b>	<b>Intervento urgente</b> (altre situazioni urgenti ma che non provocano pericoli a persone, edifici o terzi)	<b>24 ore</b>	<b>3 giorni solari</b>
<b>3</b>	<b>Intervento prioritario</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)	<b>x</b>	<b>5 giorni lavorativi</b>
<b>4</b>	<b>Intervento ordinario</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)	<b>x</b>	<b>10 giorni lavorativi</b>
<b>5</b>	<b>Intervento poco urgente</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)	<b>x</b>	<b>20 giorni lavorativi</b>
<b>6</b>	<b>Da definire in base alla richiesta</b>	<b>x</b>	<b>da definire</b>

#### **4.4. Gestione degli interventi riparativi a seguito di richiesta d'intervento per guasto**

Per intervento riparativo su richiesta si intendono tutti gli interventi di natura ordinaria, ovvero remunerati dal canone, che scaturiscono da richieste d'intervento da parte degli Utenti, secondo le modalità definite all'art. 4.2, a seguito di guasti, malfunzionamenti, anomalie riscontrate nel corso della normale attività quotidiana o da emergenze dovute a eventi impreveduti (incendi, allagamenti, ecc.).

A seguito della segnalazione da parte dell'Utente e della presa in carico dell'Ordine di Lavoro, l'Appaltatore deve provvedere a intervenire tempestivamente presso l'immobile e/o l'area esterna pertinenziale, entro i tempi definiti all'art. 4.3, in modo da verificare l'entità del guasto/anomalia e, se possibile, procedere all'immediata riparazione.



La data e l'ora di primo intervento devono essere inserite, con modalità verificabile ed incontestabile, dall'Appaltatore nel Sistemi informatico e verranno confrontate, al fine del raggiungimento degli obiettivi prestazionali richiesti, con le tempistiche massime previste per quella richiesta d'intervento.

In caso di emergenze o guasti gravi, che non possano essere gestiti autonomamente e risolti in via esauriva dal personale intervenuto presso l'immobile, l'Appaltatore dovrà essere in grado di inviare nel più breve tempo possibile presso l'immobile ulteriori risorse, in numero e per professionalità adeguate alla gestione dell'emergenza, e ciò anche in orario notturno e/o festivo.

A seguito dell'esecuzione dell'intervento, ovvero del ripristino dello stato funzionale e delle condizioni di efficienza, l'Appaltatore deve provvedere a chiudere l'intervento nel Sistema informatico registrando data ed ora di effettiva risoluzione del problema.

I ticket devono tassativamente essere lavorati dall'Appaltatore (con inserimento della data di primo intervento e della data di chiusura) entro i tempi previsti all'art. 4.3.

Con la chiusura dell'intervento da parte dell'Appaltatore, l'Utente, **per il tramite del sistema gestionale**, sarà invitato a fornire un giudizio sull'intervento manutentivo eseguito; in caso di giudizio negativo, la struttura di controllo ha la facoltà di rifiutare la chiusura proposta dall'Appaltatore, motivandola.

#### **4.5. Gestione degli interventi di MANUTENZIONE EXTRACANONE**

Gli interventi extra canone comprendono tutte le attività a carattere manutentivo che non sono comprese nel canone d'appalto (interventi su guasto che superano i limiti del canone, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di adeguamento normativo richiesti dall'APPALTANTE, etc.) e preventivamente autorizzati dall'APPALTANTE: possono derivare da richieste di intervento inviate dall'Utente, come riportato all'art. 4.2, o da esplicite richieste dell'APPALTANTE, anche a seguito di segnalazione da parte dell'Appaltatore.

Nessun intervento extra canone può essere intrapreso senza la preventiva autorizzazione dall'APPALTANTE, fatti salvi gli interventi a carattere di emergenza ed urgenza, connessi con la sicurezza delle persone o che pregiudicano l'operatività totale o parziale delle attività presenti nell'immobile per i quali l'Appaltatore potrà iniziare le lavorazioni, fermo restando l'obbligo di informare la direzione lavori o i tecnici reperibili della Stazione Appaltante appena possibile, contabilizzando i lavori a consuntivo come di seguito previsto.

In caso di urgenza o pericolo o particolari necessità i Tecnici Reperibili della Stazione Appaltante possono ordinare lavori extra canone che saranno contabilizzati a consuntivo.

Alla documentazione attestante i lavori, dovranno essere allegate fotografie che rappresentino la situazione prima, durante e dopo l'intervento, illustranti entità del guasto, modalità e materiali di ripristino e risultato finale. La pubblicazione delle immagini dovrà avvenire direttamente sulla piattaforma informatica nell'ambito della scheda di intervento.

Resta inteso che l'Appaltante potrà controllare e approvare o richiedere la revisione dei consuntivi presentati dall'Appaltatore.

Gli interventi di manutenzione riparativa (a guasto) che eccedano i limiti del Tiket di cui ai paragrafi successivi verranno considerati come interventi extra canone, e come tali contabilizzati "a misura con

l'applicazione di una franchigia di EURO 500, resta quindi inteso che ogni intervento di manutenzione riparativa di valore inferiore a EURO 500 è da considerare compreso nel canone.

#### **4.6. Preventivazione / Consuntivazione**

La richiesta di formulazione del preventivo sarà gestita attraverso la piattaforma informatica.

L'Appaltatore dovrà fornire i preventivi richiesti, supportati dalla necessaria documentazione illustrativa delle soluzioni adottate, con la seguente tempistica:

- entro 10 giorni lavorativi dalla registrazione della richiesta di preventivo su piattaforma informatica
- in tempi da stabilirsi di volta in volta con APPALTANTE per lavori particolarmente complessi ed articolati, tali da implicare un approfondito studio progettuale.
- Per quanto riguarda la consuntivazione i conteggi devono essere inseriti non oltre i 5 gg lavorativi successivi all'ultimazione dell'intervento.

Ogni preventivo/consuntivo caricato su piattaforma informatica, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'immobile presso il quale saranno eseguiti i lavori;
- i dati identificativi dell'offerta o della lavorazione svolta (numero, data);
- l'oggetto (titolo e descrizione delle opere);
- l'indicazione del prezzario utilizzato;
- i dati identificativi degli articoli unitari che concorrono a formare il preventivo/consuntivo di spesa (articolo, eventuale sotto articolo, descrizione, costo unitario);
- le quantità previste per ogni articolo unitario;
- l'eventuale necessità di intervenire in orario notturno e/o festivo.

In automatico verranno calcolati:

- il sub totale per ogni articolo previsto;
- il sub totale della fornitura;
- il totale d'offerta comprensivo dei costi interferenziali della Sicurezza.

Il DEC, anche con l'ausilio dell'ufficio di direzione, provvederà ad eseguire, eventualmente in contraddittorio con l'Appaltatore, l'analisi tecnico-formale del preventivo/consuntivo stesso, allo scopo di verificarne il contenuto in funzione delle opere da eseguire o eseguite.

#### **4.7. Esecuzione dei lavori/interventi straordinari**

Dopo la formale assegnazione dei lavori (approvazione del preventivo), l'Appaltatore dovrà, se previsto da norme di legge o espressamente richiesto dall'APPALTANTE, redigere il progetto esecutivo, a firma di tecnico abilitato per la tipologia dell'opera da eseguire, nonché provvedere ad espletare nei confronti delle Pubbliche Autorità le pratiche previste per il rilascio delle necessarie autorizzazioni (concessione edilizia, D.I.A., S.C.I.A., autorizzazione dei VV.F., nulla osta igienico sanitario, pratiche catastali, collaudi, etc.).

Il costo delle prestazioni professionali relative alla progettazione, alla predisposizione e presentazione delle pratiche agli enti preposti è compreso nel canone forfettario annuo.

L'esecuzione di lavori straordinari autorizzati non dovrà per nessun motivo ridurre la capacità di intervento nell'esecuzione delle manutenzioni ordinarie distraendo personale dalle attività di manutenzione programmata e riparativa.

#### **4.8. Fasce orarie di manutenzione**

L'Appaltatore eseguirà di norma le proprie attività manutentive durante i normali orari lavorativi (8-12, 13-17).

Tuttavia gli immobili oggetto dell'appalto ospitano attività che non devono subire interruzioni o rallentamenti di alcun tipo, se non preventivamente concordate; pertanto tutti gli interventi manutentivi ed in particolare quelli aventi impatto diretto (presenza nell'ambiente di personale manutentivo) od indiretto (interferenze impiantistiche) con dette attività, devono essere necessariamente pianificati di concerto con l'Appaltante e saranno condotti con tutte le cautele, sospensioni, spostamenti, concentrazioni in orario notturno e/o festivo che saranno necessari al fine di limitare i disagi e non compromettere la funzionalità degli ambienti di lavoro.

Alcune lavorazioni, anche di rilevante consistenza, che per loro natura possono compromettere in modo significativo l'attività sanitaria (ad esempio in quanto necessitano dello stacco dell'alimentazione elettrica) dovranno, quindi, essere necessariamente eseguite al di fuori degli orari sopra indicati ovvero in orario notturno e/o festivo: l'onere relativo è compreso nel canone annuo d'appalto.

#### **4.9. Gestione della reperibilità**

L'Appaltatore deve garantire l'intervento su chiamata entro le tempistiche indicate all'art. 4.3, in funzione della priorità assegnata.

In caso di guasti gravi o emergenze che mettono in pericolo la sicurezza di persone o cose e l'integrità del patrimonio immobiliare dell'APPALTANTE, l'Appaltatore deve garantire un servizio di reperibilità e pronto intervento.

L'Appaltatore potrà affidare il servizio di reperibilità al Capo Commessa, al Responsabile della Manutenzione o agli Addetti alla manutenzione, privilegiando il personale in possesso di un'approfondita conoscenza del patrimonio immobiliare dell'APPALTANTE.

E' comunque sempre richiesta la rintracciabilità di un Responsabile Tecnico dell'Appaltatore.

A seguito di una chiamata in reperibilità il personale reperibile dovrà:

- recarsi presso l'immobile nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 2 ore dalla chiamata;
- eseguire un accurato sopralluogo atto a verificare la causa della chiamata;
- porre in atto tutte le misure necessarie alla chiusura immediata dell'intervento ovvero, qualora ciò non fosse possibile, porre in atto le azioni più indicate alla messa in sicurezza provvisoria (eventualmente coinvolgendo altro personale dell'Appaltatore, le ditte sub appaltatrici o le strutture pubbliche);
- informare il reperibile dell'Ufficio Tecnico sull'andamento dei lavori e sulla loro conclusione.

- chiudere l'intervento e raccogliere i dati necessari per la registrazione sulla piattaforma informatica.

Il servizio di reperibilità viene attivato al di fuori del normale orario di lavoro:

- tutti i giorni dalle ore 17 alle ore 8 del giorno successivo;
- sabato e festivi (24 ore al giorno).

Il servizio di reperibilità è compreso nel canone forfettario annuo.

#### **4.10. Censimento immobiliare**

L'Appaltatore, contestualmente all'avvio dei Servizi contrattuali, deve attivare automaticamente il Servizio di Censimento degli immobili e delle pertinenze degli stessi, finalizzato alla verifica e gestione del data base di Censimento immobiliare. Nello specifico le attività per il Censimento degli immobili si possono schematizzare in:

- acquisizione della documentazione e delle informazioni relative alle consistenze del sistema edificio-impianto, se presenti, messe a disposizione dall'APPALTANTE entro i primi 30 giorni dall'avvio del servizio;
- verifica, attraverso sopralluoghi in campo, delle informazioni di consistenza disponibili (verifica di completezza e di correttezza rispetto alla situazione reale);
- acquisizione dei dati mancanti e modifica di quelli non corretti.
- definizione, in condivisione con la Stazione Appaltante, di una lista di componenti (prevalentemente impiantistici come pompe, addolcitori, valvole, etc) a cui attribuire una durata da considerarsi "vita utile" al di sotto della quale gli interventi di manutenzione saranno da considerarsi ordinari compresi nel canone e oltre la quale saranno straordinari.

La finalità del Censimento è di approfondire sempre più la conoscenza, il controllo e lo stato di usura dell'insieme delle componenti che formano il patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Le categorie minime per le quali è richiesta la gestione del data base di Censimento sono:

- Superfici lorde agibili degli immobili
- Impianti elevatori con quantità fermate
- Superfici e tipologia delle aree verdi.
- Impianti idraulici e loro componenti
- Impianti di sgrigliatura e trattamento delle acque reflue
- Gruppi di pressurizzazione e pompe sommerse
- Addolcitori
- Vasche di accumulo

L'Appaltatore, entro 11 mesi dalla data di decorrenza del Contratto, dovrà restituire all'APPALTANTE il data base di Censimento Immobiliare. Il data base dovrà poi essere costantemente alimentato con l'inserimento dei dati relativi a tutte le modifiche planimetriche, impiantistiche e documentali derivate dalle attività di manutenzione (straordinaria). I dati raccolti devono essere disponibili anche per altri data base aziendali;

Entro il mese successivo, l'APPALTANTE dovrà verificare e validare il Censimento al fine di consentire l'eventuale aggiornamento dei successivi canoni.

Tale tracciato potrà, nel corso del contratto, subire modifiche ed integrazioni, che non ne snaturano la struttura generale, al fine di meglio dettagliare la conoscenza del parco immobiliare.

Il costo sia della prima costituzione del Censimento Immobiliare che dei successivi aggiornamenti è compreso nel canone forfettario annuo.

L'APPALTANTE si riserva la facoltà di effettuare delle visite ispettive sull'effettivo e corretto aggiornamento delle informazioni relative al data base.

Resta inteso che l'APPALTANTE è e rimarrà proprietaria a pieno titolo del prodotto finale.

#### **4.11. *Acquisizione e verifica dei dati di riferimento***

Entro 30 giorni dalla firma del contratto, l'APPALTANTE metterà a disposizione dell'Appaltatore i disegni architettonici ed impiantistici (laddove presenti) in formato elettronico o su supporto cartaceo. L'Appaltatore deve provvedere a raccogliere tutta la documentazione e le informazioni inoltrate dall'APPALTANTE ed eseguire una verifica di congruità degli stessi con lo stato di fatto immobiliare-impiantistico; nello specifico deve effettuare le seguenti verifiche specifiche:

- completezza della tipologia di documenti prodotti;
- completezza delle informazioni riportate su ciascun elaborato rispetto alle informazioni minime richieste dall'APPALTANTE;
- correttezza delle informazioni riportate su ciascun elaborato rispetto allo stato di fatto.

L'Appaltatore, al fine di costituire il Censimento Immobiliare, deve provvedere a compilare le tabelle alfanumeriche riassuntive della consistenza; le suddette tabelle saranno consegnate all'APPALTANTE. In caso di difformità o incongruenze nelle informazioni acquisite, ovvero a seguito di esito negativo delle verifiche suddette, l'Appaltatore deve provvedere a correggere ed aggiornare le informazioni di riferimento, mediante ulteriori sopralluoghi sul campo finalizzati al rilievo delle suddette informazioni.

#### **4.12. *Aggiornamento del Censimento Immobiliare***

L'Appaltatore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata del Contratto, tutte le informazioni di consistenza sia in forma grafica che numerica.

Dopo la consegna del data base di Censimento Immobiliare, e fino alla conclusione del rapporto contrattuale, l'Appaltatore dovrà alimentare e tenere aggiornato il data base, in funzione di ampliamenti, ristrutturazioni, interventi significativi o complementari di ammodernamento del patrimonio immobiliare ed impiantistico di competenza dell'Appaltatore che possano determinare una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio.

Il costante aggiornamento del Censimento Immobiliare è considerato di interesse prioritario dalla stazione Appaltante.

#### **4.13. *piattaforma informatica***

L'Appaltatore metterà a disposizione una piattaforma informatica che possa gestire le seguenti attività:

- interventi su richiesta dell'Utente (interventi su guasto o richiesta di intervento manutentivo);
- data base di Censimento Immobiliare;
- manutenzione programmata;
- interventi extra-canone a preventivo/consuntivo.

Tutti gli applicativi saranno resi disponibili dall'Appaltatore in forma gratuita mediante accesso web. Gli applicativi utilizzati garantiscono:

- connessione al sistema: l'accesso e la comunicazione tra sistema e utenti tramite piattaforma web;
- centralizzazione dei dati: la distribuzione delle informazioni, attraverso una struttura software centralizzata e scalabile;
- profilatura degli utenti: ogni utente è accreditato mediante userid e password e viene profilato in maniera da avere accesso ai soli dati necessari di propria pertinenza;
- protezione dei dati archiviati.

Sono inoltre assicurati:

- la storicizzazione delle informazioni;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse: in funzione dei dati estratti il sistema consente la generazione di opportuni report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- funzioni di gestione documentale: il sistema consente la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività.
- chiara visualizzazione di quanto previsto dal capitolo 5 (Service Level Agreement).

Entro la data di decorrenza contrattuale l'Appaltatore eseguirà delle giornate formative, alle quali l'Appaltante dovrà partecipare con proprio personale tecnico ed operativo al fine di acquisire piena conoscenza degli applicativi.

### Gestione del Censimento Immobiliare

La gestione del Censimento Immobiliare consentirà:

- l'assegnazione di una codifica puntuale per ogni asset
- la correlazione degli interventi manutentivi agli asset sulla base del Piano di manutenzione programmata;
- la correlazione degli interventi a guasto agli asset;
- l'archiviazione dei documenti relativi agli asset ed alle manutenzioni.

### Gestione dei Piani di manutenzione

La piattaforma informatica fornita dall'Appaltatore dovrà permettere di:

- inserire il piano di manutenzione programmata associandolo agli asset corrispondenti;
- scadenare gli interventi di manutenzione programmata;
- aggiornare la programmazione delle visite di manutenzione programmata, quando necessario;
- garantire alle parti interessate (Utente, APPALTANTE, Appaltatore) un continuo monitoraggio, consentendo di **visualizzare via web l'esecuzione degli interventi** sempre in forma aggiornata.

Il Piano di Manutenzione programmata sarà inserito a cura dell'Appaltatore nel Sistema Informativo, associando il piano manutentivo di pertinenza ad ogni asset.

Sulla base del piano manutentivo inserito, il Sistema Informativo consente di:

- gestire l'operatività delle squadre di addetti sul campo;

- stampare in formato cartaceo o pdf le Schede di Manutenzione programmata (Ordini di lavoro);
- registrare l'esecuzione degli interventi di manutenzione programmata;
- garantire all'APPALTANTE un continuo monitoraggio degli interventi di manutenzione effettuata su ciascuna categoria edile ed impiantistica e su ciascun componente (storico della manutenzione).

L'Appaltatore dovrà pertanto registrare nel Sistema Informativo l'avvenuta esecuzione della visita manutentiva, annotando:

- la data di esecuzione della visita;
- il nominativo del tecnico esecutore (o del caposquadra);
- eventuali ulteriori informazioni personalizzate richieste nell'Ordine di Lavoro;
- ogni altra osservazione utile (materiali sostituiti, necessità di manutenzione correttiva, anomalie riscontrate, etc.).
- immagini che esplicitino l'esecuzione dell'intervento, le eventuali difficoltà riscontrate e le possibili difformità rispetto alla richiesta dell'utenza.

### gestione delle richieste di INTERVENTO

L'Appaltatore deve mettere a disposizione e utilizzare l'applicativo per la gestione delle richieste d'intervento e dei successivi interventi riparativi richiesti dall'Utente; nello specifico, l'Appaltatore deve garantire:

- la tempestiva presa in carico delle richieste e segnalazioni che, ad ogni titolo possono essere inoltrate dalle varie strutture e servizi; in modo da poter assicurare il raggiungimento dei Livelli di Servizio concordati;
- il corretto e costante aggiornamento del Sistema per tutte le attività di propria competenza;
- la gestione delle richieste/segnalazioni pervenute alle quali dovrà essere attribuito un numero progressivo/codice alfanumerico univoco e tutte le informazioni necessarie per garantirne la tracciabilità e la identificazione univoca (oggetto, data ed ora, motivo della richiesta, utente che effettua la richiesta, sede oggetto della richiesta, impianti coinvolti, priorità, tipologia di richiesta di intervento/ di sollecito/di reclamo/per informazioni);
- la presa in carico della richiesta d'intervento se incluso nelle attività previste dal contratto;
- la classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza;
- l'annotazione dell'esecuzione di primo intervento presso l'immobile;
- l'eventuale sospensione dell'intervento;
- l'eventuale cambio di stato in intervento straordinario (extra canone);
- la chiusura dell'intervento (annotazione della completa soluzione del problema);
- l'invio dei preventivi/consuntivi richiesti.

Resta inteso che è cura dell'Appaltatore provvedere, a proprie spese, alla sincronizzazione dell'Applicativo con tutti i dispositivi in dotazione al personale operativo (es. Smartphone) che



l'Appaltatore intende adottare nell'ambito della gestione operativa degli interventi ed al corretto e costante aggiornamento del Sistema.

### Monitoraggio e controllo

Il Sistema Informativo permette di gestire in modo puntuale il monitoraggio e controllo delle attività eseguite dall'Appaltatore attraverso:

- l'acquisizione dei dati inseriti dall'Appaltatore;
- l'elaborazione della reportistica sulla esecuzione delle attività (report attestanti i programmi manutentivi eseguiti);
- il calcolo dei kpi relativi ai servizi prestati.

La reportistica riguardante l'attestazione della esecuzione degli interventi manutentivi saranno utilizzate dall'APPALTANTE anche per comprovare l'assolvimento delle operazioni manutentive stesse, richieste dalle normative vigenti, qualora l'APPALTANTE fosse chiamata a documentarle ad Enti Pubblici o ad Enti di controllo interni all'APPALTANTE (Servizio di Prevenzione e Protezione, Rappresentanze Sindacali, Audit interno, ecc.), come pure a fini statistici.

## 5. SERVICE LEVEL AGREEMENT

Tutto l'Appalto è finalizzato al conseguimento di **obiettivi prestazionali** in funzione delle aspettative degli Utenti e, più in generale, finalizzati alla **salvaguardia e valorizzazione** del patrimonio immobiliare.

A tal fine l'Appaltatore dovrà creare un sistema di controllo della qualità dei servizi, **da presentarsi in fase di offerta tecnica**, in grado di:

- Fissare i livelli di prestazione minimi che devono essere raggiunti dall'Appaltatore che dovranno essere valutati, condivisi ed accettati dalla Stazione Appaltante;
- Individuare gli indicatori di prestazione (Kpi – key performance indicator) destinati a rappresentare il grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in relazione ad una determinata attività;
- Specificare gli strumenti di misurazione;
- Descrivere le **misure penalizzanti** in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi.

L'APPALTANTE privilegerà, l'utilizzo di applicativi informatici ed algoritmi di calcolo standard che, in forma automatica, misurano i livelli prestazionali raggiunti dall'Appaltatore per i diversi indicatori scelti.

## 6. TIPOLOGIA DEI SERVIZI MANUTENTIVI

### 6.1. Premessa

Tutti i servizi a carattere manutentivo sono riconducibili alle seguenti tipologie principali:

- manutenzione programmata (a canone): costituita dall'insieme delle attività di manutenzione a carattere periodico e ciclico previste nel Piano di Manutenzione Programmata;

- manutenzione su richiesta per guasto (a canone entro i limiti fissati / extra-canone): rientrano nella fattispecie gli interventi riparativi generati dalle richieste d'intervento per guasto;
- manutenzione extra canone: costituita dalle prestazioni di manodopera e/o dalla fornitura di materiali, soggette all'approvazione dell'APPALTANTE, non rientranti nelle tipologie precedentemente descritte.

## **6.2. Manutenzione programmata**

La manutenzione programmata costituisce l'attività primaria del contratto dell'Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne ed ha l'obiettivo primario di garantire nel tempo la piena fruibilità degli immobili, il corretto funzionamento degli impianti, il mantenimento delle condizioni di sicurezza e di salubrità dei luoghi.

L'attività si esplicherà attraverso un insieme di interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva), ovvero con l'osservazione sistematica degli immobili e delle loro pertinenze allo scopo di promuovere provvedimenti generali **tendenti a prevenire** il verificarsi di guasti (manutenzione predittiva).

Il Piano è stato preliminarmente elaborato dall'APPALTANTE sulla base delle aspettative di risultato del servizio, della conoscenza del proprio parco immobiliare, dell'esperienza sulle pregresse attività manutentive, delle prescrizioni contenute nelle normative tecniche e nelle disposizioni di legge vigenti, nonché nei manuali d'uso e di manutenzione degli impianti e delle norme di buona tecnica.

L'Appaltatore dovrà, secondo la propria esperienza e capacità professionale, **integrare** il suddetto Piano di Manutenzione proposto dall'Appaltante aggiungendo controlli o attività finalizzate al miglioramento dello stato manutentivo degli immobili.

In nessun caso, comunque, senza la previa autorizzazione dell'APPALTANTE, l'Appaltatore potrà ridurre le prestazioni previste nel Piano di Manutenzione, neanche qualora queste fossero ridondanti rispetto alle consuetudini ed alle normative in vigore, in quanto esse corrispondono ad un'aspettativa di alto livello manutentivo espressamente richiesta dall'APPALTANTE stessa e conforme agli obiettivi prestazionali previsti.

Gli interventi di manutenzione programmata devono essere sempre eseguiti nel rispetto della legislazione vigente e coerentemente con le modalità e disposizioni tecniche contenute nelle norme CEI ed UNI.

L'Appaltatore dovrà prontamente segnalare le anomalie e le situazioni di degrado all'Appaltante.

L'esecuzione dei controlli effettuati nell'ambito dei piani di manutenzione programmati possono generare, in caso anomalie, degli interventi di riparazione a canone così come indicati nella Parte II del presente Capitolato Prestazionale.

## **6.3. Manutenzione su richiesta per guasto**

Il concetto di manutenzione su richiesta per guasto è applicabile a tutta quella famiglia di interventi aperiodici che hanno come finalità il ripristino dello stato di funzionalità di un determinato componente edile ed impiantistico, a seguito del verificarsi di un guasto imprevedibile.

Quindi le manutenzioni su richiesta per guasto sono destinate al ripristino delle diverse anomalie che si possono verificare ed alla conservazione del preesistente livello di funzionalità dei componenti costitutivi l'immobile.

Per l'esecuzione degli interventi su richiesta per guasto, l'Appaltatore dovrà garantire l'intervento del proprio personale con la tempistica definita al punto 4.3. del presente Capitolato Prestazionale. Rientrano nell'attività degli interventi a canone tutte le lavorazioni eseguite a seguito della rilevazione di un'avaria e volte a riportare un'entità nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. Si tratta quindi di interventi di riparazione, sostituzione o revisione, solo a guasto avvenuto. L'azione manutentiva, in questo caso, è quindi subordinata all'attesa del manifestarsi del guasto o alla rilevazione dello stesso durante l'esecuzione dei piani di manutenzione programmata.

Restano esclusi, e pertanto rientrano nella manutenzione extra-canone, gli interventi:

- su danni causati da terzi (atti vandalici, manomissioni, uso improprio, assistenza su interventi eseguiti da altre aziende ...)
- su danni causati da eventi straordinari (metereologici, incendi, terremoti ...)
- destinati ad adeguamenti normativi o a incrementi prestazionali
- di trattamento e smaltimento eternit
- assistenza edile per attività di IREN (gestore impianti di riscaldamento e condizionamento, acqua calda sanitaria).

Nell'ambito dei "limiti", si ritengono incluse tutte le attività, edili e impiantistiche, necessarie all'esecuzione dell'intervento a regola d'arte (riparazioni, sostituzioni, ripristini, revisioni) compresi attrezzature, materiali, trasporti e oneri PP.DD.

#### **6.4. Sostituzione di Materiali e componenti**

Riguarda la fornitura di materiali e componenti effettuata sia nell'ambito della manutenzione programmata che degli interventi su richiesta per guasto.

I pezzi di ricambio dovranno essere **nuovi**, preferibilmente della **stessa marca** e modello di quelli sostituiti o, qualora ciò risulti impossibile, di **pari o migliori caratteristiche** e, comunque, del miglior livello qualitativo riscontrabile sul mercato.

Tutti i nuovi materiali installati dovranno essere marchiati in conformità alle vigenti disposizioni normative.

L'aggiudicatario dovrà **sottoporre** di volta in volta alla Direzione Lavori i campioni dei materiali e delle forniture che intende impiegare, corredati di scheda tecnica e dei documenti attestanti la loro provenienza effettiva e le loro caratteristiche prestazionali. Qualora la direzione lavori rifiuti una qualsiasi provvista di materiali o forniture in quanto non adatta all'impiego, l'appaltatore deve sostituirla con altra che corrisponda alle caratteristiche volute; i materiali rifiutati devono essere allontanati immediatamente dal cantiere a cura e a spese dello stesso appaltatore.

Al fine di garantire il rispetto dei tempi d'intervento su guasto, l'Appaltatore dovrà sempre essere in grado di avere immediata disponibilità dei ricambi necessari, qualora questi siano in produzione e reperibili in pronta consegna.

Inoltre, l'Appaltatore nella scelta delle apparecchiature dovrà per quanto possibile uniformarsi alle finiture già presenti presso l'immobile.

#### **6.5. Manutenzione extra canone**

La manutenzione extra canone è costituita dagli interventi di manutenzione cosiddetta straordinaria, ovvero finalizzati:

- all'eliminazione di anomalie edilizie od impiantistiche che si possono presentare a seguito di caso fortuito, obsolescenza – anche tecnologica – o di inconvenienti, comunque, non imputabili alla responsabilità dell'Appaltatore;
- alla risoluzione di un guasto che supera i limiti indicati della Parte II del presente Capitolato Prestazionale;
- ad adeguare gli impianti ed i componenti edilizi a nuove leggi e regolamenti ovvero a leggi e regolamenti esistenti, il cui mancato rispetto sia emerso nel corso dell'appalto;
- alla progettazione ed alla realizzazione di interventi di restauro o ristrutturazione di parti degli immobili o di specifici impianti, richiesti dall'APPALTANTE sulla base di indicazioni o progetti di massima.

Sono inoltre compresi nella fattispecie di manutenzione extra canone tutti gli interventi richiesti dall'APPALTANTE in conseguenza ad eventi straordinari sia di tipo naturale (incendi, inondazioni, danni da vento o neve, etc.), che determinati da intervento umano (atti vandalici, effrazioni, manomissioni, etc.).

Qualora emerga la necessità o l'esigenza di eseguire interventi di manutenzione straordinaria l'Appaltatore ha l'obbligo di individuare le migliori soluzioni tecniche per il raggiungimento degli obiettivi posti dall'APPALTANTE, fornire alla stessa una dettagliata ed esauriente relazione tecnico-economica, indicare il calendario con i tempi e le modalità d'esecuzione dei lavori, come previsto nel capitolo 4.7.

Gli interventi di manutenzione extra canone verranno di norma eseguiti in ambienti con presenza di persone, arredi ed attrezzature; pertanto, nella pianificazione dei lavori l'Appaltatore dovrà tener conto dell'esigenza dell'APPALTANTE di garantire la piena operatività dei locali in condizioni di sicurezza e nel rispetto delle norme igienico sanitarie e dovranno seguire le procedure sui lavori vigenti all'interno dell'Azienda Sanitaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre **non** compresi nel canone d'appalto ad esclusione delle seguenti fattispecie:

- La manutenzione straordinaria non si sia resa necessaria per negligenza o imperizia dell'APPALTATORE;
- La manutenzione straordinaria non si sia resa necessaria per carenze nella manutenzione ordinaria a carico dello stesso Appaltatore che abbiano comportato un precoce decadimento del componente o dell'impianto;
- La manutenzione straordinaria si renda necessaria per impianti o componenti che abbiano superato la loro vita operativa utile.

Nessuna opera extra canone potrà essere eseguita dall'Appaltatore senza la previa autorizzazione dell'APPALTANTE.

## **7. GESTIONE DEI RIFIUTI**

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

All'Appaltatore, pertanto, rimangono in capo gli oneri e la responsabilità relativi alla classificazione dei rifiuti ed al loro trasporto e smaltimento in base alla classificazione medesima, nel pieno rispetto della normativa vigente e garantendone comunque la tracciabilità (registro di carico – scarico, formulari, iscrizione al Sisri, etc.), sia per gli interventi di manutenzione programmata che per quelli a guasto ed extra-canone.

I rifiuti prodotti dalla manutenzione non potranno mai e per nessuna ragione essere depositati in maniera temporanea presso l'immobile oggetto della manutenzione, ma l'Appaltatore dovrà immediatamente provvedere al loro trasporto presso la propria sede operativa (o il proprio domicilio) che, in base all'art. 266 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, è il luogo di produzione del rifiuto.

E' tassativamente vietato in ogni caso lo scarico o l'abbandono di rifiuti di alcun genere all'interno od all'esterno degli immobili dell'APPALTANTE.

In caso di inosservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nel presente articolo, l'Appaltatore si assume tutte le responsabilità stabilite dalla legislazione vigente, nonché tutti gli oneri relativi al ripristino delle aree interessate, al corretto smaltimento dei rifiuti, al pagamento di eventuali multe, tasse od ammende, nonché al risarcimento degli eventuali danni reputazionali cagionati all'APPALTANTE.

## **8. Sostanze pericolose**

L'Appaltatore non può introdurre, all'interno dei locali dell'APPALTANTE, sostanze funzionali allo svolgimento delle proprie attività che presentino pericolosità per l'uomo o per l'ambiente se non a seguito di specifico consenso.

A tale scopo l'Appaltatore deve fornire prima dell'inizio delle attività l'elenco delle sostanze eventualmente utilizzate, le relative quantità e la descrizione delle caratteristiche e delle classi di pericolosità.

L'introduzione delle sostanze potrà avvenire solo dietro consenso dell'APPALTANTE: le stesse devono essere riposte in luoghi dedicati e non accessibili da parte del personale non addetto, devono essere conservate in modo da non causare spargimenti accidentali e devono essere accompagnate dalle Schede di sicurezza aggiornate.

L'Appaltatore deve utilizzare le informazioni riportate nelle Schede di sicurezza per l'identificazione di eventuali pericoli specifici e la valutazione dei relativi rischi per i propri lavoratori, per i terzi e per l'ambiente.

## **9. ATTIVITA ' DI COORDINAMENTO E DI SUPPORTO**

### **9.1. Riunioni di cantiere**

L'Appaltatore sarà periodicamente chiamato ad intervenire, a discrezione della stazione appaltante, con il proprio Capo Commessa o i propri Responsabili della Manutenzione, a riunioni tecnico –

organizzative presso la struttura di controllo per valutare l'esecuzione dei servizi resi, programmare i lavori futuri o analizzare eventuali situazioni di criticità. L'Appaltatore, opportunamente preavvisato dell'argomento, dovrà partecipare con tutta la documentazione richiesta dall'APPALTANTE al fine di fornire i chiarimenti necessari ad un'informativa chiara ed esaustiva. Alla fine della riunione, su richiesta di APPALTANTE, dovrà essere redatta a cura dell'Appaltatore una relazione dettagliata contenente gli argomenti trattati e le decisioni intraprese.

### **9.2. Formazione specialistica**

L'Appaltatore deve impiegare, a tutti i livelli, personale tecnicamente preparato e con esperienza manutentiva nei rispettivi settori di specializzazione.

In particolare, l'Appaltatore deve utilizzare, laddove richiesto da leggi e normative, personale dotato delle necessarie autorizzazioni, certificazioni, patentini, etc. e di un bagaglio tecnico, professionale e formativo adatto all'incarico assegnato. L'Appaltatore rimane comunque responsabile dell'operato del personale impiegato nelle attività manutentive e deve perciò sempre ricercare ed offrire all'APPALTANTE le migliori risorse tecniche disponibili sul mercato.

### **9.3. Attività propedeutiche all'avvio dei servizi**

Data la natura dei servizi richiesti, l'Appaltatore, a partire dalla data di notifica di assegnazione dell'appalto, darà immediato avvio ad una serie di attività propedeutiche atte a garantire la piena operatività e l'esecuzione di tutti i servizi previsti sin dalla data di avvio del contratto.

In particolare, l'Appaltatore dovrà:

- dare immediato avvio all'implementazione della piattaforma informatica;
- nominare il Capo Commessa ed il Responsabile della Manutenzione;
- assicurare la presenza di proprio personale all'esecuzione dei corsi formativi sugli applicativi gestionali dell'Appaltatore;
- trasmettere all'APPALTANTE tutta la documentazione contrattualmente prevista.

Inoltre, allo scopo di acquisire le conoscenze e le competenze indispensabili a condurre i servizi richiesti in maniera autonoma e responsabile sin dalla data di decorrenza contrattuale, l'Appaltatore avrà libero accesso agli immobili oggetto dell'appalto e potrà rilevare la consistenza, la tipologia e l'ubicazione degli impianti e delle componenti edilizie.

## **sezione ii – DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE**

Tutte le attività di manutenzione degli edifici e degli impianti ed apparecchiature, previste dalla “seconda parte” del Capitolato d’Appalto dell’Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne di ASL 3” ed, in particolare, le prestazioni di manodopera e le forniture di materiali ed apparecchiature ad esse riferite, sono riconducibili alle tipologie di attività, dettagliatamente descritte nel Capitolato in parola.

Tutte le operazioni manutentive che possono arrecare **grave interferenza** con lo svolgimento **dell’attività sanitaria** come, ad esempio, lo stacco dell’alimentazione elettrica – dovranno necessariamente essere eseguite in orario extra-lavorativo o in giornata festiva concordando preventivamente l’intervento con la direzione dei lavori.

Tale onere è sempre compreso nel canone forfettario annuo in quanto determinabile a priori dall’Appaltatore sulla base della progettualità della manutenzione che è chiamato ad eseguire.

Spetta all’APPALTANTE, definire le fasce orarie e le modalità d’esecuzione delle attività di manutenzione maggiormente invasive in relazione all’operatività degli stabili oggetto delle attività.

### **10. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTO**

L’obiettivo dell’attività di manutenzione del sistema edificio/impianto è quello di assicurarne lo stato di conservazione in efficienza nonché di garantire la piena fruibilità degli ambienti nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Le attività di gestione e manutenzione dovranno rispondere all’esigenza di miglioramento continuo delle prestazioni, nonché a garantire gli standard di confort degli ambienti di lavoro.

Nello svolgimento delle attività di gestione e manutenzione l’Appaltatore, nell’ottica del miglioramento continuo, dovrà sempre adottare le soluzioni tecniche all’avanguardia.

Inoltre, l’Appaltatore si impegna a gestire sul Sistema Informatico messo a disposizione della stazione appaltante, oltre ai piani di manutenzione programmata, tutte le informazioni relative agli interventi su chiamata, i dati relativi ai livelli di servizio, i dati sui sistemi edificio/impianto, nonché tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati.

I risultati attesi dal Sistema Informatico a supporto di tutte le attività e servizi oggetto del presente Capitolato d’Appalto sono:

- assicurare un’efficiente e trasparente gestione del Contratto;
- assicurare l’individuazione tempestiva di situazioni prestazionali fuori standard;
- permettere all’Appaltante di effettuare in modo rapido ogni controllo tecnico e contabile delle attività svolte;
- assicurare un costante aggiornamento dei dati tecnico-amministrativi;
- permettere di monitorare i programmi di manutenzione e gli interventi di riqualificazione;
- permettere un’analisi storica dell’andamento degli indici prestazionali;
- rappresentare la base di analisi per valutare le esigenze di riqualificazione e di adeguamento degli immobili/impianti;
- garantire un puntuale aggiornamento dei dati di censimento.

- Avere una giornaliera percezione delle attività in essere, del numero del personale occupato e delle qualifiche del personale impiegato.

Resta inteso che, al fine di garantire gli obiettivi sopra definiti, tutti i dati raccolti e gestiti nel Sistema Informatico dovranno essere aggiornati costantemente dall'Appaltatore, rispettando le specifiche condivise, in seguito ad attività straordinarie che ne comportino delle variazioni. Si riportano di seguito le attività manutentive previste dal presente Capitolato d'Appalto.

Le specializzazioni oggetto dell'Appalto consistono in:

	<b>MANUTENZIONE PROGRAMMATA (CANONE)</b>	<b>MANUTENZIONE A GUASTO (CANONE)</b>	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (EXTRA-CANONE)</b>
OPERE EDILI	X	X	X
SERRAMENTI	X	X	X
CARPENTERIE IN FERRO	X	X	X
ARREDI E MOBILIO	X	X	X
AREE ESTERNE E STRADE	X	X	X
IMPIANTI IDRICI E FOGNATURE	X	X	X
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	X	X	X
AREE VERDI	X	X	X

## **11. OPERE EDILI**

### **11.1. Oggetto del servizio**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere edili e affini occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

### **11.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione ogni giorno lavorativo e secondo le urgenze, in notturna o in giorni non lavorativi, un numero minimo di operatori pari a:

- 5 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)
- 2 unità per le attività urgenti svolte in reperibilità



Nella presente categoria sono inserite tutte le manutenzioni alle strutture edilizie dell'immobile, atte a garantirne l'efficienza e piena funzionalità in condizioni di sicurezza.

L'attività si sviluppa attraverso l'esecuzione di visite programmate, nelle quali si procede ad un'accurata verifica di tutte le componenti edilizie, sia esterne che interne, e già in questa fase, quando possibile, si deve intervenire al ripristino di eventuali danni o guasti individuati, ed una serie di interventi di manutenzione su chiamata per guasto.

### Manutenzione programmata

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
EDILIZIA	STRUTTURE ORIZZONTALI E VERICALI	Controllo visivo di tutte le strutture portanti verticali e orizzontali allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse e la presenza di eventuali lesioni, disgregazioni o ammaloramenti, compreso l'inserimento di vetrini e/o fessurimetri per il loro monitoraggio	annuale
EDILIZIA	COPERTURE	Verifica visiva presenza infiltrazioni, eliminazioni erbe spontanee, piccole riparazioni del manto bituminoso, sostituzione di tegole, manutenzione linee vita.	semestrale
EDILIZIA	TAMPONAMENTI E TRAMEZZATURE	Controllo visivo dell'integrità di tamponamenti e tramezzature al fine di evidenziare cavillature, crepe, danneggiamenti e eventuali infiltrazioni	annuale
EDILIZIA	CORDOLI, FREGI, E LESENE E CORNICIONI	Controllo visivo dell'integrità di cordoli, fregi, lesene e cornicioni al fine di evidenziare cavillature, crepe e danneggiamenti inserimento di o vetrini per il loro monitoraggio	annuale
EDILIZIA	CANALI DI GRONDA, E BOCCHETTONI, E PLUVIALI	Verifica visiva di pluviali, canali di gronda, bocchettoni e scossaline metalliche con eventuale pulizia e deostruzione	Quadrimestrale (da programmare in accordo con la S.A.)

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
	SCOSSALINE METALLICHE		
EDILIZIA	CONTROSOFFITTI E PARETI IN CARTONGESSO	Controllo dell'integrità degli elementi e delle strutture di sospensione.	annuale
EDILIZIA	PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPE E ZOCCOLATURE	Controllo dell'integrità delle superfici	annuale
EDILIZIA	RETI ACQUE PIOVANE	Verifica di caditoie, pozzetti e griglie stradali con eventuale pulizia e deostruzione	quadrimestrale
EDILIZIA	VERIFICA MARCIAPIEDI, SCALE E RAMPE	Verifica visiva dell'integrità delle strutture, della stabilità degli elementi e della eventuale presenza di fessurazioni, rotture o distacchi	annuale

Sono da considerarsi come "verifica visiva" tutte quelle consuete pratiche di verifica dello stato dei manufatti come la semplice battitura di un intonaco o di un rivestimento per verificarne il distacco o il contatto manuale per verificare la presenza di umidità e quant'altro necessario per accertarsi dello stato dei manufatti e registrare l'eventuale necessità di intervento manutentivo.

Le problematiche rilevate durante le visite di manutenzione programmata devono essere di volta in volta risolte. L'appaltatore dovrà programmare tempestivi interventi di ripristino registrando gli esiti nel sistema informativo.

### Interventi su guasto

La manutenzione su richiesta per guasto, comunque inclusa nel canone annuale, comprenderà tutti gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
EDILIZIA	Eliminazione situazioni di pericolo attraverso intervento tampone		F.p.o. e successiva rimozione transenne, luci di segnalazione, semafori, barriere antiallagamento, sacchetti di sabbia, ecc.
EDILIZIA	Riparazione infiltrazione copertura a falde	fino a mq 5,00	

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
EDILIZIA	Riparazione infiltrazione copertura piana	fino a mq 10,00	
EDILIZIA	Ripristino delle risvolte verticali	fino a ml 5,00	
EDILIZIA	Sigillature e riparazioni casse camini e volumi tecnici in genere	fino a mq 3,00	
EDILIZIA	Ripristino e/o sostituzione terminali di canne di aspirazione, di comignoli.		
EDILIZIA	Riparazione copertine e mantelli	fino a ml 2,5 ml	
EDILIZIA	Riparazione di parti di scossalina metallica	fino a ml 3,00	
EDILIZIA	Riparazione di pluviali e canali di gronda	fino a ml 3,00	
EDILIZIA	Pulizia e/o deostruzione di scarichi, pluviali e canali di gronda.		
EDILIZIA	Aspirazione acqua da fossa ascensori		
EDILIZIA	Riparazioni infiltrazioni da facciata	fino a mq 5,00	
EDILIZIA	Rimozione di parti di cls / intonaco in fase di distacco in genere	fino a mq 5,00	
EDILIZIA	Ripristino tinteggiature interne ed esterne (fino ad un'altezza di 5,00 m. da terra)	fino a mq 50,00	
EDILIZIA	Riparazione soglie porte e finestre		
EDILIZIA	Ripristino pareti in cartongesso e controsoffitti	fino a mq 3,00	
EDILIZIA	Riparazione pavimenti e/o rivestimenti interni	fino a mq 5,00	
EDILIZIA	Sostituzione o riparazione battiscopa e sgusce.	fino a ml 3,00	
EDILIZIA	Riparazione/sostituzione paracolpi e paraspigoli corrimano	fino a ml 3,00	
EDILIZIA	Riparazione parapetti/balaustre in muratura	fino a ml 3,00	
EDILIZIA	Riparazione di alzate e pedate		
EDILIZIA	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		

Di seguito si descrivono, **a solo titolo di esempio**, i più comuni interventi manutentivi richiesti, elenco non esaustivo delle attività, che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire:

- ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni, sino ad una superficie di 5 mq per ogni intervento (sono esclusi gli interventi "in altezza" che rendono necessario l'utilizzo di ponteggi);
- ripresa di coloriture e tinteggiature, sino ad una superficie di 50 mq, da eseguirsi su superfici degradate, danneggiate a seguito di un guasto, da infiltrazioni, da urti;
- rifissaggio di gradini, sottogradini, angolari o zoccolini battiscopa (in pietra, marmo, metallo, legno od altro);
- fissaggio o sostituzione di coppi, lastre di ardesia, metalliche od altro materiale sulla copertura degli edifici;
- fissaggio o sostituzione di fascioni paracolpi, paraspigoli, corrimano (fino a 3 ml.);
- ancoraggio o sostituzione di terminali metallici di camini, comignoli e sfiati d'aria ed altri manufatti sulla copertura degli edifici;
- riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazione, nei limiti definiti nella precedente tabella, compresa la fornitura e posa in opera di nuovo strato di protezione meccanica a copertura del manto impermeabile il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio (ove non risulti possibile la riutilizzazione dell'eventuale pavimentazione rimossa);
- mantenimento in efficienza dei sistemi anticaduta (linee vita) in conformità alle norme UNI 11560/2014 ed in ottemperanza alle leggi regionali;
- ripresa e/o sistemazione di pavimentazione, fino ad una superficie di 5 mq per locale, compresa la fornitura della pavimentazione uguale o se non disponibile similare;
- riparazione e sistemazione di controsoffitti in gesso/cartongesso/pannelli in fibra, doghe metalliche, carabottino od altro (sistemazione di pannelli, ripristino/rinforzo pendinatura, etc.);
- pulizia canali di gronda, converse, pluviali, canali di deflusso delle acque meteoriche;
- pulizia di griglie e/o pozzetti di terrazze, cortili, intercapedini, scantinati e quant'altro.
- fissaggio recinzioni, consolidamento colonne cancellate, pilastri di recinzioni/balaustre in cemento

Si ritiene poi, che in base alle conosciute situazioni di criticità riscontrate nella gestione delle strutture sanitarie in oggetto, sia necessario individuare alcune tipologie di lavori la cui descrizione sia da considerare definita e "chiusa" e non necessiti pertanto di ulteriore contabilità specifica.

Per descrizione definita e chiusa si intende che dovranno essere eseguite tutte le lavorazioni previste nella descrizione e che dovranno essere utilizzati i materiali descritti o materiali a loro equivalenti (approvati dal DEC).

La quantificazione economica di tali lavorazioni è stata calcolata secondo il prezziario della Regione Liguria vigente al momento dell'indizione della gara.

Quando il DEC lo riterrà opportuno, applicherà questa opzione indicando nell'ordine di lavoro la necessità di operare secondo le specifiche descritte nei computi allegati.

Sono stati individuati sei ambiti in cui si ritiene utile applicare questo sistema:

- La ristrutturazione completa di un servizio igienico (All. 1)

- La coloritura di una stanza comprensiva di parziale raschiatura, parziale stuccatura e applicazione di fissativo (All. 2A e 2B)
- La posa di rivestimenti in teli su pavimentazioni esistenti in buono stato senza pertanto la necessità di demolizioni del sottofondo (All. 3)
- Sostituzione infissi (All. 4)
- Sostituzione porte interne (All. 5)
- Sostituzione di controsoffitto compresa la struttura (All. 6)

Nei computi metrici allegati sono specificate le prestazioni e i materiali previsti.

Riteniamo congruo prevedere che un certo numero di locali o una certa quantità di superfici siano realizzati con queste caratteristiche e siano compresi nel canone annuale.

Le quantità riportate sotto riportate sono indicative, la D.L. potrà a sua discrezione, aumentare o diminuire le quantità di ogni singola lavorazione, fermo restando il non superamento della quota complessiva stimata:

- Rifacimento bagni numero 4
- Coloritura locali metri quadri 2200 (1300 tipo 2° e 900 tipo 2b)
- Pavimentazioni metri quadri 600
- Sostituzione infissi metri quadri 130
- Sostituzione porte interne numero 34
- Sostituzione di controsoffitto compresa la struttura metri quadri 300

Su precisa indicazione della DL, che lo specificherà nell'ordine di lavoro, l'appaltatore sarà autorizzato ad eseguire l'intervento secondo le specifiche indicate. La quantità prevista di interventi annuali sarà ridotta per quanto eseguito, senza che nulla sia dovuto perché tale lavorazione è compresa nel canone annuale.

Queste prestazioni non saranno cumulabili, qualora in un anno non sia utilizzato l'intero numero previsto le opere restanti non si sommeranno con quelle dell'anno successivo.

## **12. SERRAMENTI**

### **12.1. Oggetto del servizio**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere da serramentista occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

Rimangono escluse dalla tipologia "serramenti" tutte le porte tagliafuoco e i serramenti dotati di automazione.

### **12.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione ogni giorno lavorativo e secondo le urgenze, in notturna o in giorni non lavorativi, un numero minimo di operatori pari a:

- 4 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)
- 1 unità per le attività urgenti svolte in reperibilità

L'attività si sviluppa attraverso l'esecuzione di visite programmate, nelle quali si procede ad un'accurata verifica di tutti i serramenti, sia esterni che interni, ed una serie di interventi di manutenzione su chiamata per guasto.

### Manutenzione programmata

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
SERRAMENTI	PORTE, FINESTRE, AVVOLGIBILI, PERSIANE, TENDE E VENEZIANE	Controllo e registrazione di porte, finestre, avvolgibili, persiane, tende e veneziane comprensive di ogni dispositivo ed accessorio, e dell'eventuale fissaggio del telaio	semestrale
SERRAMENTI	VETRATE	Controllo integrità delle superfici vetrate e delle relative guarnizioni	semestrale

Le problematiche rilevate durante le visite di manutenzione programmata devono essere di volta in volta risolte. L'appaltatore dovrà programmare tempestivi interventi di ripristino registrando gli esiti nel sistema informativo.

### Interventi su guasto

La manutenzione su richiesta per guasto, comunque inclusa nel canone annuale, comprenderà tutti gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
SERRAMENTI	Riparazione finestre, porte, avvolgibili, persiane, veneziane		Esclusa sostituzione intero elemento; compresi sostituzione di maniglie, serrature, mappe,

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
			cerniere, dispositivi di chiusura, molle, cinghie, guarnizioni...
SERRAMENTI	Sostituzione vetri	3 mq	
SERRAMENTI	Messa in sicurezza vetrata		
SERRAMENTI	Sostituzione di pellicole oscuranti o antisolari	3 mq	
SERRAMENTI	Rimozione o messa in sicurezza finestre / persiane		
SERRAMENTI	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		

A solo titolo d'esempio, e senza che ciò costituisca un elenco esaustivo degli interventi che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire all'interno del canone contrattuale:

- regolazione delle cerniere di serramenti;
- sostituzione di maniglie, serrature, mappe, cerniere, ecc;
- duplicazioni di chiavi fino ad un massimo di 500 chiavi per anno
- interventi di pulizia, regolazione e lubrificazione degli elementi di scorrimento;
- ripristino guarnizioni su serramenti metallici;
- sigillatura del vetro al serramento;
- ripristino dei fermavetro;
- interventi di sigillatura e siliconatura di serramenti;
- regolazione di maniglie, serrature, sistemi di chiusura a wasistas, etc.
- pulizia e sigillatura del cassonetto;
- ripristino del fissaggio dei rulli;
- regolazione dei fine corsa;
- riallineamento degli elementi scorrevoli nelle guide;
- lubrificazione delle parti in movimento;
- ripristino della funzionalità o sostituzione della cinghia o altro elemento di comando.
- Fissaggio o sostituzioni di ferma persiane
- Fissaggio o sostituzione di fermaporte

## 13. CARPENTERIE IN FERRO

### 13.1. Oggetto del servizio

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere edili e affini occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

### 13.2. descrizione del servizio

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione un numero minimo di operatori pari a:

- 1 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)

L'attività si sviluppa attraverso l'esecuzione di visite programmate, nelle quali si procede ad un'accurata verifica di tutti i manufatti in ferro, sia esterni che interni, ed una serie di interventi di manutenzione su chiamata per guasto.

#### Manutenzione programmata

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
CARPENTERIA IN FERRO	CANCELLI, SERRANDE, RINGHIERE, CORRIMANO, RECINZIONI METALLICHE E GRIGLIATI	Verifica integrità elementi e funzionalità dispositivi di cancelli, serrande, ringhiere, corrimano, recinzioni metalliche e grigliati	annuale
CARPENTERIA IN FERRO	PORTE LOCALI TECNICI E INTERCAPEDINI, BOTOLE E SCALE	Porte locali tecnici e intercapedini, botole e scale	annuale

Le problematiche rilevate durante le visite di manutenzione programmata devono essere di volta in volta risolte. L'appaltatore dovrà programmare tempestivi interventi di ripristino registrando gli esiti nel sistema informativo.

## 14. ARREDI E MOBILIO

### 14.1. Oggetto del servizio

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere relative agli arredi e mobilio occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);



- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

#### **14.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione un numero minimo di operatori pari a:

- 1 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)

L'attività si sviluppa attraverso una serie di interventi di manutenzione su chiamata per guasto.

##### **Interventi su guasto**

La manutenzione su richiesta per guasto, comunque inclusa nel canone annuale, comprenderà tutti gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>LIMITI</b>	<b>NOTE</b>
ARREDI E MOBILIO	Riparazione generica		Esclusa sostituzione intero elemento

A solo titolo d'esempio, e senza che ciò costituisca un elenco esaustivo degli interventi che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire all'interno del canone contrattuale:

- sostituzione serrature di armadi, stipetti, cassettiere, ecc;
- Duplicazione di chiavi;
- sostituzione cerniere;
- applicazione di piastre con chiusura a lucchetto;
- riparazione armadi metallici;
- fissaggio scaffalature;
- riparazione casseforti;
- riparazione sedie, scrivanie e arredi
- riparazione o sostituzione di ruote di carrelli, cassettiere, ecc.;
- apertura forzata di serrature e lucchetti.

## 15. AREE ESTERNE E STRADE

### 15.1. Oggetto del servizio

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere edili ed affini occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

### 15.2. descrizione del servizio

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione un numero minimo di operatori pari a:

- 2 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)

L'attività si sviluppa attraverso l'esecuzione di visite programmate, nelle quali si procede ad un'accurata verifica di tutte le aree esterne, ed una serie di interventi di manutenzione su chiamata per guasto.

#### Manutenzione programmata

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
AREE ESTERNE E STRADE	MANTI STRADALI	Controllo visivo delle superfici asfaltate	annuale
AREE ESTERNE E STRADE	GRIGLIATI E CADITOIE	Pulizia di grigliati e caditoie	semestrale

Le problematiche rilevate durante le visite di manutenzione programmata devono essere di volta in volta risolte. L'appaltatore dovrà programmare tempestivi interventi di ripristino registrando gli esiti nel sistema informativo.

#### Interventi su guasto

La manutenzione su richiesta per guasto, comunque inclusa nel canone annuale, comprenderà tutti gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
AREE ESTERNE E STRADE	Ripristini di marciapiedi	fino a mq 5,00	

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
AREE ESTERNE E STRADE	Ripristini cordoli	fino a ml 3,00	
AREE ESTERNE E STRADE	Ripristini manti stradali e relativa segnaletica orizzontale	fino a mq 5,00	
AREE ESTERNE E STRADE	Riparazione caditoie, pozzetti e griglie stradali	fino a ml 3,00	
AREE ESTERNE E STRADE	Pulizia, ripristino e sistemazione di caditoie, pozzetti e griglie stradali		
AREE ESTERNE E STRADE	Riparazione e sostituzione di paletti, catene e della segnaletica verticale ed orizzontale.		
AREE ESTERNE E STRADE	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		

A solo titolo d'esempio, e senza che ciò costituisca un elenco esaustivo degli interventi che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire all'interno del canone contrattuale:

- Piccoli interventi di bitumatura per eliminazione buche, tagli, avvallamenti con relativo ripristino della segnaletica orizzontale;
- Ripristino cordoli di qualsiasi tipo;
- Ripristino di pavimentazione di marciapiedi con le stesse caratteristiche esistenti fino a mq 5;
- Sostituzione chiusini, caditoie, canalette e griglie fino a metri lineari 3.
- Riparazione della segnaletica verticale.

## 16. IDRICI E FOGNATURE

### 16.1. Oggetto del servizio

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere da idraulico occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone);

sugli impianti idrico-sanitari installati in ogni edificio, infrastruttura e area oggetto dell'appalto.

Gli impianti della presente categoria sono costituiti da:

- tutti gli impianti di distribuzione acqua fredda
- tutti gli impianti idrico sanitari e di scarico, comprese le fosse biologiche.
- impianti di trattamento dei liquami fognari, sgrigliatori, pompe di immissione di ipoclorito di sodio, serbatoi per ipoclorito;

- gruppi di pressurizzazione;
- stazioni di pompaggio e pompe sommerse;
- impianti di addolcimento dell'acqua;
- impianti di irrigazione
- Impianti di recupero acque meteoriche

## **16.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione ogni giorno lavorativo e secondo le urgenze, in notturna o in giorni non lavorativi, un numero minimo di operatori pari a:

- 4 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)
- 2 unità per le attività urgenti svolte in reperibilità

Nella presente categoria sono inserite tutte le opere da idraulico eseguite su qualsiasi impianto idraulico del patrimonio immobiliare atte a garantirne l'efficienza e la piena funzionalità in condizioni di sicurezza.

L'attività si sviluppa attraverso delle visite programmate ed interventi ordinari, con i quali si verificano e ripristinano tutti i componenti impiantistici.

La manutenzione su richiesta per guasto, compresa nel canone, comprenderà tutti gli interventi riparativi ordinari richiesti e avrà l'obiettivo di ripristinare i vari componenti danneggiati o usurati, riportando la funzionalità e l'integrità del manufatto oggetto di intervento.

### **Manutenzione programmata**

L'Appaltatore dovrà eseguire gli interventi di manutenzione programmata descritti nel Piano di Manutenzione di seguito riportato, elenco indicativo e non esaustivo delle prove e verifiche che l'Appaltatore medesimo si impegna ad eseguire al fine di raggiungere i livelli di servizio richiesti e garantire i requisiti di efficienza tecnica, di sicurezza per gli utilizzatori, nonché idonee condizioni igienico- sanitarie in tutti gli ambienti di lavoro.

L'Appaltatore dovrà inoltre impiegare, per le attività che lo richiedono, personale dotato di particolare specializzazione e, qualora previsto, dotato delle abilitazioni di legge.

Poiché il patrimonio immobiliare ed impiantistico oggetto dell'appalto è eterogeneo, l'Appaltatore potrà trovarsi a gestire particolari apparecchiature od impianti che non trovano descrizione nel Piano di Manutenzione programmata; l'Appaltatore, in tali casi, dovrà integrare il Piano di Manutenzione programmata e presentarlo all'Appaltante per l'approvazione definitiva.

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
AUTOSPURGO	FOSSE BIOLOGICHE, POZZETTI, CADITOIE E POMPE CLOACALI	Verifica fosse e pompe cloacali con eventuale svuotamento e smaltimento liquami	annuale
IDRAULICA	SANITARI, RUBINETTERIE E VALVOLE	Verifica funzionamento di sanitari, rubinetterie e valvole	semestrale
IDRAULICA	RETI IDRICHE E GRUPPI DI PRESSURIZZAZIONE, RETI DI SCARICO E POMPE PER ASPIRAZIONE	Verifica reti idriche di distribuzione e reti di scarico	semestrale
IDRAULICA	IMPIANTI TRATTAMENTO LIQUAMI	Manutenzione e conduzione (compreso lo smaltimento del residuo solido e il rifornimento di ipoclorito di sodio per la clorazione del refluo)	In base alla produzione di residuo solido da smaltire
		Analisi delle acque reflue	annuale
IDRAULICA	VASCHE RISERVA IDRICA	Pulizia e sanificazione	annuale
IDRAULICA	IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO	Verifica del funzionamento e rifornimento salamoia	mensile
IDRAULICA	IMPIANTI DI RECUPERO ACQUA PIOVANA E DI IRRIGAZIONE	Verifica funzionamento dei sistemi di pompaggio e della loro gestione automatica	semestrale

Trattandosi di impianti il cui malfunzionamento genera disservizi e danni alle strutture, le problematiche riscontrate durante le visite di manutenzione devono essere risolte contestualmente o in un tempo immediatamente successivo.

### Interventi su guasto

Sono compresi nel contratto tutti gli interventi su chiamata atti a ripristinare le condizioni di funzionalità degli impianti.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
IDRAULICA	Deostruzione impianto di scarico		
IDRAULICA	Riparazione impianto	fino a ml 3,00	
IDRAULICA	Riparazione di impianto idrico	fino a ml 3,00	

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
IDRAULICA	Riparazione di apparecchiature igienico sanitarie e relativi gruppi		
IDRAULICA	Rimozione di apparecchiature inutilizzate e relativi ripristini, eliminazione di rami di tubazione "morti"		
IDRAULICA	Riparazione pompe e loro sistemi di comando e automazione (raccordi, giunti, galleggianti, vasi di espansione, manometri, valvole, cuscinetti, organi di tenuta, pulsanti interruttori, schede elettroniche, sezionatori, temporizzatori, ecc...)	In base alla definizione di "vita utile" concordata con SA	
IDRAULICA	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		
AUTOSPURGO	Deostruzione reti fognarie con autospurgo		
AUTOSPURGO	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		

A solo titolo d'esempio, e senza che ciò costituisca un elenco esaustivo degli interventi che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire all'interno del canone contrattuale:

- riparazione di perdite d'acqua (gocciolamenti da valvole, raccordi e tubazioni dell'impianto idrico-sanitario);
- sostituzione di saracinesche o componenti dei pozzetti;
- sostituzione di parti di singoli impianti (valvole, contatori, limitatori di pressione...);
- videoispezione. L'attività comprende la video ispezione manuale o robotizzata, previa pulizia tramite autospurgo;
- riparazione anche mediante saldatura su condotte metalliche;
- controllo e manutenzione di tutte le apparecchiature di manovra, di intercettazione, di derivazione, rubinetti, scarichi, sifoni, sfianti, pozzetti e quanto altro esistente lungo le diverse condotte e serbatoi;
- ripristino della funzionalità o loro sostituzione degli apparati igienico-sanitari (cassette di scarico, vaschette, lavabi, wc, pulsanti, leverismi, galleggianti, etc.);
- eliminazione delle fuoriuscite di liquido dai vasi igienici mediante smontaggio e sigillatura del vaso a pavimento/parete;
- predisposizione ed affissione di avvisi relativi a disservizi dovuti ai lavori in esecuzione per opportuna informazione agli utenti sulla base delle indicazioni della stazione appaltante;
- riparazione e/o la sostituzione di rubinetteria e di miscelatori, sifoni e pilette, terminali docce, tubazioni flessibili, ecc...;

- per le apparecchiature che dispongono di una riserva (ad esempio le stazioni di pompaggio) o per le quali è prevista una sequenza di accensione o un sistema automatizzato di gestione del funzionamento, dovrà essere prevista/verificata l'alternanza dell'apparecchiatura in servizio o della sequenza di accensione e della verifica dell'automazione nel suo insieme.
- svuotamento fosse biologiche o di ogni possibile andito che eventualmente si fosse riempito di liquami in seguito a perdite o rotture, con smaltimento dei liquami;
- svuotamento fosse ascensori con smaltimento anche di acque contenenti emulsioni oleose o inquinanti di altra natura e sanificazione della fossa;
- Impianti sgrigliatori e trattamento dei liquami di fogna:
  - pulizie delle macchine, delle apparecchiature e dei locali;
  - controllo, manovra e taratura delle macchine e delle apparecchiature per garantire costantemente reflui nel rigoroso rispetto delle normative vigenti;
  - Sostituzione cuscinetti, microinterruttori, pulsanti, sezionatori, pompe dosatrici, raccordi, giunti, galleggianti, catene di trasmissione, corone, pignoni, guide, ecc...)
  - fornitura di materiali di consumo, ovvero, ipoclorito di sodio, contenitori idonei e facilmente individuabili per la raccolta e stoccaggio (temporaneo) dei materiali solidi compattati;
  - smaltimento dei materiali compattati ai sensi delle vigenti normative;
  - rimozione dei materiali di varia natura e genere che eventualmente occludono le apparecchiature e gli impianti in generale;
  - reintegrazione delle soluzioni clorate nei serbatoi di stoccaggio; tenuta di apposito registro (all'interno dei locali) riportante le operazioni effettuate;
  - derattizzazione dei locali;
  - disinfezione dei locali e dell'area di pertinenza degli impianti;
  - prevenzione di vario genere (controlli, pulizie ed operazioni mirate) per evitare la formazione di miasmi e gas maleodoranti
  - tenuta degli appositi registri di gestione degli impianti di trattamento delle acque reflue, manutenzione ed igienizzazione dei locali di pertinenza e rifornimento dei materiali di consumo;
- disotturazione dell'impianto di scarico - sia fognario che delle acque meteoriche - delle colonne di scarico e dei tratti di fognatura ostruiti (sia interni che esterni alla muratura) anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet; in particolare:
  - pozzi neri
  - pozzetti di raccolta delle acque bianche o acque piovane, pozzetti condensa grassi
  - pulizia fosse raccolta acque meteoriche ed alluvionali, valvole di non ritorno su rete fognaria
  - tratti fognari interni al complesso.

## **17. IMPIANTI ELEVATORI**

### **17.1. Oggetto del servizio**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere impiantistiche relative agli impianti elevatori occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi di manutenzione a guasto (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

Nella presente categoria sono inserite tutte le manutenzioni agli impianti elevatori per cose o persone, le scale mobili e pedane per disabili, atte a garantirne l'efficienza e piena funzionalità in condizioni di sicurezza. L'Appaltatore provvederà con personale abilitato con certificato di abilitazione rilasciato dal prefetto alla verifica delle apparecchiature e parti di impianto, allo scopo di garantire il tempestivo intervento del personale addetto alla eliminazione e riparazione preventiva delle parti risultanti difettose e/o guaste.

E' richiesto inoltre un "servizio di soccorso" (compreso nel canone), per la ricezione delle chiamate provenienti dagli ascensori dotati di dispositivi di telesoccorso (bidirezionali), attivo sulle 24 ore per 365 giorni annui.

La richiesta di soccorso proveniente dall'ascensore dovrà essere verificata e registrata per documentare orario e circostanze della richiesta, si dovrà confermare al richiedente che la richiesta è stata ricevuta, organizzare le operazioni di soccorso e monitorarle fino all'avvenuto recupero degli utenti bloccati.

Il "servizio di soccorso" dovrà accertarsi del corretto invio e ricezione delle chiamate di ogni dispositivo bidirezionale almeno ogni 72 ore, nel caso di anomalia dovrà seguire comunicazione in tempo reale al manutentore anche mediante email.

Resta a carico dell'Appaltatore l'onere per l'assistenza all'Organo di controllo, non sono invece compresi nella manutenzione ordinaria, e quindi nel canone, le innovazioni prescritte dall'Organo di controllo e le opere di ammodernamento e/o modifica di tutte le restanti parti e le riparazioni di danni dovuti ad atti di vandalismo o manomissione.

Gli impianti di sollevamento sono una parte importante nel sistema dei percorsi interni alle strutture sanitarie, il loro decoro è un valore da ricercare e mantenere. I danneggiamenti delle cabine e delle porte degli ascensori (e di tutte le componenti visibili come cartellonistica o illuminazione) dovuti ad atti vandalici, sono da considerarsi interventi extra canone ma è obbligo dell'Appaltatore evidenziarli immediatamente al DEC e procedere ad un veloce intervento di ripristino al fine di scongiurare l'effetto emulazione che condurrebbe ad una ulteriore peggioramento delle condizioni.

## **17.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione ogni giorno lavorativo e secondo le urgenze, in notturna o in giorni non lavorativi, un numero minimo di operatori pari a:

- 2 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)
- 1 unità per le attività urgenti svolte in reperibilità

### **Manutenzione programmata**



Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
ASCENSORI	ASCENSORI, SCALE MOBILI, PIATTAFORME, MONTASCALE, MONTACARICHI, MONTALETTIGHE	Verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature, lo stato di conservazione delle funi e delle catene, pulizia e di lubrificazione delle parti. L'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra, annotando i risultati delle verifiche sul libretto impianto.	semestrale
ASCENSORI	ASCENSORI, SCALE MOBILI, PIATTAFORME, MONTASCALE, MONTACARICHI, MONTALETTIGHE	Verifica generale del funzionamento dell'impianto e delle sue componenti, annotando i risultati delle verifiche sul libretto impianto.	annuale

Si riportano di seguito l'elenco dettagliato dei principali controlli, ispezioni e manutenzioni programmate che l'Aggiudicatario dovrà eseguire sulle varie tipologie di impianti:

ASCENSORI ELETTRICI	
Componente	Controlli
1. Generale	Controllare che tutti i componenti siano puliti e privi di polvere e corrosione
2. Fossa vano corsa	Controllare l'eccesso di olio o grasso sotto le guide. Controllare che la zona della fossa sia pulita, asciutta e priva di detriti.
3. Dispositivo anti-rimbalzo e contatto elettrico (se installato)	Controllare la libertà di movimento e il funzionamento. Controllare uguale tensione delle funi. Controllare il contatto elettrico (se installato). Controllare la lubrificazione.

4. Ammortizzatori	Controllare il livello dell'olio. Controllare la lubrificazione. Controllare il contatto elettrico (se installato). Controllare il fissaggio.
5. Motore elettrico/Generatore	Controllare l'usura dei cuscinetti o bronzine. Controllare la lubrificazione. Controllare lo stato del commutatore.
6. Riduttore	Controllare l'usura degli ingranaggi. Controllare la lubrificazione.
7. Puleggia di trazione	Controllare le condizioni e l'usura delle gole.
8. Freno	Controllare il sistema di frenatura. Controllare le parti frenanti per usura. Controllare la precisione della fermata.
9. Quadro di manovra	Controllare che l'armadio sia pulito, asciutto e libero da polvere. Controllare il serraggio dei morsetti di potenza. Controllare relè, fusibili, interruttori, segnalazioni, ecc..
10. Limitatore di velocità e tenditore	Controllare l'usura e il movimento delle parti mobili. Controllare il funzionamento. Controllare il contatto elettrico.
11. Puleggia di deviazione	Controllare l'usura delle gole. Controllare l'anormale rumorosità e/o le vibrazioni dei cuscinetti. Controllare le protezioni. Controllare la lubrificazione.
12. Guide della cabina e contrappeso	Controllare la presenza di una pellicola d'olio, dove richiesta, su tutte le superfici delle guide. Controllare il fissaggio.
13. Pattini di guida della cabina e del contrappeso	Controllare l'usura dei pattini e dei rulli. Controllare il fissaggio. Controllare la lubrificazione dove necessaria.
14. Cavi elettrici	Controllare l'isolamento.
15. Cabina	Controllare l'illuminazione di emergenza, la sua autonomia, i pulsanti di cabina, gli interruttori a chiave. Controllare i fissaggi dei pannelli e del cielino.
16. Dispositivi paracadute/dispositivi di protezione contro l'eccessiva velocità della cabina in salita	Controllare il libero movimento e l'usura delle parti mobili. Controllare la lubrificazione. Controllare il fissaggio. Controllare il funzionamento. Controllare il contatto elettrico.
17. Funi di trazione	Controllare l'usura, l'allungamento e la tensione. Controllare lo scorrimento.
18. Attacchi funi	Controllare il deterioramento e l'usura. Controllare il fissaggio.

19. Porte di piano	<p>Controllare il funzionamento dei dispositivi di blocco delle porte di piano. Controllare che le porte scorrano liberamente.</p> <p>Controllare il guidaggio delle porte. Controllare i giochi delle porte. Controllare l'integrità della funicella, catena o cinghia quando usata. Controllare il dispositivo di sbloccaggio di emergenza della porta. Controllare la lubrificazione.</p>
20. Porte di cabina	<p>Controllare il contatto di chiusura o bloccaggio. Controllare che le porte scorrano liberamente. Controllare il guidaggio della porta. Controllare i giochi delle porte. Controllare l'integrità della funicella o catena quando usata. Controllare il dispositivo della porta per la protezione del passeggero. Controllare la lubrificazione.</p>
21. Livellamento al piano	Controllare la precisione della fermata.
22. Interruttori di finecorsa	Controllare il funzionamento.
23. Limitatore del tempo di alimentazione del motore	Controllare il funzionamento.

<b>Impianti idraulici e piattaforme levatrici</b>	
<b>Componente</b>	<b>Controlli</b>
1. Generale	Controllare che tutti i componenti siano puliti e privi di polvere e corrosione
2. Fossa vano corsa	Controllare l'eccesso di olio o grasso sotto le guide. Controllare che la zona della fossa sia pulita, asciutta e priva di detriti.
3. Ammortizzatori	Controllare il livello dell'olio. Controllare la lubrificazione. Controllare il contatto elettrico (se installato). Controllare il fissaggio.
4. Serbatoio della centralina	Controllare il livello del fluido idraulico. Controllare le perdite del serbatoio e delle valvole.
5. Pistone	Controllare le perdite d'olio.
6. Quadro di manovra	Controllare che l'armadio sia pulito, asciutto e libero da polvere. Controllare il serraggio dei morsetti di potenza. Controllare relè, fusibili, interruttori, segnalazioni, ecc..

7. Puleggia di deviazione	Controllare l'usura delle gole. Controllare l'anormale rumorosità e/o le vibrazioni dei cuscinetti. Controllare le protezioni. Controllare la lubrificazione.
8. Guide della cabina, del pistone	Controllare la presenza di una pellicola d'olio, dove richiesta, su tutte le superfici delle guide. Controllare il fissaggio.
9. Pattini di guida della cabina	Controllare l'usura dei pattini e dei rulli. Controllare il fissaggio. Controllare la lubrificazione dove necessaria.
10. Cavi elettrici	Controllare l'isolamento.
11. Cabina	Controllare l'illuminazione di emergenza, la sua autonomia, i pulsanti di cabina, gli interruttori a chiave. Controllare i fissaggi dei pannelli e del cielino.
12. Paracadute	Controllare il libero movimento e l'usura delle parti mobili. Controllare la lubrificazione. Controllare il fissaggio. Controllare il funzionamento. Controllare il contatto elettrico.
13. Funi	Controllare l'usura, l'allungamento e la tensione.
14. Attacchi funi	Controllare il deterioramento e l'usura. Controllare il fissaggio.
15. Porte di piano	Controllare il funzionamento dei dispositivi di blocco delle porte di piano. Controllare che le porte scorrano liberamente. Controllare il guidaggio delle porte. Controllare i giochi delle porte. Controllare l'integrità della funicella, catena o cinghia quando usata. Controllare il dispositivo di sbloccaggio di emergenza della porta. Controllare la lubrificazione.
16. Porte di cabina	Controllare il contatto di chiusura o bloccaggio. Controllare che le porte scorrano liberamente. Controllare il guidaggio della porta. Controllare i giochi delle porte. Controllare l'integrità della funicella o catena quando usata. Controllare il dispositivo della porta per la protezione del passeggero. Controllare la lubrificazione
17. Livellamento al piano	Controllare la precisione della fermata.
18. Dispositivo di ripescaggio	Controllare il funzionamento.
19. Interruttori di finecorsa	Controllare il funzionamento.
20. Limitatore del tempo di alimentazione del motore	Controllare il funzionamento.

21. Dispositivi elettrici di sicurezza	Controllare il funzionamento. Controllare la catena elettrica delle sicurezze. Controllare che i fusibili o gli interruttori di protezione, siano idonei al circuito da proteggere.
22. Dispositivo di allarme di emergenza	Controllare il funzionamento.
23. Comandi e segnalazione ai piani	Controllare il funzionamento.
24. Illuminazione vano corsa	Controllare il funzionamento.
25. Valvola di blocco e/o valvola limitatrice di flusso in	Controllare il funzionamento.
26. Valvola di sovrappressione	Controllare il funzionamento.
27. Valvola di discesa manuale	Controllare il funzionamento.
28. Manometro e relativo	Controllare l'integrità e il funzionamento.
29. Pompa a mano (se	Controllare il funzionamento.
30. Tubazioni e raccordi	Controllare danneggiamenti, perdite e vetustà.

<b>Impianti servoscala</b>	
<b>Componente</b>	<b>Controlli</b>
1. Generale	Controllare che tutti i componenti siano puliti e privi di polvere e corrosione
2. Chiavi per l'azionamento	Controllare la disponibilità.
3. Targhe e avvisi	Controllare l'esistenza e lo stato.
4. Freno	Controllare il sistema di frenatura. Controllare le parti frenanti per usura. Controllare la precisione della fermata.
5. Cavi elettrici	Controllare l'isolamento dei circuiti e guasto a terra.
6. Barra anticaduta	Controllare il funzionamento.
7. Contatti elettrici anti schiacciamento (se presenti)	Controllare il funzionamento.
8. Dispositivo di comando	Controllare il funzionamento e l'integrità.
9. Interruttori di extracorsa e finecorsa	Controllare il funzionamento.
10. Limitatore del tempo di	Controllare il funzionamento.

<b>Scale e marciapiedi mobili</b>	
<b>Componente</b>	<b>Controlli</b>
1. Quadro di manovra	Controllare che l'armadio sia pulito, asciutto e libero da polvere.

2. Riduttore	Controllare il riduttore e i suoi componenti Controllare la lubrificazione.
3. Motore di azionamento	Controllare il sistema di frenatura. Controllare l'usura delle parti frenanti.
4. Freno	Controllare l'usura dei cuscinetti o bronzine. Controllare la lubrificazione
5. Freno ausiliario	Controllare il sistema di frenatura. Controllare l'usura delle parti frenanti
6. Riduttore intermedio	Controllare il riduttore e i suoi componenti. Controllare la lubrificazione.
7. Catena di trazione principale	Controllare l'usura e la tensione. Controllare la lubrificazione
8. Catena di trazione principale	Controllare l'usura e la tensione. Controllare la lubrificazione.
9. Catena dei gradini/segmenti	Controllare l'usura e la tensione. Controllare la lubrificazione.
10. Gradini/segmenti	Controllare l'integrità dei gradini/segmenti e delle ruote dei gradini/segmenti.
11. Nastro trasportatore	Controllare condizioni generali e tensione.
12. Cinghia di trazione	Controllare condizioni generali e tensione.
13. Distanze	Controllare la distanza tra gradino e gradino, tra gradino e zoccolo.
14. Pettini	Controllare le condizioni. Controllare lo stato dei denti e del gioco con i gradini, segmento o nastro
15. Piastra a pettine	Controllare i giuochi e il funzionamento
16. Corrimani	Controllare il libero scorrimento e le condizioni. Controllare la tensione. Controllare la sincronizzazione tra gradini/segmenti e il corrimano.
17. Sistema di guidaggio	Controllare l'usura e le condizioni. Controllare il fissaggio.
18. Dispositivi di sicurezza	Controllare il funzionamento.
19. Dispositivi di deviazione	Controllare le condizioni.
20. Illuminazione	Controllare il funzionamento.
21. Display	Controllare il funzionamento.
22. Segnali e pittogrammi	Controllare le condizioni.
23. Balaustre	Controllare il fissaggio dei rivestimenti interni. Controllare le condizioni dei pannelli.

Le problematiche rilevate durante le visite di manutenzione programmata devono essere di volta in volta risolte. L'appaltatore dovrà programmare tempestivi interventi di ripristino registrando gli esiti nel sistema informativo

Interventi su guasto

La manutenzione su richiesta per guasto, comunque inclusa nel canone annuale, comprenderà gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LIMITI	NOTE
ASCENSORI	Sopralluogo e/o assistenza tecnica		
ASCENSORI		Esclusa: Modernizzazione impianto (si intende per modernizzazione un rinnovamento profondo di un ascensore che comprenda ad es. interventi su parti elettriche e/o sulle parti meccaniche quali ad esempio la sostituzione quadro di manovra, delle bottoniere di piano e di cabina, dei rivestimenti, della pavimentazione, ecc...).	
ASCENSORI	Riparazione impianto ascensore	Esclusi impianti di allarme e citofonici in locali differenti dal locale macchinario, eventuali forniture richieste da Organismi di Certificazione Notificati preposti alle visite periodiche, linee di messa a terra.	
ASCENSORI	Riparazione porte di cabina e di piano	Esclusa sostituzione di: porta di piano completa, ante deformate, porta di cabina completa, vetri, specchi, pareti, tetto, pavimento, telai, imbotti, pannelli.	
ASCENSORI	Riparazione parti meccaniche locale macchine	Esclusa sostituzione di: argano completo, paracadute completo.	
ASCENSORI	Riparazione di parti elettriche ed elettroniche	Esclusa sostituzione di: motore, quadri di manovra completi, linee elettriche rigide di vano, pulsanti elettronici e relative schede, impianto elettrico di cabina completo.	
ASCENSORI	Riparazione di parti idrauliche	Esclusa sostituzione di: centralina oleodinamica pistone completo (cilindro e stelo), scambiatori di calore.	
ASCENSORI	Riparazione e messa in esercizio impianto fuori orario di lavoro e festivi	Esclusa riparazione in seguito a cause esterne (mancanza alimentazione, blackout)	

A solo titolo d'esempio, e senza che ciò costituisca un elenco esaustivo degli interventi che l'Appaltatore sarà chiamato ad eseguire all'interno del canone contrattuale:

- Interventi nel locale macchine: contatti ausiliari, bobine per teleruttori, teleruttori completi, teleinvertitori e relè, condensatori, contatti per teleruttori, termici, diodi, raddrizzatori, fusibili, spie di segnalazione dei quadri elettrici, schede elettroniche, spie di segnalazione, batterie di alimentazione per sistemi di emergenza e telesoccorso e per illuminazione di emergenza, trasformatori, motorino porte, pantografo, elettropattini, barriere fotoelettriche, fotocellule, corpi illuminanti, tubi neon, lampade alogene e Led, puleggia di trazione, pulegge di rinvio, elettromagnete, bronzine, cuscinetti, rettifica giochi argani, rettifica gole puleggia, encoder,

guarnizioni dei pattini di guida della cabina e del contrappeso e pattini a rullo, attacchi funi, tenditore e funicella, teleruttori di marcia e potenza, riavvolgimento motore, cavi flessibili, sistemi di frenata e rallentamento ad induzione elettromagnetica (monostabili, bistabili e rifasatori) nel vano corsa, bottoniera di cabina completa, bottoniere di piano complete,

- gruppo valvole, motore, pompa, attacchi, vasca), tubo di mandata completo, guarnizione di testata del pistone, resistenza scaldolio, soft starter, sistemi di riporto al piano in caso di black out, sostituzione fluido oleodinamico, rigenerazione fluido oleodinamico, componenti valvole idrauliche, rabbocco olio dell'argano e della centralina.
- funi di trazione complete, cinghie di trazione, funi di compensazione, tiranti e/o tenditori, accorciamento, equilibratura funi, limitatore di velocità completo
- Interventi su porte, cabine e segnalazioni: sostituzione bottoni per pulsantiere di azionamento, contatti fissi e mobili per porte di piano e di cabina, gemme per tastiere o segnalatori, lampadine di segnalazione, molle per cerniere, pattini e rulli di scorrimento per porte di piano e di cabina, leve per serrature e deviatori, funicelle di accoppiamento e di autorichiusura.
- pulizia delle fosse, raccolta e smaltimento dei liquidi e dell'acqua dal fondo.

## **18. AREE VERDI**

### **18.1. Oggetto del servizio**

L'attività sanitaria determina spesso situazioni angoscianti o dolorose sia per i pazienti che per il personale, la presenza di un ambiente naturale gradevole e curato può contribuire a ridurre questo disagio. La manutenzione delle aree verdi, pertanto, deve rendere evidente l'impiego di particolare cura e professionalità tendenti ad un costante miglioramento della qualità dei giardini e dei parchi di proprietà dell'Ente.

La manutenzione del verde esterno risulta essere, fra le attività a carattere gestionale, quella che maggiormente può giovare di un intervento ciclico pianificato a livello pluriennale.

Pertanto, l'obiettivo è di progettare e gestire le attività di manutenzione del patrimonio a verde esterno attraverso un programma di interventi diversificati in funzione della tipologia qualitativa e quantitativa delle aree esterne destinate a verde (parchi, giardini, aree destinate a prato, cortili, terrazze, etc.).

Nella denominazione "area verde" è intesa qualunque coltura arborea o floreale ubicata nelle aree esterne facenti parte degli immobili oggetto del presente appalto.

Oggetto del servizio è mantenere nelle condizioni estetiche e fisiologiche migliori l'arredo verde esterno, attraverso mirati programmi manutentivi.

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere relative alle aree verdi occorrenti per la realizzazione di:

- interventi di manutenzione ordinaria programmata (compresi nel canone);
- interventi manutenzione straordinaria (non inclusi nel canone).

### **18.2. descrizione del servizio**

Per l'espletamento delle attività oggetto dell'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione un numero minimo di operatori pari a:

- 3 unità per le attività svolte nel normale orario di lavoro (8:00-17:00)



## Manutenzione programmata

Nel canone della manutenzione programmata sono compresi i materiali di consumo necessari allo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	FREQUENZA
AREE VERDI	AIUOLE	Sfalcio vegetazione	non oltre i 10 cm
AREE VERDI	AIUOLE FIORITE	Cure culturali, concimazioni, potature	annuali o ogni volta che se ne presenti la necessità
AREE VERDI	SCARPATE	Sfalcio vegetazione anche arborea	non oltre i 20 cm
AREE VERDI	SIEPI	Potatura	semestrale
AREE VERDI	ARBUSTI	Potatura	semestrale
AREE VERDI	RAMPICANTI	Tosatura	su necessità
AREE VERDI	ALBERI	Potatura, eliminazione e biotriturazione di ramaglie e legna tagliata. Censimento, Sagomatura e riduzione delle chiome, Rimozione dei nidi di processionaria	annuale
AREE VERDI	AIUOLE	Impianti d'irrigazione	annuale

Sono quindi compresi:

- la pulizia di tutto l'arredo verde con raccolta **di tutto il materiale risultante** - compresa la raccolta del fogliame a fine stagione – e il conferimento in discarica autorizzata secondo le leggi e regolamenti comunali luogo per luogo vigenti;
- il taglio regolare e la manutenzione dei tappeti erbosi, lo sfalcio delle aree adibite a prato naturale, compresa la concimazione, la risemina e l'esecuzione di programmi anticrittogamici ed insetticidi ove e quando necessario al fine di mantenere il manto erboso omogeneo ed equilibrato;
- l'asportazione di piante infestanti da prati ed aiuole o vasche, l'asportazione dei fiori appassiti e di foglie e rami secchi;
- la coltivazione, pulizia, regolazione delle tappezzanti erbacee ed arbustive;
- la cura delle chiome per impedirne il debordare dai confini e dai muri di cinta;
- il taglio periodico delle siepi per mantenere la loro forma originaria.
- il controllo di stabilità e sicurezza di tutte le alberature presenti nel territorio Aziendale. La valutazione delle alberature dovrà avvenire utilizzando il metodo strumentale VTA e VPA.
- La redazione di un report trimestrale sulla sicurezza statica delle alberature.

- le pratiche tecnico amministrative per l'abbattimento.

Sono considerati come manutenzioni straordinarie, che comunque devono essere garantite dall'appaltatore, tutti gli abbattimenti di alberature e gli opportuni reimpianti, come anche le opere di ingegneria ambientale e quanto necessario alla gestione delle molteplici aree verdi di proprietà dell'Appaltante.

## 19. ASSEGNAZIONE DELLE PRIORITA' AI PRINCIPALI INTERVENTI

Elenco indicativo e non esaustivo. In fase di apertura delle richieste, nel caso di immobili ad elevata criticità (OBI, sale operatore, ambulatori ad elevato flusso, ecc..), sarà cura della struttura di controllo la valutazione e l'assegnazione del corretto livello di priorità dell'intervento.

<b>Intervento molto urgente</b> (pericolo a persone, edifici e terzi - messa in sicurezza - interruzione di servizi)		
PRIORITA' 1	Tempo intervento: inizio - 2 ore fine - 2 gg solari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blocco ascensori con personale all'interno (riduzione tempo intervento del 50%)</li> <li>• Allagamento con situazioni di pericolo</li> <li>• Rottura fognatura con fuoriuscita di liquami che compromettono la funzionalità dell'immobile</li> <li>• Mancanza di alimentazione idrica</li> </ul>
<b>Intervento urgente</b> (altre situazioni urgenti ma che <b>non provocano pericoli</b> a persone, edifici o terzi)		
PRIORITA' 2	Tempo intervento: inizio - 24 ore fine - 3 gg solari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rottura tubazioni con fuoriuscita d'acqua</li> <li>• Intervento di disostruzione tubazioni con autosurgo</li> <li>• Intervento su verde esterno con situazioni di pericolo</li> <li>• Distacco di intonaco, pignatte</li> <li>• Blocco serrature di accesso</li> <li>• Sostituzione vetri</li> </ul>
<b>Intervento prioritario</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)		
PRIORITA' 3	Tempo intervento: fine - 5 gg lavorativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafilamento da tubazioni e condutture senza allagamento dei locali</li> <li>• Intervento di pulizia della rete fognaria e di svuotamento dei pozzi neri</li> <li>• Malfunzionamento dei bagni</li> <li>• Ripristino buche e avvallamenti stradali</li> <li>• Riparazione pavimentazioni interne</li> <li>• Ripristino impermeabilizzazioni e coperture</li> </ul>

<b>Intervento ordinario</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)		
PRIORITA' 4	Tempo intervento: fine – 10 gg lavorativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su verde esterno (senza situazioni di pericolo)</li> <li>• Riparazione serramenti</li> <li>• Sostituzione paracolpi</li> <li>• Sostituzione apparecchiature igienico sanitarie</li> <li>• Ripristino rivestimenti verticali</li> <li>• Ripristino controsoffitti</li> <li>• Ripristino marciapiedi, caditoie e grigliati (senza situazioni di pericolo)</li> </ul>
<b>Intervento poco urgente</b> (nessuna significativa interruzione di funzionalità)		
PRIORITA' 5	Tempo intervento: fine – 20 gg lavorativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riparazione componenti di arredo</li> <li>• Riparazioni di piccola entità su impianti idrici (guarnizioni, rubinetteria, etc.)</li> <li>• Ritocchi e riparazione di componenti edili (tinteggiatura, ripristino intonaci, etc.).</li> <li>• Opere di carpenteria metallica</li> </ul>

ASL3	Bagno tipo		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni					Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n	Unitario	Totale		
	RL											
<b>1.00.00</b>			<b>CANTIERE</b>									
<b>1.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PROTEZIONE PULIZIA CANTIERE</b>									
1.01.01	RL	25.A90.B05.008	Protezione di pavimenti o porzioni di muratura, per successiva tinteggiatura, mediante fornitura e posa di telo in pvc, fissato mediante nastro adesivo di carta, di diverse larghezze.	mq	5,00	1,00			5,00	5,04 €	25,20 €	
1.01.02	RL	25.A05.G01.010	Rimozione senza recupero vaso wc, lavabo, bidet, cassetta di cacciata	cad	5,00	1,00			5,00	17,95 €	89,75 €	
1.01.03	RL	25.A05.H01.120	Smontaggio e recupero delle parti riutilizzabili, incluso accantonamento nell'ambito del cantiere, di: serramenti in legno, compreso telaio a murare (misura minima 2,00 m²)	cad	1,00				1,00	76,26 €	76,26 €	
1.01.04	RL	25.A05.G01.055	Rimozione senza il recupero di apparecchi igienico sanitari e corpi scaldanti, corpi scaldanti in alluminio o acciaio valutati a metro di lunghezza	cad	1,00				1,00	21,39 €	21,39 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>212,60 €</b>	
<b>2.00.00</b>			<b>DEMOLIZIONI</b>									
<b>2.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE SUPERFICI</b>									
2.01.01	RL	25.A05.B10.010	Demolizione di pavimenti di getto o ad elementi, compreso il sottofondo	mq	5,00				5,00	24,66 €	123,30 €	
2.01.02	RL	25.A05.B20.010	Demolizione di rivestimenti in piastrelle posate a colla inclusa rimozione della colla	mq		2,00	2,50		5,00	15,64 €	78,20 €	
2.01.03	RL	25.A05.D10.010	Demolizione di controsoffitti, compresa la rimozione delle orditure di sostegno, in cartongesso, in pannelli modulari di fibrogesso e simili, in doghe metalliche, in cuniccio.	mq	2,00	2,00	2,50	2,00	18,00	22,26 €	400,68 €	
2.01.04	RL	25.A05.I10.050	Formazione di tracce per l'alloggiamento di impianti idrici o elettrici, incluso il ripristino con malta su muratura in mattoni forati, blocchi calcestruzzo cellulare espanso, della sezione fino a 50 cm² Adduzione Acqua e Scarico di: - Lavandino - Bidet - WC - Cassetta di cacciata - Doccia o Vasca	m	20,00				20,00	22,26 €	445,20 €	
2.01.05	RL	25.A05.I10.120	Formazione di tracce per l'alloggiamento di canalizzazioni o tubazioni del diametro fino a 25 mm compresa la formazione degli alloggiamenti per i cassette portafrutto. In pareti di mattoni forati, blocchi calcestruzzo cellulare espanso. Adduzione Acqua e Scarico di: - Cassetta portafrutto specchiera - Cassetta portafrutto chiamata - Cassetta portafrutto prese di forza - Sistema areazione forzata di tipo vortice - Punto luce fuori porta - Punto Luce plafoniera x 2	m	30,00				30,00	22,26 €	667,80 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>1.715,18 €</b>	
<b>3.00.00</b>			<b>OPERE EDILI</b>									
<b>3.01.00</b>			<b>Preparazione per superfici interne</b>									
3.01.01	RL	25.A90.B05.250	Rasatura totale di superfici interne con idrostucco e successiva carteggiatura per la prima mano	mq	6,00			1,00	6,00	9,39 €	56,34 €	
3.01.02	RL	25.A90.B05.255	sovrapprezzo per ogni mano successiva alla prima	mq	6,00			1,00	6,00	6,81 €	40,86 €	
3.01.03	RL	25.A90.B10.010	Applicazione di fissativo e/o isolante per superfici murarie interne, pigmentato a base di copolimeri acrilici in emulsione acquosa, inclusa la fornitura dello stesso.	mq	6,00			1,00	6,00	3,16 €	18,96 €	
3.01.04	RL	25.A90.B20.010	con idropittura lavabile a base di polimero acrilico in emulsione acquosa (prime due mani)	mq	6,00			1,00	6,00	11,70 €	70,20 €	
3.01.05	RL	20.A66.A10.010	Massetti per sottofondo pavimenti costituito da impasto cementizio dosato a 300 kg di cemento 32.5R per i primi 4 cm di spessore.	mq	5,00			1,00	5,00	26,91 €	134,55 €	
3.01.06	RL	20.A66.A10.020	Massetti per sottofondo pavimenti costituito da impasto cementizio dosato a 300 kg di cemento 32.5R per ogni cm oltre i primi 4 cm di spessore.	mq	5,00			1,00	5,00	5,17 €	25,85 €	
<b>3.02.00</b>			<b>Rivestimenti</b>									
3.02.01	RL	20.A66.C10.050	Solo posa in opera di pavimento: in teli di linoleum, PVC, gomma, gomma impronta a bolli, dello spessore fino a 5 mm eseguita con apposito collante, inclusa saldatura giunti.	mq	5,00			1,00	5,00	17,07 €	85,35 €	
3.02.02	RL	20.A66.R10.025	in teli di linoleum, PVC, gomma e simili, eseguita con apposito collante, inclusa saldatura giunti.	mq	18,00			1,00	18,00	26,91 €	484,38 €	
3.02.03	RL	25.A66.C10.100	sovrapprezzo alla posa di pavimenti nei servizi igienici per maggiori oneri di manodopera: - Formazione sguscia in tutti gli angoli	mq	23,00			1,00	23,00	10,88 €	250,24 €	
3.02.04	NP	1	Forbo Sfera Element	mq	5,00			1,00	5,00	55,20 €	276,00 €	
3.02.05	NP	2	Forbo Onyx	mq	18,00			1,00	18,00	25,30 €	455,40 €	
<b>3.03.00</b>			<b>Controsoffitto</b>									
3.03.01	RL	20.A58.A15.010	Solo posa controsoffitti, per superfici piane, in pannelli da 60x60 o 20x125 con o senza materassino fonoassorbente, compresa la fornitura e la posa della struttura metallica di sospensione tipo forato o non forato di acciaio zincato o alluminio. Prezzo valido per strutture ad un'altezza sino a m. 3,00.	mq	5,00			1,00	5,00	32,86 €	164,30 €	



ASL3	Bagno tipo		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni					Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n	Unitario	Totale		
RL	RLO											
DEI												
4.01.10	RL	50.F10.A10.100	Sola posa in opera di apparecchi igienico sanitari, esclusa l'assistenza muraria per la formazione di tracce, fori e simili: supporti per sanitari sospesi: wc , bidet, lavabo, comprese opere murarie relative, valutazione per cadauno elemento sospeso.	cad	3,00	1,00			3,00	67,55 €	202,65 €	
4.01.11	RL	PR.C35.C15.005	Collettore di distribuzione idrosanitaria in ottone preassemblato in cassetta con intercettazioni singole. Completo di: coppia di collettori con manopole di intercettazione, cassetta di contenimento da incasso completa di supporti per collettori e staffette di fissaggio e coperchio di protezione per montaggio, 2 tappi di testa con clip di fissaggio, attacco derivazione calda: 3 derivazioni, attacco rapido, attacco derivazione fredda: 4 derivazioni, attacco rapido. Pressione massima di esercizio: 10 bar. Campo di temperatura del fluido: 5?90 °C.	cad	1,00	1,00			1,00	189,75 €	189,75 €	
4.01.12	NP	4	Fornitura di Sanitari sospesi o filo muro: wc , bidet, lavabo, piatto doccia filo pavimento - Marchi presi in considerazione per la formulaione del prezzo: Ideal Standard, Dolomite, Pozzi Ginori. Concordare sempre con DL marca.	cad	4,00			1,00	4,00	300,00 €	1.200,00 €	
4.01.13	NP	5	Fornitura Duofix, Combifix Geberit	cad	1,00				1,00	200,00 €	200,00 €	
4.01.14	NP	6	Fornitura per scarico per doccia: Piletta di scarico per doccia easyclean GEBERIT	cad	1,00				1,00	70,00 €	70,00 €	
4.01.15	NP	7	Fornitura di rubinetteria: wc , bidet, lavabo, Doccia/Vasca. - Marchi presi in considerazione per la formulaione del prezzo: Ideal Standard, Grohe, Serie Base. Concordare sempre con DL marca.	cad	4,00				4,00	150,00 €	600,00 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>4.291,15 €</b>	
<b>5.00.00</b>			<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>									
<b>5.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PROTEZIONE PULIZIA CANTIERE</b>									
5.01.01	RL	30.E00.A05.005	punto luce interrotto (a soffitto, a parete, segnapasso) comprendente quota parte di tutti i componenti descritti sul prezzario	cad	2,00	1,00			2,00	111,68 €	223,36 €	
5.01.02	RL	30.E00.A05.035	presa CEI-UNEL 16 A ( Schuko/bipasso) IN CASSETTO SINGOLO comprendente quota parte di tutti i componenti e opere descritti sul prezzario	cad	1,00	1,00			1,00	111,68 €	111,68 €	
5.01.03	RL	30.E00.A05.050	punto di comando suoneria o ronzatore mediante pulsante a tirante comprendente quota parte di tutti i componenti e opere descritti sul prezzario, nonchè la suoneria o il ronzatore.	cad	1,00	1,00			1,00	150,67 €	150,67 €	
5.01.04	RL	30.E00.A10.006	Punto luce in sequenza in cotrosoffitto	cad	1,00	1,00			1,00	17,65 €	17,65 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>503,36 €</b>	
<b>TOTALE APPALTO</b>									<b>TOTALE</b>		<b>9.120,28 €</b>	

ASL3	Traspirante		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni				Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n		Unitario	Totale
	RL RLO DEI										
<b>1.00.00</b>			<b>CANTIERE</b>								
<b>1.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PROTEZIONE PULIZIA CANTIERE</b>								
1.01.01	RL	25.A90.B05.008	Protezione di pavimenti o porzioni di muratura, per successiva tinteggiatura, mediante fornitura e posa di telo in pvc, fissato mediante nastro adesivo di carta, di diverse larghezze.	mq		0,30	1,00		0,30	5,04 €	1,51 €
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>1,51 €</b>
<b>2.00.00</b>			<b>TINTEGGIATURA</b>								
<b>2.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PARETI E TINTEGGIATURA</b>								
2.01.01	RL	25.A90.B05.040	Raschiatura parziale non inferiore al 5% e fino al 20%, di vecchie pitture in fase di distacco o non piu' idonee per le successive lavorazioni, compresa spazzolatura finale. Per tinte a calce, lavabili, tempera, idrosmaltili.	mq	1,00	1,00	1,00		1,00	3,42 €	3,42 €
2.01.02	RL	25.A90.B05.200	Stuccatura saltuaria e parziale, non inferiore al 5% e fino al 20%, di superfici interne, eseguita con stucco emulsionato, compresa la totale carteggiatura delle parti stuccate.	mq	1,00	1,00			1,00	3,29 €	3,29 €
2.01.03	RL	20.A90.B10.010	Applicazione di fissativo e/o isolante per superfici murarie interne, pigmentato a base di copolimeri acrilici in emulsione acquosa, inclusa la fornitura dello stesso.	mq	1,00	1,00			1,00	3,07 €	3,07 €
2.01.04	RL	25.A90.B20.010	Tinteggiatura di superfici murarie interne, con idropittura lavabile a base di polimero acrilico in emulsione acquosa (prime due mani)	mq	1,00	1,00			1,00	7,71 €	7,71 €
2.01.05	RL	25.A90.B20.015	Tinteggiatura di superfici murarie interne, con idropittura lavabile a base di polimero acrilico in emulsione acquosa (mani oltre le prime due).	mq	1,00	1,00			1,00	2,90 €	2,90 €
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>20,39 €</b>
<b>TOTALE APPALTO</b>									<b>TOTALE</b>		<b>21,90 €</b>





ASL3	Lavabile mq		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni				Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n	Unitario	Totale	
	RL										
	RLO										
	DEI										
<b>1.00.00</b>			<b>CANTIERE</b>								
<b>1.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PROTEZIONE PULIZIA CANTIERE</b>								
1.01.01	RL	25.A90.B05.008	Protezione di pavimenti o porzioni di muratura, per successiva tinteggiatura, mediante fornitura e posa di telo in pvc, fissato mediante nastro adesivo di carta, di diverse larghezze.	mq		0,30	1,00		0,30	5,04 €	1,51 €
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>1,51 €</b>
<b>2.00.00</b>			<b>TINTEGGIATURA</b>								
<b>2.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PARETI E TINTEGGIATURA</b>								
2.01.01	RL	25.A90.B05.040	Raschiatura parziale non inferiore al 5% e fino al 20%, di vecchie pitture in fase di distacco o non piu' idonee per le successive lavorazioni, compresa spazzolatura finale. Per tinte a calce, lavabili, tempera, idrosmalti.	mq	1,00	1,00	1,00		1,00	3,42 €	3,42 €
2.01.02	RL	25.A90.B05.200	Stuccatura saltuaria e parziale, non inferiore al 5% e fino al 20%, di superfici interne, eseguita con stucco emulsionato, compresa la totale carteggiatura delle parti stuccate.	mq	1,00	1,00			1,00	3,29 €	3,29 €
2.01.03	RL	20.A90.B10.010	Applicazione di fissativo e/o isolante per superfici murarie interne, pigmentato a base di copolimeri acrilici in emulsione acquosa, inclusa la fornitura dello stesso.	mq	1,00	1,00			1,00	3,07 €	3,07 €
2.01.04	DEI	B65030b	Tinteggiatura con smalti murali, a due mani a coprire, es... asatura, stuccatura e imprimitura: con idrosmalto satinato	mq	1,00	1,00			1,00	18,63 €	18,63 €
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>28,41 €</b>
<b>TOTALE APPALTO</b>									<b>TOTALE</b>		<b>29,92 €</b>

ASL3		Pavimento in PVC									
Art.	Rif.	Voce prezzario	Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni				Quantità	Importi	
	RL				Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n	Unitario	Totale	
	RLO										
	DEI										
<b>1.00.00</b>			<b>OPERE EDILI</b>								
<b>1.01.00</b>			<b>Rivestimenti</b>								
1.01.01	RL	20.A66.A10.010	costituito da impasto cementizio dosato a 300 kg di cemento 32.5R per i primi 4 cm di spessore. (Massetto Autolivellante)	mq						26,91 €	0,00 €
1.01.02	RL	20.A66.C10.050	Solo posa in opera di pavimento: in teli di linoleum, PVC, gomma, gomma impronta a bolli, dello spessore fino a 5 mm eseguita con apposito collante, inclusa saldatura giunti.	mq						17,07 €	0,00 €
1.01.03	RL	25.A66.C10.100	sovrapprezzo alla posa di pavimenti nei servizi igienici per maggiori oneri di manodopera: - Formazione sguscia in tutti gli angoli	mq						10,88 €	0,00 €
1.01.04	NP	1	Forbo Sfera Element Pavimento	mq						55,20 €	0,00 €
<b>TOTALE APPALTO</b>									<b>TOTALE</b>	<b>110,06 €</b>	



ASL3	Porta		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni					Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n		Unitario	Totale	
	RL											RLO
<b>1.00.00</b>			<b>DEMOLIZIONI</b>									
<b>1.01.00</b>			<b>RIMOZIONE E SMALTIMENTO</b>									
1.01.01	RL	25.A05.F10.010	Rimozione senza recupero di serramenti, in legno o metallo, esclusa rimozione telaio a murare, misurazione minima 2 m²	m2	2,15				2,15	14,51 €	31,20 €	
1.01.02	RL	20.A15.B10.010	Trasporto ed onere di discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni kilometro entro i primi 5 km -	mc	0,10				0,10	4,67 €	0,47 €	
1.01.03	RL	20.A15.B10.015	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni kilometro del tratto oltre i primi 5 km e fino al decimo km.	mc	0,10				0,10	3,15 €	0,32 €	
1.01.04	RL	20.A15.B10.020	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni kilometro del tratto oltre i primi 10 km e fino al trentesimo km.	mc	0,10				0,10	1,86 €	0,19 €	
1.01.05	RL	25.A15.G10.011	Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da demolizioni, escluso trasporto: materiali da interno - escluso cartongesso	t	0,10				0,10	35,64 €	3,56 €	
										<b>TOT. Parziale</b>	<b>4,53 €</b>	
<b>2.00.00</b>			<b>VARCHI</b>									
<b>2.01.00</b>			<b>PORTE</b>									
2.01.01	RL	PR.A23.E10.010	Fornitura e posa di porta tipo standard, tamburata, della larghezza di cm 70-80-90-100, spessore minimo 40 mm. Anta con struttura perimetrale di abete, con battuta impiallacciata o laccata, riempimento interno con struttura alveolare resinosa, completa di controtelaio di legno listellare impiallacciato dello spessore minimo di mm 40 compresi coprifili a incasso, cerniere, serratura e maniglia di ottone, con anta pannelli MDF dello spessore di circa 5 mm impiallacciati con essenze di tipo corrente. Ovvero Porta ad un Anta costituita da due pareti in lamiera d'acciaio 6/10 di mm zincata e gofrata, preverniciata in qualsiasi tinta Ral. Completa Imbotte in Alluminio (tipo Kora Basic Novoferm)	cad	1,00				1,00	456,67 €	456,67 €	
										<b>TOT. Parziale</b>	<b>456,67 €</b>	
			<b>TOTALE APPALTO</b>						<b>TOTALE</b>		<b>461,20 €</b>	

ASL3	Controsoffitto		Capitolo e descrizione dei lavori	U.M.	Misurazioni					Quantità	Importi	
Art.	Rif.	Voce prezzario			Par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso/n		Unitario	Totale	
	RL RLO DEI											
<b>1.00.00</b>			<b>CANTIERE</b>									
<b>1.01.00</b>			<b>PREPARAZIONE PROTEZIONE PULIZIA CANTIERE</b>									
1.01.01	RL	25.A90.B05.008	Protezione di pavimenti o porzioni di muratura, per successiva tinteggiatura, mediante fornitura e posa di telo in pvc, fissato mediante nastro adesivo di carta, di diverse larghezze.	mq	1,00	1,00			1,00	5,04 €	5,04 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>5,04 €</b>	
<b>2.00.00</b>			<b>DEMOLIZIONI</b>									
<b>2.01.00</b>			<b>DEMOLIZIONI</b>									
2.01.01	RL	25.A05.D10.010	Demolizione di controsoffitti, compresa la rimozione delle orditure di sostegno, in cartongesso, in pannelli modulari di fibrogesso e simili, in doghe metalliche, in canniccio.	mq	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22,26 €	22,26 €	
<b>3.02.00</b>			<b>SMALTIMENTI</b>									
3.02.01	RL	20.A15.A10.010	Trasporto ed onere di scarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di scarica o smaltimento per ogni kilometro entro i primi 5 km -	mc	0,01				0,01	0,96 €	0,01 €	
3.02.02	RL	20.A15.A10.015	Trasporto a scarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di scarica o smaltimento per ogni chilometro del tratto oltre i primi 5 km e fino al decimo km.	mc	0,01				0,01	0,60 €	0,01 €	
3.02.03	RL	20.A15.A10.020	Trasporto a scarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di scarica o smaltimento per ogni kilometro del tratto oltre i primi 10 km e fino al trentesimo km.	mc	0,01				0,01	0,42 €	0,00 €	
3.02.04	RL	25.A15.G10.011	Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da demolizioni, escluso trasporto: materiali da interno - escluso cartongesso	t	0,01				0,01	35,64 €	0,36 €	
3.02.05	RL	25.A15.G10.011	Costo di smaltimento presso siti autorizzati di materiali provenienti da demolizioni, escluso trasporto: materiali da interno - solo cartongesso	t	0,01				0,01	227,70 €	2,28 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>24,91 €</b>	
<b>3.00.00</b>			<b>OPERE EDILI</b>									
<b>3.03.00</b>			<b>CONTROSOFFITTO</b>									
3.03.01	RL	20.A58.A15.010	Solo posa controsoffitti, per superfici piane, in pannelli da 60x60 o 20x125 con o senza materassino fonoassorbente, compresa la fornitura e la posa della struttura metallica di sospensione tipo forato o non forato di acciaio zincato o alluminio. Prezzo valido per strutture ad un'altezza sino a m. 3,00.	mq	1,00			1,00	1,00	32,86 €	32,86 €	
3.03.03	DEI	B53048a	Controsoffitto in pannelli di fibre minerali verniciate (con o senza velo acustico), spessore 15 ÷ 19 mm, reazione al fuoco A2-s1,d0, assorbimento acustico 34 ÷ 39 dB: pannelli a bordi dritti predisposti per montaggio con struttura metallica a vista da 24 mm, 600 x 600 mm/1.200 mm	mq	1,00			1,00	1,00	17,23 €	17,23 €	
									<b>TOT. Parziale</b>		<b>50,09 €</b>	
<b>TOTALE APPALTO</b>									<b>TOTALE</b>		<b>80,04 €</b>	

*Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne  
dell'ASL 3 della Regione Liguria*

---

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

---

*Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.*

*Si intende con **manutenzione straordinaria** l'insieme delle azioni migliorative, delle azioni preventive e delle azioni correttive che aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità del sistema. Lo scopo dei tali azioni, pertanto, non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto.*

<b>SEZIONE I PARTE GENERALE.....</b>	<b>4</b>
1. GLOSSARIO.....	4
2. OGGETTO DELL'APPALTO.....	5
3. OBIETTIVI DELL'APPALTO .....	6
4. FORMA DELL'APPALTO E NATURA DEL CONTRATTO.....	7
5. DOCUMENTI CONTRATTUALI .....	7
6. AMMONTARE DELL'APPALTO .....	8
7. AUMENTO E DIMINUZIONE PER VARIAZIONE ASSETTO STRUTTURALE ASL .....	9
8. DURATA DELL'APPALTO.....	9
9. VERBALE DI CONSEGNA.....	10
10. RICONSEGNA ALLA CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE.....	10
<b>SEZIONE II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI</b>	
<b>- OBBLIGHI ED ONERI .....</b>	<b>12</b>
11. OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DEI REGOLAMENTI.....	12
12. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI LA MANODOPERA.....	12
13. CAUZIONI E FIDEJUSSIONE.....	13
14. RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE E COPERTURE ASSICURATIVE .....	14
15. CESSAZIONE DEL SERVIZIO PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE.....	15
16. TUTELA DELLA SICUREZZA .....	15
17. CUSTODIA DEI BENI - PUBBLICA INCOLUMITÀ .....	18
18. ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE.....	18
19. ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE.....	20
20. RAPPORTI TRA APPALTATORE E COMMITTENTE.....	21
21. REPERIBILITÀ .....	21
22. VERBALIZZAZIONI.....	22
23. SOSPENSIONE DEL SERVIZIO .....	22
24. SPOSTAMENTO DEI TERMINI DI FINE APPALTO .....	22
25. DIVIETO DI SOSPENDERE O DI RITARDARE I SERVIZI ED I LAVORI.....	22
26. MODIFICHE E INTEGRAZIONI .....	22
27. PATTI INTEGRATIVI E AGGIUNTIVI.....	23
28. SUBAPPALTI .....	23
29. LEGGE ANTIMAFIA.....	23
<b>SEZIONE III – STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI – MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI - STRUTTURA</b>	
<b>ORGANIZZATIVA – PENALI .....</b>	<b>23</b>
30. SISTEMA GESTIONE PER LA QUALITÀ DELL'APPALTO.....	23
31. DOMICILIO LEGALE DELL'APPALTATORE E SEDE OPERATIVA.....	24
32. PERSONALE ADDETTO DELL'APPALTATORE .....	24
33. UFFICI - SEDE - MAGAZZINI – ATTREZZATURA MINIMA – STRUTTURA TECNICA OPERATIVA .....	25
34. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	26

35.	CERTIFICATO FINALE DI REGOLARE ESECUZIONE.....	27
36.	SOSPENSIONI E PROROGHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	27
37.	RISERVATEZZA.....	28
38.	BREVETTI INDUSTRIALI E DIRITTI D'AUTORE.....	28
39.	CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI .....	28
40.	DISPOSIZIONE FINALE .....	29
41.	RINVIO .....	29
42.	CONTRATTO.....	29
43.	PENALI.....	29
44.	MODALITA' DI ESECUZIONE DEI SERVIZI .....	32
<b>SEZIONE IV - PREZZI – NUOVI PREZZI - PAGAMENTI – CESSIONE DEI CREDITI.....</b>		<b>34</b>
45.	REMUNERAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	34
46.	REMUNERAZIONE DEL CANONE.....	35
47.	VARIAZIONE DEL CANONE.....	35
48.	REMUNERAZIONE DEGLI INTERVENTI EXTRACANONE E LISTINI DI RIFERIMENTO .....	36
49.	OPERE IN ECONOMIA .....	37
50.	NUOVI PREZZI .....	38
51.	LAVORAZIONI IN ORARIO STRAORDINARIO, NOTTURNO E/O FESTIVO.....	38
52.	REVISIONE PREZZI .....	38
53.	PAGAMENTI.....	39
54.	DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI.....	39
55.	APPROVAZIONE DELLE CLAUSOLE VESSATORIE.....	39
56.	ASSICURAZIONE.....	40



## SEZIONE I PARTE GENERALE

### 1. GLOSSARIO

**Censimento (anagrafe):** Il rilievo degli immobili e delle aree il reperimento dei dati dimensionali e degli elementi costitutivi degli edifici, la loro organizzazione e archiviazione.

**Appaltatore:** Parte che assume l'obbligo di fornire i servizi/lavori. Esso può identificarsi anche con il capofila di una associazione temporanea di impresa. L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto e con cui l'Amministrazione Committente firmerà il contratto.

**Capitolato descrittivo e prestazionale:** Documento nel quale il committente descrive:

- i beni oggetto dell'“Appalto di Manutenzione”;
- le procedure per la gestione dei servizi e dei lavori;
- il dettaglio delle attività richieste
- le modalità per verificare il raggiungimento degli obiettivi richiesti.

**Capitolato speciale d'appalto:** Raccolta delle clausole che definiscono gli oneri che le parti devono assumersi nel corso dell'appalto. Saranno trattati, tra l'altro, i seguenti argomenti:

- le eventuali variazioni quantitative e qualitative dei beni;
- le eventuali variazioni della disponibilità a produrre e/o espletare il servizio richiesto;

**Capo Commessa:** Il rappresentante dell'Appaltatore che dirigerà, in stretto coordinamento con il RUP e il DEC, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia principale del Committente con l'Appaltatore.

**Committente:** L'Amministrazione Committente dell'Appalto, proprietaria del patrimonio su cui interverranno i servizi oggetto dell'Appalto.

**Contratto di Appalto:** Il contratto che sarà stipulato fra il Committente e l'Appaltatore per l'esecuzione dei servizi e dei lavori.

**Corrispettivo a canone:** Corrispettivo per quei servizi o lavori il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio o lavoro, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte.

**Corrispettivo a misura:** Corrispettivo, per servizi o lavori, valutato secondo una unità di misura (m<sup>3</sup>, m, l, kg, etc.)

**Direttore dell'esecuzione contratto (DEC o D.T.):** svolge le funzioni di coordinamento, direzione e controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto.

**Fase iniziale provvisoria di avviamento del contratto:** Periodo di tempo in cui l'Appaltatore può assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente.

**Offerta:** Atto con cui una parte (Appaltatore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere i servizi oggetto dell'appalto, ad un potenziale cliente (Committente), di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

**Responsabile Unico del Progetto (RUP):** è responsabile della gestione dell'appalto, ne assicura il completamento nei termini previsti e nel rispetto degli obiettivi connessi.

**Struttura di controllo:** il DEC sarà coadiuvato da una struttura di supporto con il compito controllare l'esecuzione degli interventi di manutenzione, verificare le presenze giornaliere degli operatori dell'appaltatore sia attraverso il sistema informatico sia con sopralluoghi presso le strutture, trattare le richieste non veicolate attraverso il sistema informatico o quelle non riferibili al contratto con l'appaltatore, etc.

## 2. OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione dei servizi manutentivi ordinari (correttivi a guasto e/o programmati) a canone e straordinari a misura per i fabbricati e le aree esterne di pertinenza dell'ASL 3 di cui all'ALL 1 della "Relazione generale illustrativa". I servizi da fornire e le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettati dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dal Capitolato prestazionale.

Più specificatamente con il presente Appalto si affida all'Appaltatore:

- a) la manutenzione ordinaria correttiva (a guasto) e ordinaria programmata, compensata a canone fisso e invariabile, di:
  1. opere edili,
  2. serramenti,
  3. carpenterie in ferro,
  4. arredi e mobilio;
  5. aree esterne e strade;
  6. impianti idrico sanitari, degli scarichi e delle reti fognarie di pertinenza sino alla pubblica fognatura, compresi sgrigliatori e trattamento dei reflui;
  7. impianti elevatori;
  8. verde di pertinenza degli immobili.
- b) La manutenzione straordinaria: oltre ai servizi di manutenzione di cui sopra l'Amministrazione Appaltante, nell'arco di durata del contratto, si riserva di affidare all'aggiudicatario interventi di manutenzione straordinaria extra canone, da liquidarsi a misura.
- c) servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla redazione del censimento informatizzato e agli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla precedente lett. b).

Per i lavori di manutenzione ordinaria di cui al punto a) si intendono in via esemplificativa e non esaustiva tutti i lavori di manutenzione ordinaria edile e degli impianti relativamente ai servizi sopra menzionati. Si richiamano per la definizione le norme:

(UNI EN 13306)

- **Manutenzione: combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità, destinate a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.**

(UNI 11063:2017)

- *mantenere lo stato di integrità e le caratteristiche funzionali originarie/in essere del bene;*
- *mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni;*
- *contrastare il normale degrado;*
- *ripristinare la disponibilità del bene a seguito di guasti e/o anomalie.*

Il presente documento stabilisce sia le modalità di esecuzione dell'appalto del servizio di manutenzione ordinaria a guasto e programmata a canone, sia straordinaria a misura; sono comprese nell'appalto tutte le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio compiuto secondo le condizioni stabilite in tutti i documenti facenti parte dell'offerta e del conseguente contratto, da quanto previsto dalle attuali norme inerenti le attività di manutenzione e da quanto riportato nei manuali d'uso e manutenzione dei singoli costruttori, con le relative caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative, dei quali il concorrente dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

Ciò significa che l'Appaltatore dovrà operare a supporto della Direzione Tecnica del Committente per individuare, **proporre** e risolvere i problemi connessi con la funzionalità, il deterioramento, la conservazione, il ripristino e l'adeguamento tecnico e funzionale di tutte le componenti degli immobili nel loro complesso.

La Stazione appaltante si riserva la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o ampliare il complesso delle prestazioni nei limiti del massimale contrattuale.

Le consistenze oggetto dell'appalto appresso riportate debbono intendersi puramente indicative non vincolanti e suscettibili di variazioni in sede di aggiornamento senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

Queste potranno subire variazioni, di cui al successivo art. 46.1 , o semplicemente per nuove esigenze logistiche. Per questo si procederà a rideterminare la pianificazione delle attività di manutenzione programmata in base alle nuove esigenze, senza che l'appaltatore possa pretendere compensi di alcun genere se non l'adeguamento del canone come specificato nei documenti di gara.

Tutte le variazioni avverranno comunque entro i limiti previsti dalla normativa vigente in materia di varianti in corso d'opera.

### **3. OBIETTIVI DELL'APPALTO**

La gara, a procedura aperta ai sensi dell'art 71 del D.Lgs n.36 del 31/03/23 ha per oggetto l'affidamento del "Servizio di gestione e manutenzione degli immobili dell'Asl 3 della Regione Liguria; sarà aggiudicata con un contratto misto di "appalto pubblico di servizi", in quanto avente per oggetto servizi e, a titolo accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto, interventi di cui al predetto D. Lgs.

L'Appaltatore dovrà perseguire e garantire i seguenti **scopi ed obiettivi fondamentali**:

- La manutenzione tempestiva e razionale in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza e di sicurezza del patrimonio edilizio e impiantistico per i servizi già definiti, ma di proporre l'adeguamento e l'aggiornamento dello stato dello stesso (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze a cui deve assolvere;
- la dotazione degli elementi di conoscenza e delle più attuali strumentazioni informatizzate di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;

- l'ottimizzazione della capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi;
- ottenere alla fine del contratto un miglioramento qualitativo diffuso del patrimonio immobiliare aziendale.

L'Appaltatore dovrà inoltre raggiungere **obiettivi specifici**, quali:

- la pianificazione e l'organizzazione dei servizi in termini di tempi, costi e qualità, considerando la complessità indotta dalla dimensione e dalla considerevole varietà degli interventi di manutenzione e del carico di lavoro che essi comportano;
- l'individuazione ed esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi soprattutto per quelli interdipendenti che comportano diverse specializzazioni professionali, soprattutto per ottimizzare il servizio appesantito dalla diffusione delle sedi su un vasto territorio anche extraurbano;
- la riduzione delle cause di interruzione del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta ed una preventiva verifica di disponibilità in magazzino di materiali e attrezzature, con particolare riguardo negli ambiti dove sono presenti pazienti ricoverati.
- il contenimento dei consumi energetici relativamente sia alle tecniche manutentive sia all'utilizzo di materiali performanti e certificati;
- la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale indisponibilità di aree degli immobili;
- la garanzia delle condizioni di sicurezza.

#### **4. FORMA DELL'APPALTO E NATURA DEL CONTRATTO**

L'affidamento dell'appalto avverrà secondo la disciplina del D.lgs. n.36 del 31/03/23 - con procedura aperta, tramite Piattaforma telematica Sintel e sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con le modalità dettagliate nella "Relazione generale illustrativa" e nel "Disciplinare di gara".

L'ASL 3 si riserva la facoltà di aggiudicare o meno il presente Appalto che potrà essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

#### **5. DOCUMENTI CONTRATTUALI**

L'appalto si sviluppa e concretizza attraverso i documenti e gli atti prodotti dal Committente e dall'Appaltatore in fase di gara, per questo congiuntamente costituiscono la documentazione contrattuale, composta da:

1. atti progettuali (documentazione, elaborati grafici, piani di manutenzione, elenchi immobili e attrezzature, ecc.) presentati in sede di offerta;
2. il Verbale di presa in consegna;
3. il D.U.V.R.I
4. l'offerta tecnica ed economica avanzata dall'Appaltatore;
5. il Disciplinare di gara e i suoi allegati;
6. il presente Capitolato speciale d'Appalto;

7. il Capitolato descrittivo e prestazionale;

8. il Contratto di Appalto e suoi allegati, che prevalgono su ogni altro documento, da stipularsi con l'Aggiudicatario in forma pubblica.

Nel caso di controversie sull'esatta interpretazione dei testi s'intende che sono a carico del Committente solo gli oneri e gli obblighi esplicitamente espressi a suo carico, intendendosi tutti gli altri a carico dell'Appaltatore.

L'Appaltatore sarà l'unico responsabile dei Servizi che risultassero eseguiti in modo non conforme alle prescrizioni, anche per non aver richiesto tempestivamente le istruzioni ed i chiarimenti necessari in merito ai documenti contrattuali.

L'Appaltatore in qualsiasi caso sarà responsabile delle inesattezze, errori od omissioni contenuti nelle schede, planimetrie, data-base informatico, disegni, relazioni e altri documenti da lui stesso preparati, anche quando detti disegni e documenti siano stati approvati dal RUP e dalla Direzione Tecnica dell'ASL 3.

## 6. AMMONTARE DELL'APPALTO

Gli importi complessivi presunti su base annuale e novennale, IVA esclusa, sono i seguenti:

Importo annuo a canone	€ 2.880.000,00
Oneri di sicurezza	€ 120.000,00
totale	€ 3.000.000,00

Importo complessivo dei canoni su base novennale € **27.000.000,00**

Importo annuale opere a misura	€ 1.060.000,00
Oneri di sicurezza	€ 40.000,00
totale	€ 1.100.000,00

Importo complessivo opere a misura su base novennale (\*) € **9.900.000,00**

(\*) La Stazione Appaltante si riserva di affidare annualmente in tutto o in parte all'Aggiudicatario, l'ammontare delle opere extra canone a misura qui stimate.

Gli importi dei canoni così definiti sono da intendersi presuntivi poiché i dati quantitativi e le caratteristiche delle aree verranno definiti compiutamente in fase di censimento all'avvio del contratto. Al secondo anno di esercizio, quindi, saranno stabiliti i canoni definitivi e conguagliati quelli già corrisposti nell'anno precedente.

- Il Committente si riserva la facoltà di variare i canoni in diminuzione o aumento nel corso dell'appalto, come conseguenza della facoltà di variazione nell'erogazione dei servizi prevista nei successivi capitoli e alle condizioni ivi indicate.

La variazione in più o in meno, potrà variare nei limiti degli art. 1660 e 1661 del C.C. con corrispettivi e modalità previste nei documenti di gara; qualora le variazioni eccedessero i limiti di cui sopra si procederà alla condivisione di un equo compenso o alla prevista possibilità di risoluzione del contratto.

L'importo contrattuale risulterà dalle somme dell'offerta, articolata per servizi a canone e per interventi di manutenzione straordinaria extra canone, presentati dall'Appaltatore che risulterà aggiudicatario.

La percentuale di ribasso indicata in sede di offerta, secondo l'articolazione prevista nella Lettera d'Invito, sarà applicata anche ai nuovi prezzi che saranno concordati nel corso del contratto.

## **7. AUMENTO E DIMINUZIONE PER VARIAZIONE ASSETTO STRUTTURALE ASL**

Oltre a quando stabilito all'art. "VARIAZIONE DELL'ASSETTO STRUTTURALE DELL'ASL 3", l'Appaltatore prende atto, assumendo incondizionato impegno a riguardo, che l'ASL 3 si riserva la facoltà di apportare un aumento o una diminuzione nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, fino alla concorrenza di un quinto in più o in meno del corrispettivo contrattuale complessivo. In caso di aumento fino alla concorrenza di un quinto in più del corrispettivo complessivo del contratto, le prestazioni integrative verranno eseguite alle condizioni tutte stabilite nel contratto sottoscritto e remunerate ai prezzi di cui all'offerta presentata.

In caso di diminuzione fino alla concorrenza di un quinto in meno del corrispettivo complessivo del presente contratto, l'Impresa non avrà diritto ad alcun compenso o indennità oltre al corrispettivo maturato per le prestazioni effettivamente eseguite, calcolato sulla base dei prezzi di cui al presente contratto.

Qualora, in relazione ad eventuali nuovi provvedimenti delle competenti autorità regionali, l'assetto strutturale dell'Azienda dovesse subire modificazioni, l'Appaltatore si obbliga sin d'ora:

- 1. Ipotesi d'affermamento all'ASL 3 d'altre strutture:** a fornire, se richieste, all'ASL 3 ai sensi delle norme vigenti e alle condizioni tutte di cui agli atti di gara, le maggiori quantità che si rendessero necessarie.
- 2. Ipotesi d'affermamento ad altri Enti di strutture oggi appartenenti all'ASL 3:** a proseguire i servizi, alle condizioni tutte di cui agli atti di gara, a favore dell'Ente nuovo assegnatario delle strutture stesse, salvo il diritto di quest'ultimo di recedere dal contratto, mediante raccomandata A/R, da comunicarsi entro sei mesi dalla data d'efficacia del provvedimento che ha disposto la variazione strutturale.

L'esercizio di recesso (Art. 1373 c.c.) determinerà lo scioglimento del vincolo contrattuale senza effetto retroattivo sulle prestazioni già eseguite o in corso d'esecuzione.

In ogni caso non saranno presi in considerazione aumenti dei prezzi d'aggiudicazione, il canone annuo sarà adeguato secondo le condizioni di gara e in rapporto alle dimensioni e con il parametro determinato dal canone definitivo (quello stabilito al secondo anno) rispetto alla dimensione complessiva del patrimonio già definita in 208.000,00 m<sup>2</sup>, ripartito provvisoriamente in 123.000 m<sup>2</sup> di strutture ospedaliere e 85.000 m<sup>2</sup> di strutture minori.

## **8. DURATA DELL'APPALTO**

La **durata dell'appalto** è di **sei anni**, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna, con **opzione di eventuale proroga per ulteriori tre anni**, da esercitarsi ad insindacabile e discrezionale giudizio della Stazione appaltante ex art. 120 c. 10 del D.Lgs. 36/2023, ai sensi del quale il contraente originario sarà *"tenuto a eseguire le prestazioni contrattuali a prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto"* ovvero *"alle condizioni di mercato, ove più favorevoli per la stazione appaltante"*.

La prosecuzione del rapporto - previo apposito provvedimento deliberativo esecutivo - sarà ufficializzata con comunicazione fatta almeno tre mesi prima della scadenza, a mezzo PEC.

Il Committente si riserva ampia ed insindacabile facoltà di rescindere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Appaltatore si renda *inadempiente agli obblighi contrattuali tutti*, e ciò senza necessità di previsione di termine, di costituzione di mora, né di altro qualsiasi atto.

In seguito alla rescissione si procederà immediatamente alla constatazione dei servizi e forniture che comunque fossero state eseguite dall'Appaltatore fino al momento della rescissione, e previa ritenuta dei crediti per penali e risarcimento danni, si darà luogo al pagamento del loro ammontare.

L'Appaltatore stesso sarà però tenuto al risarcimento dei danni derivanti al Committente per l'anticipata risoluzione del contratto per suo fatto e colpa.

Al termine del periodo di cui al presente appalto sarà effettuata una verifica completa di tutti gli immobili onde permetterne la constatazione della piena efficienza e dello stato di conservazione.

Qualora il Committente non riscontrasse la piena efficienza degli immobili affidati, richiederà, per iscritto, l'immediato ripristino all'Appaltatore.

Le spese di ripristino saranno totalmente a carico dell'Appaltatore anche con riserva di risarcimento per eventuali maggiori danni.

## **9. VERBALE DI CONSEGNA**

L'Amministrazione consegnerà all'Appaltatore gli immobili oggetto dell'appalto **nello stato di fatto in cui si trovano**; sarà per questo redatto apposito verbale di consistenza in contraddittorio.

Qualora parti di immobili non risultassero funzionanti, ciò dovrà risultare, su indicazione dell'Appaltatore, nel già menzionato verbale: in caso contrario gli eventuali vizi o difetti che dovessero manifestarsi successivamente verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'Appaltatore che dovrà provvedere alla loro eliminazione.

In ogni caso qualora vi fossero interpretazioni diverse tra RUP, Direzione Tecnica e Capo Commessa sul livello di decadimento dello stato manutentivo, resta inteso e confermato che l'Appaltatore ha l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità del bene nello stato in cui si trova, garantendo sempre e comunque le prestazioni minime dettate dal capitolato tecnico di appalto e dall'offerta dell'Appaltatore in sede di gara.

La consegna dei servizi potrà essere effettuata in qualsiasi tempo successivo dall'avvenuta aggiudicazione dell'appalto, anche prima della stipulazione del contratto, con il consenso delle parti.

I servizi e le responsabilità contrattuali decorreranno, anche in pendenza del perfezionamento del contratto, dalla firma dei verbali di consegna ed avranno termine alla scadenza del contratto.

Con la firma del verbale di consegna l'Appaltatore assume comunque l'impegno di fornire tutte le prestazioni, i servizi e le attività descritte nel capitolato speciale d'appalto e nel contratto con tutti i suoi allegati e nell'offerta senza che possa trovare giustificazione alcuna per la mancata o incompleta documentazione degli immobili o per qualsiasi altro motivo.

## **10. RICONSEGNA ALLA CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Gli edifici indicati nei capitoli precedenti, dovranno venire riconsegnati dall'Appaltatore all'Amministrazione Appaltante nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui vennero consegnati - salvo il normale deperimento per l'uso - al termine del rapporto contrattuale.

La riconsegna verrà verbalizzata come per il precedente capitolo.

Qualora risultassero deficienze, mancanze od altro dovute ad inadempienze degli impegni assunti dall'Appaltatore, il Committente provvederà a fare eseguire tutti i ripristini, riparazioni o sostituzioni occorrenti rivalendosi anche sulle somme ancora da liquidare all'Appaltatore, ove questo non provveda direttamente nei termini che saranno imposti.

Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

La mancata riconsegna in contraddittorio autorizzerà il Committente a riprenderne il possesso senza alcuna formalità od ulteriore preavviso redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione delle entità alla presenza di due testimoni e a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.



## **SEZIONE II - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto - Determinazione dei corrispettivi – Obblighi ed oneri**

### **11. OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DEI REGOLAMENTI**

L'Appaltatore dovrà eseguire i servizi e le prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- progettazioni ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- autorizzazioni e concessioni edilizie da parte del Comune;
- autorizzazioni igienico - sanitarie;
- prevenzione incendi.

Per tutto quanto non specificamente previsto dal Capitolato speciale d'appalto e dal Capitolato prestazionale si farà riferimento al Capitolato generale di appalto per i lavori pubblici. (Decreto Ministero dei lavori Pubblici del 19 Aprile 2000, n. 145 con successive modifiche ed integrazioni).

### **12. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI LA MANODOPERA**

L'Appaltatore si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modificazioni ed integrazioni ed in genere da ogni altro contratto collettivo applicabile nella località che per la categoria venga successivamente stipulato.

L'Appaltatore si obbliga altresì a continuare ad applicare i sopraindicati contratti collettivi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

L'Appaltatore si obbliga ad osservare le clausole contenute nelle leggi e nei patti nazionali e provinciali delle associazioni di categoria relative al versamento dei contributi previdenziali, assistenziali, assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro e di qualunque altro tipo nonché alle competenze spettanti agli operai per le ferie, gratifiche, ecc.

I suddetti obblighi vincolano L'Appaltatore anche nel caso che la stessa non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.

L'Appaltatore dovrà produrre le documentazioni che questa ASL 3 vorrà richiedere per comprovare l'ottemperanza agli obblighi di cui sopra.

In caso di inottemperanza ai suddetti obblighi, sia che venga accertata dalla Stazione Appaltante, sia che venga segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, la Stazione Appaltante medesima comunicherà all'Appaltatore ed anche, se del caso, all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% (venti per cento) sui pagamenti in acconto, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra se i lavori ed i servizi sono in corso, ovvero alla sospensione del pagamento della rata di saldo, se i lavori ed i servizi sono ultimati.

Il pagamento all'Appaltatore delle somme accantonate o della rata di saldo non sarà effettuato sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che ai dipendenti è stato corrisposto quanto loro dovuto.

Per tale sospensione o ritardo di pagamenti l'Appaltatore non può porre eccezioni alla Stazione Appaltante né può vantare titolo al risarcimento di danni o agli interessi.

### **13. CAUZIONI E FIDEJUSSIONE**

In fase di gara dovrà essere prodotta una polizza per garanzia provvisoria, che sarà svincolata all'aggiudicazione dell'appalto, pari al 2% dell'importo annuale del corrispettivo dell'appalto delle prestazioni a canone stabilito in € 3.550.000,00 (esclusi oneri di sicurezza) e quindi di € 71.000,00.

La cauzione definitiva è stabilita nella misura del **10% (dieci per cento)** dell'importo annuale del corrispettivo dell'appalto delle prestazioni a canone, stabilita convenzionalmente il primo anno deducendo la percentuale di ribasso offerta all'importo a base d'asta, e dovrà essere prodotta nelle forme di legge.

La cauzione, così come costituita, non potrà essere surrogata da altra se non con l'assenso dell'Amministrazione dell'ASL 3 e dovrà rimanere vincolata finché l'Appaltatore non abbia integralmente adempiuto a perfetta regola d'arte il contratto fino al suo termine e non siano stati regolati tutti i rapporti dipendenti dal medesimo, previa attestazione del regolare adempimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi contributivi ed assicurativi.

La cauzione definitiva potrà essere costituita da fideiussione bancaria o da polizza assicurativa.

In questo caso la polizza fideiussoria:

- dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale - art. 1944 del C.C.;
- dovrà, inoltre, espressamente prevedere il formale impegno per il fideiussore a pagare la somma garantita entro 15 giorni dal ricevimento della semplice e non documentata richiesta da parte dell'Azienda, senza possibilità che siano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere o che siano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa.

Il versamento della cauzione definitiva potrà essere effettuato anche mediante titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato per il valore effettivo al corso del giorno del deposito.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento.

La cauzione dovrà essere integrata qualora la quotazione degli eventuali titoli offerti in garanzia subisca una variazione in meno superiore del 15% (quindici per cento) del listino ufficiale della Borsa di Milano in confronto alla quotazione del giorno della stipulazione del contratto d'appalto. Nell'attesa della cauzione definitiva, l'ASL 3 potrà rivalersi, per le inadempienze contrattuali dell'Aggiudicatario, anche sull'eventuale cauzione provvisoria.

#### **14. RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE E COPERTURE ASSICURATIVE**

L'aggiudicatario è responsabile dei danni derivanti e/o connessi all'esecuzione del presente contratto. L'aggiudicatario è responsabile dei danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, che dovessero essere causati da parte dei propri dipendenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti e collaboratori di questi ultimi, all'ASL 3, al suo personale, consulenti e collaboratori, nonché ai suoi beni mobili e immobili, anche condotti in locazione, nonché a terzi.

L'Appaltatore, pertanto, assume in proprio ogni responsabilità civile per danni verso terzi, persone, animali o cose in dipendenza di omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni d'appalto ad esso riferibili.

È fatto pertanto obbligo da parte dell'Appaltatore stipulare una polizza di assicurazione equivalente alla "Tutti i rischi del costruttore (CAR)" comprensiva di R.C.T. con primaria Compagnia che copra due tipi di responsabilità:

- danni alle cose;
- danni da responsabilità

La polizza deve quindi coprire i danni subiti dall'Ente Appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di immobili per qualunque causa determinati ("all risks" compreso) dagli immobili gestiti (preesistente o in corso di esecuzione/sviluppo) e questo sia durante la manutenzione sia durante l'esecuzione dei lavori sugli stessi (manutenzione straordinaria, messa a norma, ecc.).

La polizza deve inoltre assicurare l'Ente Appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi (compreso Responsabilità civile incrociata), nonché ogni altro danno diretto o indiretto causato agli Utenti o Cittadini, considerando Terzo anche l'Ente Appaltante.

La copertura assicurativa dovrà essere operante fino alla conclusione del contratto.

La relativa polizza dovrà essere preventivamente accettata dall'Ente Appaltante e consegnata, regolarmente stipulata alla firma del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto ed, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sull'Appaltatore.

L'assicurazione civile deve coprire anche tutti i rischi del Committente ed i suoi delegati, specialmente in rapporto alle responsabilità nel campo della sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri mobili, con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

L'Appaltatore dovrà altresì dimostrare (fornendone copia all'Azienda Committente) di aver acceso polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro (RCO) per i rischi inerenti la propria attività, con un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro e € 500.000,00 per persona.

Saranno assunti a totale carico dell'Appaltatore la franchigia e lo scoperto stabiliti dalla Compagnia Assicuratrice, in base alle condizioni generali di assicurazione.

Comunque, indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'Appaltatore assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose, a seguito dell'espletamento delle sue funzioni.

## **15. CESSAZIONE DEL SERVIZIO PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE**

Le parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a forza maggiore.

Con l'espressione "forza maggiore" si fa riferimento a titolo indicativo, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e, in genere, a qualunque altro evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l'uso della necessaria diligenza, senza omettere le normali cautele atte ad evitarle.

I danni che l'Appaltatore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati alla Stazione Appaltante entro cinque giorni dall'inizio del loro avverarsi, mediante raccomandata, escluso ogni altro mezzo, sotto pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

I danni che dovessero derivare a causa dell'arbitraria esecuzione del servizio in regime di sospensione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati alla Stazione Appaltante.

Il Committente potrà entrare immediatamente nell'esercizio dei servizi dati in gestione, o valersi della facoltà di affidarli ad altri, anche quando detti servizi fossero sospesi, o diminuiti in tutto od in parte, per causa di forza maggiore.

In tale evenienza, ove l'Appaltatore abbia anticipato - giustamente ed in esecuzione alle clausole contrattuali- delle spese, di esse sarà tenuto debito conto nella liquidazione del dare e dell'avere fra le Parti.

## **16. TUTELA DELLA SICUREZZA**

### **16.1 Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute**

L'Appaltatore è responsabile, nei confronti sia del Committente che di terzi, della tutela della sicurezza, incolumità e salute dei propri lavoratori.

L'Appaltatore è tenuto a curare affinché nell'esecuzione di tutti i servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere

addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.

L'Appaltatore rimane inoltre obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni degli infortuni sul lavoro ed è rigorosamente tenuto a rispettarle e farle rispettare da tutto il personale, sia proprio che di eventuali subappaltatori autorizzati.

L'Appaltatore è quindi tenuto al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari sulla sicurezza e l'igiene del lavoro, sia di carattere generale che specifico per l'ambiente in cui si svolgono i lavori.

A tal scopo è fatto obbligo all'Appaltatore di nominare un Responsabile idoneo e qualificato, che attui le misure di sicurezza, renda edotti i lavoratori dai rischi cui sono esposti, disponga ed esiga, che i singoli lavoratori osservino le norme di legge in materia.

Fra le disposizioni di cui sopra si richiamano in particolare le seguenti norme e successive modificazioni ed integrazioni:

- DLgs 81/2008 - TESTO UNICO **tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro nella versione di gennaio 2023** e s.m.i.
- La Legge 3 agosto 2007, n. 123 per quanto non abrogato dal D.L.vo 81/2008,

L'Appaltatore in particolare dovrà:

- rispettare regolamenti e disposizioni portati a sua conoscenza dalla stazione appaltante;
- istruire e responsabilizzare il proprio personale al fine di garantire la sua sicurezza e quella di terzi;
- dotare il proprio personale dei mezzi di protezione necessari, in merito ai quali dovrà: assicurare una formazione adeguata, organizzare l'addestramento all'uso se richiesto, esigerne il corretto impiego;
- controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori;
- predisporre tutte le segnalazioni di pericolo eventualmente necessarie;
- fornire tempestiva segnalazione alla stazione appaltante di ogni circostanza di cui viene a conoscenza, anche non dipendente dall'attività appaltata, che possa essere fonte di pericolo.

A sua volta il Committente si impegna, nei termini e modi prescritti ai sensi del testo unico sicurezza n° 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, ad informare l'Appaltatore sui rischi specifici esistenti negli ambienti di lavoro in cui è destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività.

Nell'ambito della procedura di coordinamento fra datori di lavoro ai sensi del testo unico sicurezza n° 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni l'Appaltatore dovrà presentare, prima dell'inizio dell'appalto, un Piano di Sicurezza che dovrà contenere almeno le seguenti indicazioni:

- documento di valutazione dei rischi specifici connessi ai lavori oggetto dell'appalto;
- modalità operative di prevenzione di incidenti e/o infortuni in relazione ai rischi presenti (istruzioni, procedure, ecc.);

- elenco completo delle sostanze utilizzate, relative schede di sicurezza, informazioni date ai lavoratori esposti;
- mezzi/attrezzature antinfortunistiche inerenti alla tipologia dei lavori da eseguire;
- dotazione di dispositivi di protezione individuale e relativa formazione e addestramento all'uso;
- organizzazione prevista per la gestione delle problematiche di igiene e sicurezza: responsabile del servizio di prevenzione e protezione, altre figure responsabili e relativi compiti;
- nominativi dei rappresentanti dei lavoratori;
- soluzioni previste per la eliminazione dei rischi dovuti alla interferenza tra i lavori dell'Appaltatore o da terzi presenti a qualsiasi titolo nell'Ospedale (dipendenti ospedalieri, ditte terze, visitatori, ecc.);
- adempimenti documentali prescritti da norme generali e particolari in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

L'attività di cooperazione e coordinamento fra i datori di lavoro ai sensi del testo unico sicurezza n° 81/2008 e s.m.i., avverrà secondo le specifiche procedure aziendali della Stazione Appaltante, mediante apposite riunioni convocate dalla Direzione Tecnica in accordo col Responsabile della Sicurezza e della Prevenzione e Protezione (R.S.P.P.) dell'ASL 3. La prima riunione sarà convocata contestualmente alla consegna dell'appalto.

Il Committente si riserva la facoltà di richiedere il riesame del piano qualora lo ritenga inadeguato o qualora nel corso dell'Appalto si rendesse necessaria l'esecuzione di particolari interventi e/o servizi non compresi nella iniziale programmazione: l'Appaltatore dovrà provvedere alla redazione di un nuovo Piano di Sicurezza Integrativo che dovrà essere reso operativo e consegnato alla D.T. e al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dell'ASL 3 prima dell'inizio delle nuove attività.

Ferme restando le responsabilità dell'Appaltatore in ordine alla sicurezza, il Committente ha anche la facoltà di controllare che lo svolgimento dei lavori appaltati avvenga nel rispetto delle condizioni di sicurezza contenute nel presente capitolato ed in caso di inadempienza di far sospendere l'esecuzione dei lavori, riservandosi di valutare ogni altra eventuale azione a tutela dei propri interessi.

La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Appaltatore, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate dal Committente, all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle.

L'Appaltatore assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere previste in capitolato che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni conseguenti alle violazioni contestate.

Di qualsiasi infortunio accorso al personale dipendente dell'appaltatore o dei subappaltatori autorizzati, verificatosi nell'espletamento dei servizi e/o lavori, dovrà essere data immediata comunicazione alla D.T. del Committente.

Spettano anche all'Appaltatore le attività e le responsabilità connesse alla integrazione e coordinamento fra i piani della sicurezza per interventi specifici che lo richiedono ai sensi del testo unico sicurezza n° 81/2008

In tali piani si dovrà tenere conto in particolare, oltre ai rischi propri delle lavorazioni da eseguire, delle condizioni particolari di lavoro derivanti dalla necessità di intervenire senza interrompere l'utilizzo dei "beni" su cui si opera da parte degli utilizzatori e degenti e delle esigenze dei responsabili delle attività interessate.

### **RESPONSABILE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

L'Appaltatore deve redigere, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria extracanonica il piano della sicurezza ai sensi del testo unico sicurezza n° 81/2008, il cui compenso è compreso nel costo dei lavori, da predisporre almeno 10 giorni prima dell'inizio degli interventi medesimi, con l'assunzione da parte del responsabile della sicurezza dell'aggiudicatario, o di persona di adeguata capacità da lui proposta ed accettata dalla D.S., dei compiti e delle responsabilità che competono al responsabile dei lavori, coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione per l'intervento specifico, fermo restando l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni generali date dal Committente e contenute nel Piano generale di sicurezza, valido per l'insieme degli interventi, e che ha, fra l'altro, lo scopo di coordinare l'attività che si svolge negli edifici ed aree interessate con quella operativa dell'aggiudicatario.

Nei vari compiti spettanti sono compresi tutti gli adempimenti relativi alle denunce o comunicazioni ad enti ed autorità, ditte ed organismi interessati alla sicurezza, che verranno inviate alla D.T. e R.S.P.P. del Committente per conoscenza.

In tali piani si dovrà tenere conto in particolare, oltre ai rischi propri delle lavorazioni da eseguire, delle condizioni di lavoro derivanti dalla necessità di intervenire senza interrompere l'utilizzo degli immobili su cui si opera.

### **ONERI PER LA SICUREZZA**

Ogni onere relativo agli adempimenti per la sicurezza, diretta ed indiretta, sia relativa alla manutenzione straordinaria su richiesta e sia per tutte le attività di gestione, per espresso patto contrattuale, rimane a carico dell'Appaltatore.

### **17. CUSTODIA DEI BENI - PUBBLICA INCOLUMITÀ**

Viene affidata all'Appaltatore la custodia ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile dei Beni oggetto dell'appalto, con le responsabilità connesse, in relazione ai pericoli per la pubblica e privata incolumità, nonché per la sicurezza, degli utenti e degli addetti.

Pertanto, la responsabilità relativa ai danni alle persone o cose derivanti dai beni dati in custodia è a carico dell'Appaltatore.

### **18. ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE**

Tutti gli obblighi e gli oneri necessari per l'espletamento dei servizi devono intendersi a completo

carico dell'Appaltatore ad esclusione di quelli esplicitamente indicati come a carico del Committente nei documenti contrattuali.

Sono in particolare a carico dell'Appaltatore gli oneri appresso indicati:

- tutte le prove ed i controlli che il Direttore dell'esecuzione del Committente ordina di eseguire;
- i controlli e le prove che, a seguito di inadempienza, vengono fatti svolgere direttamente dal Committente;
- tutti i **servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi** alla redazione del censimento informatizzato e **agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** di cui al precedente art.2;
- l'occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove strumentali in corso di gestione per le attività manutentive;
- le spese contrattuali e le bollette connesse all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione telematica dei dati.
- l'onere di mantenere la struttura organizzativa indicata nell'offerta;

Sono pure a carico dell'Appaltatore tutte le incombenze tecnico - professionali necessarie per la predisposizione, la compilazione, la conservazione e l'aggiornamento di tutta la documentazione tecnica e burocratica prevista dalle leggi vigenti e di pertinenza di tutti gli immobili dell'appalto, sia per quelli di nuova installazione (ristrutturati o modificati), che per quelli preesistenti ma comunque affidati in appalto.

L'Appaltatore è tenuto alla presentazione alle autorità competenti della documentazione tecnica e burocratica per l'ottenimento di ogni e qualsiasi eventuale autorizzazione.

L'Appaltatore è tenuto alla presentazione all'Ente Appaltante del **Piano di Qualità della Commessa** redatta secondo le linee guida proposte in sede di offerta entro 6 mesi dall'avvio dell'appalto.

L'Appaltatore sarà tenuto a sollecitare, alla prevista scadenza, le visite degli Enti preposti al controllo periodico (VV.F., ISPESL, ASL, PMIP, ARPA, Organismi Notificati, ecc) sugli immobili oggetto dell'appalto, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse.

L'enunciazione degli obblighi ed oneri a carico dell'Appaltatore contenuta nei documenti contrattuali non è limitata nel senso che, ove si rendesse necessario affrontare obblighi ed oneri non specificatamente indicati nei singoli documenti, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a completo carico dell'Appaltatore fatta esclusione di quelli di cui indicati nel capitolo "Oneri ed obblighi a carico del Committente".

L'Appaltatore dovrà inoltre tenere costantemente aggiornato il proprio personale sulle normative in vigore relativamente alle prestazioni ed all'esecuzione dei servizi ed opere oggetto del presente appalto e curare la preparazione del suddetto personale mediante corsi periodici di formazione per la gestione degli impianti. In particolare, entro i primi tre mesi dall'inizio dell'appalto, il corso di formazione rivolto a tutti i propri addetti al servizio emergenza, da ripetersi con cadenza almeno triennale, per l'effettuazione delle manovre di emergenza degli impianti elevatori; corso che sarà tenuto dalla ditta intestataria dell'appalto di manutenzione e conduzione di detti impianti (durata minima due ore).



In conseguenza l'Appaltatore, con la firma del Contratto di Appalto, resta automaticamente impegnato a:

- liberare il Committente ed i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia che potesse derivare loro da terzi, per i titoli di cui sopra;
- attenersi alle norme che saranno emanate dalla D.T. nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dai Servizi appaltati;
- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte della D.T., di chiedere l'allontanamento di quei tecnici incaricati che non fossero – per qualsiasi motivo – graditi al Committente;
- utilizzare, per le attività dell'Appalto, personale munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alla esigenza di ogni specifico Servizio; lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche ed è tenuto all'osservanza delle norme aziendali del Committente e delle disposizioni che saranno impartite dal Direttore Tecnico e dal Responsabile del servizio di Prevenzione e protezione del Committente.

Infine, si conviene espressamente da ambo le parti che di tutti gli oneri e obblighi sopra specificati, come degli altri indicati o richiamati nel testo del presente Capitolato speciale d'appalto, del Disciplinare tecnico e delle Informazioni e istruzioni per i Concorrenti, si è tenuto il debito conto nello stabilire il prezzo del servizio.

#### **19. ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE**

La Stazione Appaltante si impegna:

- a consentire al personale che verrà destinato al servizio di usufruire delle mense aziendali, al prezzo stabilito per il personale non dipendente dall'ASL;
- a mettere a disposizione dell'Impresa presso le sedi in cui sarà prevista una presenza continuativa di personale:
  - locali ad uso officina e magazzino per le esigenze dell'Appaltatore: tutte le eventuali opere edili ed impiantistiche necessarie per la sistemazione delle aree consegnate si intendono a carico dell'appaltatore;
  - spazi da adibire a servizi igienici ed ambienti da adibire a spogliatoio in modo correlato al numero di addetti;
  - linee ed apparecchi telefonici per lo svolgimento dei servizi con addebito a carico dell'Appaltatore dei costi di traffico prodotto.

Resta peraltro inteso che l'Appaltatore è l'unica ed esclusivo responsabile della custodia delle apparecchiature ed attrezzi contenuti nei predetti ambienti e pertanto l'Azienda Sanitaria Locale non risponderà, a nessun titolo, per eventuali sottrazioni, furti, danni o guasti in genere.

## **20. RAPPORTI TRA APPALTATORE E COMMITTENTE**

### **DIRETTORE DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Committente nominerà un Direttore di esecuzione del contratto, per verificare e controllare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza, da parte dell'Appaltatore, dei subappaltatori o di eventuali terzi autorizzati a collaborare con l'Appaltatore, di tutte le prescrizioni contrattuali.

Il Direttore di esecuzione potrà anche avvalersi di Consulenti esterni.

I controlli da parte del Committente e le prescrizioni dettate dalla D.T. o dai suoi incaricati non sollevano l'Appaltatore dalle proprie responsabilità per il mancato rispetto degli impegni contrattuali oltre che delle leggi e normative vigenti.

### **CAPO COMMESSA**

L'Appaltatore nominerà un tecnico qualificato secondo quanto prescritto dal disciplinare tecnico con il compito di Capo Commessa dell'Appalto.

Il Capo Commessa dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione delle prestazioni e dei servizi e dei lavori appaltati.

Il Capo Commessa, del quale il Committente potrà chiedere la sostituzione per documentati motivi di inadempienza contrattuale, sarà il principale interlocutore della D.T..

L'incaricato dell'Aggiudicatario avrà la piena rappresentanza dell'Appaltatore stesso nei confronti del Committente; pertanto, tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in suo contraddittorio avranno lo stesso valore che se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'Appaltatore.

In caso di impedimento personale, dovrà comunicare al Committente il nominativo di un sostituto, del quale dovrà essere presentata delega con i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del Contratto spettanti all'Appaltatore il quale indicherà dove il Committente indirizzerà, in ogni tempo, gli ordini e notificherà gli atti.

### **COORDINATORE DEL SERVIZIO**

Per ognuno dei servizi previsti dovrà essere individuato tra gli operatori un coordinatore, con il compito interfaccia tra il personale operativo e il capo commessa, e di coordinare l'attività della squadra per ottimizzare i tempi di intervento, scegliere il personale più adatto per professionalità e capacità rispetto ai problemi da risolvere e correlarsi con il personale della Stazione Appaltante e gli operatori/utenti delle varie strutture oggetto del servizio.

## **21. REPERIBILITÀ**

L'Appaltatore dovrà garantire la reperibilità del Capo Commessa, o dei suoi incaricati, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità.

Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono cellulare e poter disporre degli uomini, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.

Il Direttore dell'esecuzione, o suo delegato, dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

È inoltre prevista la reperibilità del personale operativo con le modalità previste nella “*Relazione generale illustrativa*” e relativi ALLEGATI, qui richiamati, nei quali sinteticamente sono previste in **reperibilità**:

2 unità per le opere edili;

1 unità per i serramenti;

2 unità per le opere idrauliche;

1 unità per gli ascensori.

## **22. VERBALIZZAZIONI**

Ogni parte potrà richiedere, per iscritto, all'altra di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni in appalto al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto, sia sotto il profilo delle responsabilità che degli oneri ricadenti sull'Appaltatore.

In caso di situazioni di pericolo nulla può giustificare il mancato tempestivo intervento dell'Appaltatore al fine di eliminare o limitare tale situazione.

## **23. SOSPENSIONE DEL SERVIZIO**

Non è consentita, nell'ambito del presente Contratto, una sospensione del servizio ad eccezione dell'eventualità di cause di forza maggiore o comunque non imputabili all'Appaltatore, ivi comprese quelle dovute a provvedimenti delle pubbliche Autorità, e dalle stesse tempestivamente segnalate, che rendano temporaneamente impossibile la prosecuzione del servizio o ne rallentino l'esecuzione, oppure scioperi attinenti all'attività lavorativa dell'Appaltatore.

## **24. SPOSTAMENTO DEI TERMINI DI FINE APPALTO**

Non è consentito, nell'ambito del presente Contratto, uno spostamento dei termini di fine appalto, se non per le proroghe già menzionate.

## **25. DIVIETO DI SOSPENDERE O DI RITARDARE I SERVIZI ED I LAVORI**

L'Appaltatore non può sospendere o ritardare i Servizi o i lavori con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'ASL 3.

La sospensione o il ritardo dei Servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del Contratto per fatto dell'Appaltatore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dal Committente con raccomandata A.R., ovvero posta certificata, non abbia ottemperato.

In tale ipotesi restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

## **26. MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

È fatto assoluto divieto all'Appaltatore di introdurre qualsiasi modificazione nei locali e negli impianti dati in consegna, senza esplicita autorizzazione scritta del committente.

Le modifiche autorizzate dovranno essere eseguite a cura dell'Appaltatore, sotto il controllo del committente.

L'Appaltatore è tenuto in ogni caso ad eseguire, con onere dell'ASL 3, o a consentire la esecuzione di

tutte le modifiche che il committente deliberasse di effettuare negli immobili.

## **27. PATTI INTEGRATIVI E AGGIUNTIVI**

Il Committente potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di patti integrativi e aggiuntivi al “Capitolato *prestazionale*” per adeguare i servizi appaltati alle nuove documentate esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività istituzionali o al miglioramento dell'esecuzione dei servizi stessi.

## **28. SUBAPPALTI**

Gli eventuali subappalti saranno disciplinati ai sensi della vigente normativa in materia. In particolare, ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

## **29. LEGGE ANTIMAFIA**

L'Appaltatore è tenuto ad adempiere a tutti i dispositivi del testo coordinato del Codice Antimafia (**D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159**) aggiornato, con le modifiche apportate, da ultimo, dal D.L. 6 novembre 2021 n. 152 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 dicembre 2021, n. 233 e dal D.L. 31 ottobre 2022, n. 162 e particolare riferimento procedurale al **Libro II - Nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia**.

## **SEZIONE III – standard di servizio richiesti – modalità di esecuzione dei servizi - Struttura organizzativa – penali**

## **30. SISTEMA GESTIONE PER LA QUALITÀ DELL'APPALTO**

L'Appaltatore nello svolgimento dell'appalto, oltre all'applicazione del proprio Sistema della Qualità Aziendale, la cui certificazione dovrà essere rilasciata da organismo conforme alla serie di norme europee UNI EN Serie ISO 9000 / 9001, **dovrà applicare** un Piano della Qualità specifico per l'Appalto, secondo i metodi propri dei Sistemi di Gestione per la Qualità definiti nelle norme della serie UNI EN ISO 9001:2000.

Dovranno, pertanto, essere messi a punto ed applicati specifici documenti volti a garantire il conseguimento della qualità dei servizi, definendo le modalità di svolgimento delle attività, i rispettivi obiettivi, le procedure operative, le istruzioni di lavoro, gli strumenti di registrazione dell'attività svolta, gli indicatori di qualità, i metodi ed i tempi (frequenze) di rilevazione e di elaborazione degli indicatori, le azioni preventive e correttive per la garanzia della qualità, i criteri di revisione dello stesso sistema di qualità ai fini del miglioramento e quant'altro dovesse ritenersi utile o necessario a garantire il miglior espletamento dei servizi.

Nella sua attuazione il Sistema di Qualità si dovrà basare sul Sistema informativo di supporto allo svolgimento del servizio, che dovrà essere opportunamente predisposto per fornire tutte le informazioni necessarie.

In particolare il sistema dovrà prevedere rapporti periodici sintetici sull'andamento dei servizi e **sui risultati conseguiti**, rapporti che dovranno essere ottenuti in automatico mediante il Sistema informativo resi disponibili in tempo reale su interrogazione del Sistema informativo stesso.

Nel corso dello svolgimento dell'appalto, su disposizione dell'ASL, il sistema potrà essere modificato, al fine di mantenerne l'aderenza alle effettive necessità del servizio.

**Il piano di gestione della Qualità che fa parte della documentazione tecnica dell'offerta (Criterio 1a) dovrà essere sviluppato, approfondito ed articolato per ognuno dei servizi oggetto di appalto entro e non oltre sei mesi dall'inizio dell'appalto.**

### **31. DOMICILIO LEGALE DELL'APPALTATORE E SEDE OPERATIVA**

Sempre nelle vicinanze delle principali sedi ospedaliere l'Appaltatore dovrà avere la sede operativa (uffici, magazzini, ecc.), presso la quale il Capo Commessa terrà tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti i servizi appaltati.

È inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qualvolta il RUP o suo delegato lo ritenga necessario, recarsi di persona, od inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita al Committente, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'appalto.

In caso di urgenza vi si dovrà recare non appena ricevuta la convocazione.

### **32. PERSONALE ADDETTO DELL'APPALTATORE**

**Il presente Bando prevede che l'esecuzione del multiservizio venga svolto da non meno di 22 addetti ripartiti nei vari servizi di cui almeno 6 in reperibilità (vedi Allegato 3 della Relazione Generale Illustrativa).**

L'Appaltatore dovrà eseguire i servizi ed i lavori sotto la propria esclusiva responsabilità assumendone tutte le conseguenze nei confronti del Committente e dei Terzi.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione del Servizio.

Tutto il personale adibito ai servizi di cui al presente appalto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore, sia nei confronti del Committente, sia nei confronti di terzi, sia nei riguardi delle leggi dell'assicurazione obbligatoria e di tutte le altre vigenti, fatta eccezione per l'assicurazione infortuni e previdenziale del personale in servizio presso l'Appaltatore avente rapporto di lavoro con il Committente (se previsto).

L'Amministrazione ospedaliera rimarrà estranea ad ogni rapporto fra l'Appaltatore e il suo personale.

Detto personale, tuttavia, dovrà essere sottoposto alle disposizioni disciplinari del Committente.

L'Appaltatore richiederà il nulla-osta al Committente per tutto il personale iniziale e per ogni successiva sostituzione, dando per ciascun di essi le caratteristiche professionali in rapporto alle mansioni cui è destinato.

L'Appaltatore si impegnerà a sostituire quelle maestranze e quei tecnici che il Committente ritenesse inadeguati sotto il profilo professionale e dei comportamenti.

L'Appaltatore, ed il personale che ricade sotto la sua responsabilità, dovranno uniformarsi a tutte le norme generali e speciali comunque stabilite dal Committente.

Il personale dovrà essere munito di tesserino di riconoscimento rilasciato dall'Appaltatore, portato in posizione visibile e, ove richiesto da specifiche norme, di documento di abilitazione allo svolgimento di determinati compiti e funzioni.

Il Committente non procederà alla liquidazione finale dei conti con l'Appaltatore se prima questi non avrà prodotto l'apposita attestazione dei competenti Enti comprovanti l'adempimento degli obblighi assicurativi e di ogni altro obbligo in materia di rapporto di lavoro.

Il personale che l'Appaltatore intende impiegare per l'espletamento dell'appalto dovrà essere adeguato e correlato per numero e qualifica alla qualità ed alla quantità dei lavori e dei servizi oggetto dell'appalto ed all'importanza del compito.

Mensilmente l'Appaltatore invierà il tabulato delle presenze del proprio personale in attività allo scopo di riscontrare la strutturazione dei servizi richiesti.

Qualora nel corso della gestione il soddisfacimento delle esigenze connesse all'oggetto dell'appalto venisse a mancare, l'Appaltatore si dovrà impegnare, **senza nessun ulteriore onere economico aggiuntivo** a carico della Amministrazione ospedaliera, a ristabilire le condizioni di buona gestione mediante l'integrazione di personale, sulla base delle indicazioni della stessa Amministrazione ospedaliera.

Per estensione a quanto prescritto ai dipendenti dell'AO, il personale dell'Appaltatore dovrà attenersi al "Codice di Comportamento dei dipendenti delle PA" di cui al DPCM della funzione Pubblica del 28/11/2000 (GU n° 84 del 10/04/2001).

### **33. UFFICI - SEDE - MAGAZZINI – ATTREZZATURA MINIMA – STRUTTURA TECNICA OPERATIVA**

L'Appaltatore dovrà disporre, nell'ambito di un'area compresa nel raggio di venticinque chilometri dalla propria sede operativa, e per tutta la durata dell'appalto, di una o più sedi con ambienti destinati all'attività di gestione, anche concessi dall'ASL 3 nei propri immobili se disponibili, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi in ordine ai servizi appaltati.

L'Appaltatore del servizio dovrà gestire un sistema di magazzino, nella forma più opportuna, per poter rispondere alle esigenze di:

- pronto intervento;
- interventi gestionali diversi;
- deposito e custodia per conto dell'ASL di materiali reimpiegabili.

Dovrà inoltre disporre di uffici con le normali dotazioni, quali telefoni, segreteria telefonica automatica, computers, ecc. dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento che si ritengono ottimali.

L'Appaltatore si impegna a mantenere continuativamente la struttura organizzativa, anche da lui stesso proposta in sede di offerta e comunque atta a adempiere agli obblighi di capitolato, durante tutto il periodo di durata del contratto.

Dovrà essere assicurata una struttura tecnica dedicata esclusivamente all'appalto in grado di fornire sia le progettazioni e le preventivazioni richieste, e sia l'organizzazione e gestione del personale esecutivo per la realizzazione degli interventi.

L'Appaltatore dovrà inoltre assicurare, per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità di attrezzature nel numero necessario a garantire il servizio.

Si sottolinea che la mancata disponibilità di materiali, attrezzature e personale **NON** verrà riconosciuta motivazione sufficiente per ritardare gli interventi oltre i tempi indicati nel presente capitolato, e del resto si ricorda che la mancanza di disponibilità di adeguate attrezzature non permette l'instaurazione e la continuazione dei rapporti contrattuali, con risoluzione del contratto.

### **34. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 121 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36, la stazione appaltante può risolvere il contratto di appalto senza limiti di tempo, se si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- modifica sostanziale del contratto, che richiede una nuova procedura di appalto ai sensi dell'articolo 120;
- con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 120, comma 1, lettere b) e c), superamento delle soglie di cui al comma 2 del predetto articolo 120 e, con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 120, comma 3, superamento delle soglie di cui al medesimo articolo 120, comma 3, lettere a) e b);
- l'aggiudicatario si è trovato, al momento dell'aggiudicazione dell'appalto, in una delle situazioni di cui all'articolo 94, comma 1, e avrebbe dovuto pertanto essere escluso dalla procedura di gara;
- l'appalto non avrebbe dovuto essere aggiudicato in considerazione di una grave violazione degli obblighi derivanti dai trattati, come riconosciuto dalla Corte di giustizia dell'Unione europea in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

La stazione appaltante risolve un contratto di appalto qualora nei confronti dell'appaltatore:

- sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di qualificazione per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36.

Il contratto di appalto può inoltre essere risolto per grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali da parte dell'appaltatore, tale da compromettere la buona riuscita delle prestazioni. Il direttore dei lavori o il direttore dell'esecuzione, se nominato, quando accerta un grave inadempimento ai sensi del primo periodo avvia in contraddittorio con l'appaltatore il procedimento disciplinato dall'articolo 10 dell'allegato II.14. All'esito del procedimento, la stazione appaltante, su proposta del RUP, dichiara risolto il contratto con atto scritto comunicato all'appaltatore.

Qualora l'esecuzione delle prestazioni sia ritardata per negligenza dell'appaltatore rispetto alle previsioni del contratto, il direttore dei lavori o il direttore dell'esecuzione, se nominato, gli assegna un termine che, salvo i casi d'urgenza, non può essere inferiore a dieci giorni, entro i quali deve eseguire le prestazioni. Scaduto il termine, e redatto il processo verbale in contraddittorio, qualora

l'inadempimento permanga, la stazione appaltante risolve il contratto, con atto scritto comunicato all'appaltatore, fermo restando il pagamento delle penali.

In tutti i casi di risoluzione del contratto l'appaltatore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai lavori, servizi o forniture regolarmente eseguiti.

Nei casi di risoluzione del contratto, le somme di cui al comma 5 sono decurtate degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento del contratto, e in sede di liquidazione finale dei lavori, servizi o forniture riferita all'appalto risolto, l'onere da porre a carico dell'appaltatore è determinato anche in relazione alla maggiore spesa sostenuta per il nuovo affidamento, se la stazione appaltante non si sia avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 124, comma 2, primo periodo.

L'allegato II.14 disciplina le attività demandate al direttore dei lavori e all'organo di collaudo o di verifica di conformità in conseguenza della risoluzione del contratto.

Nei casi di risoluzione del contratto, l'appaltatore provvede al ripiegamento dei cantieri già allestiti e allo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze nel termine assegnato dalla stazione appaltante; in caso di mancato rispetto del termine, la stazione appaltante provvede d'ufficio addebitando all'appaltatore i relativi oneri e spese. In alternativa all'esecuzione di eventuali provvedimenti giurisdizionali cautelari, possessori o d'urgenza comunque denominati che inibiscano o ritardino il ripiegamento dei cantieri o lo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze, la stazione appaltante può depositare cauzione in conto vincolato a favore dell'appaltatore o prestare fidejussione bancaria o polizza assicurativa con le modalità di cui all'articolo 106, pari all'1 per cento del valore del contratto. Resta fermo il diritto dell'appaltatore di agire per il risarcimento dei danni.

### **35. CERTIFICATO FINALE DI REGOLARE ESECUZIONE**

Al termine ultimo di scadenza di tutte le prestazioni e dei servizi prescritti dal contratto di appalto il Direttore dell'Esecuzione del Contratto redigerà il Certificato Finale di regolare esecuzione dell'appalto sulla base della documentazione tecnica, contabile ed amministrativa che l'Appaltatore è tenuto a fornire.

Le operazioni di redazione del certificato avranno inizio entro 60 giorni dalla scadenza contrattuale e dovranno concludersi entro 180 giorni dal termine del periodo contrattuale e comprenderanno tutte le verifiche necessarie a verificare che l'Appaltatore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

Il Committente ha la facoltà di nominare un Collaudatore in corso d'opera.

L'esito favorevole del certificato, unitamente al verbale di riconsegna del patrimonio, consentirà lo svincolo della fidejussione o la restituzione del deposito cauzionale a garanzia.

Il documento sarà sottoscritto per accettazione dal Committente e dall'Appaltatore.

### **36. SOSPENSIONI E PROROGHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

È in facoltà dell'Appaltatore richiedere al Committente la concessione di proroghe ai sensi dell'art.26 del Capitolato Generale adottato con Decreto 19 aprile 2000 n. 145, come modificato dal *d.P.R. n. 207 del 2010 dall'8 giugno 2011*; la concessione di proroghe sarà disposta dal Committente.

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.



Il Direttore dell'esecuzione ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Appaltatore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione dei servizi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

### **37. RISERVATEZZA**

L'Appaltatore dovrà:

- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui verrà in possesso;
- non scattare fotografie che non siano strettamente connesse con l'esecuzione del servizio integrato.

Tutti i documenti connessi all'espletamento dell'Appalto, da chiunque siano stati prodotti saranno di proprietà del Committente che potrà farne liberamente uso senza alcuna autorizzazione preventiva.

L'Aggiudicatario dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione relativa al progetto che non fosse resa nota direttamente o indirettamente dall'ASL 3 o che derivasse dall'esecuzione dei Servizi per l'Azienda.

Quanto sopra avrà validità fino a quando tali informazioni non siano divenute di dominio pubblico, salvo la preventiva approvazione alla divulgazione da parte dell'ASL 3.

L'Aggiudicatario potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per l'Azienda, eventualmente illustrando con disegni, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza del presente capitolo.

Nel caso particolare di comunicati stampa, annunci pubblicitari, partecipazione a simposi, seminari e conferenze con propri elaborati, l'Aggiudicatario, sino a che la documentazione dei lavori non sia divenuta di dominio pubblico, dovrà ottenere il previo benestare dell'ASL sul materiale scritto e grafico inerente ai Servizi resi all'ASL nell'ambito del Contratto, che intendesse esporre o produrre.

### **38. BREVETTI INDUSTRIALI E DIRITTI D'AUTORE**

L'Appaltatore assume ogni responsabilità conseguente all'uso di dispositivi o all'adozione di soluzioni tecniche o di altra natura che violino diritti di brevetto, di autore e in genere di privativa altrui.

Qualora venga promossa nei confronti della Stazione Appaltante un'azione giudiziaria da parte di terzi che vantino diritti su beni acquistati o in licenza d'uso, l'Appaltatore si obbliga a manlevare e tenere indenne la Stazione Appaltante, assumendo a proprio carico tutti gli oneri conseguenti, inclusi i danni verso terzi, le spese giudiziali e legali a carico della Stazione Appaltante.

Nell'ipotesi di azione giudiziaria per le violazioni di cui sopra tentata nei confronti della Stazione Appaltante questa ultima, fermo restando il diritto al risarcimento del danno nel caso in cui la pretesa azionata sia fondata, ha facoltà di dichiarare la risoluzione del Contratto, recuperando e/o ripetendo il corrispettivo versato, detratto un equo compenso per la frazione del servizio erogato.

### **39. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI**

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del Contratto con l'Appaltatore, è richiesto ai

concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) modificato dal d.lgs 10 agosto 2018, n. 101.

Ai sensi dell'art. 13 del citato decreto si comunica che i dati forniti sono raccolti e pubblicati come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici

Il titolare responsabile del trattamento dei dati rilasciati per la partecipazione al presente appalto è l'ASL n° 3 Regione Liguria.

Il trattamento dei dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza nel rispetto delle misure di sicurezza.

#### **40. DISPOSIZIONE FINALE**

La partecipazione all'appalto comporta la piena ed incondizionata accettazione ed osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Capitolato, nel Disciplinare Tecnico e in tutti i loro allegati tecnici.

#### **41. RINVIO**

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato, si farà riferimento alla disciplina vigente in materia di contrattualistica pubblica in genere ed a quella contenuta in tutti gli atti di gara.

#### **42. CONTRATTO**

##### **UNITA' FONDAMENTALE E SOSTANZIALE DEL CONTRATTO**

Tutti gli articoli del presente Capitolato devono intendersi e considerarsi univoci, correlativi ed inscindibili.

Essi costituiscono parte sostanziale del contratto ed hanno separatamente piena efficacia nel caso del loro inadempimento e della loro violazione per l'esercizio della facoltà di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Ospedaliera.

##### **SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE**

Le spese di pubblicizzazione della gara, scritturazione e registrazione del contratto, di bollo, degli atti consegna o riconsegna ed altri ad esso inerenti sono a carico dell'Appaltatore.

Sono pure a carico dell'Appaltatore tutte le spese che colpiscono, per qualsivoglia titolo o rapporto, il contratto o l'oggetto della medesima fatta eccezione per l'I.V.A. ed ogni altra che per legge fosse posta a carico del Committente.

##### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL CONTRATTO**

Il contratto di appalto sarà vincolante per l'Appaltatore all'atto stesso della sua sottoscrizione mentre lo sarà per il Committente soltanto dopo il visto di esecutorietà da parte dell'Autorità Tutoria.

##### **LEGGE APPLICABILE**

Il Contratto è soggetto a tutti gli effetti alla Legislazione italiana, per eventuali controversie il Foro esclusivo competente è quello di Genova.

#### **43. PENALI**

Qualora il Committente accertasse l'inidoneità di una qualunque attività svolta dall'Appaltatore, oppure rilevasse delle inadempienze agli obblighi contrattuali previsti, potrà richiedere all'Appaltatore di porre rimedio a tali inconvenienti, fissandogli un termine perentorio.

Qualora l'Appaltatore non provvedesse entro il termine stabilito ad eliminare le deficienze rilevate, sarà in facoltà del Committente applicare le penali.

In quest'ultimo caso il RUP su proposta motivata del Direttore dell'Esecuzione del Contratto applicherà l'addebito di una penalità commisurata alla gravità della deficienza rilevata.

Resta precisato che le eventuali deficienze, a qualunque causa dovute, dovranno essere limitate al tempo strettamente necessario per effettuare le riparazioni occorrenti.

Ove le deficienze oggetto delle suddette penalità si protraessero in modo ritenuto intollerabile dal Committente, sarà riservata a questo la facoltà di adottare il provvedimento di propria convenienza per migliorare l'andamento dei servizi, compresa la possibilità di assegnare a terzi l'esecuzione di quanto già richiesto all'Appaltatore e non eseguito, restando a carico dell'Appaltatore le spese ed i danni conseguenti senza eccezione alcuna.

L'applicazione della penale non solleva l'Appaltatore dalle responsabilità civili e penali che l'Appaltatore si è assunto con la stipulazione del Contratto di Appalto e che dovessero derivare dall'incuria dello stesso Appaltatore.

L'importo delle penalità per deficienze di servizio applicate dal Committente verrà detratto dal pagamento delle competenze dell'Appaltatore relativa alla mensilità immediatamente successiva alla loro applicazione.

Le suddette penali saranno applicate separatamente ed i corrispondenti importi potranno essere cumulabili.

Per la mancata o parziale esecuzione nei tempi e nei modi previsti dal contratto dei servizi e degli interventi manutentivi, dipendenti in tutto o in parte alla negligenza o a manchevolezza dell'Appaltatore, si darà luogo all'applicazione di penali da detrarre dai corrispettivi contabilizzati, come di seguito indicato:

- **mancato rispetto delle tempistiche di intervento** (interventi su richiesta e manutenzioni programmate)

Per ogni accertato ritardo nella tempistica di inizio intervento (oltre i limiti temporali definiti nel Capitolato Prestazionale) a seguito di chiamata del Concedente, verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni ora di ritardo. Ovvero la penale sarà applicata se:

Ora inizio intervento > Ora inizio contrattuale da priorità

Per ogni accertato ritardo nella tempistica di conclusione dell'intervento (oltre i limiti temporali definiti nel Capitolato Prestazionale), verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni giorno di ritardo. Ovvero la penale sarà applicata se:

Data fine intervento > Data fine intervento contrattuale da priorità

- **mancata elaborazione del preventivo nei termini contrattuali:** applicazione di una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- **mancata esecuzione di un servizio contrattuale:** estromissione del canone corrispondente al periodo in cui il servizio non è stato svolto;
- **mancata esecuzione di un intervento riparativo compreso nel canone manutentivo:** addebito all'Appaltatore dei costi sostenuti dall'APPALTANTE per l'esecuzione dell'intervento da parte di altra Azienda, contabilizzati con il prezzario di gara e maggiorati del 10%;

- **mancata consegna del Censimento nei termini previsti o dati largamente incompleti od errati:** applicazione di una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- **mancata pulizia dei locali od abbandono di materiali che risulta a seguito degli interventi di manutenzione:** addebito all'Appaltatore dei costi sostenuti dall'APPALTANTE per l'esecuzione delle pulizie e/o il conferimento a PP.DD. dei materiali abbandonati;
- **presenza in cantiere di personale non regolarmente assunto** dall'appaltatore o dall'eventuale subappaltatore, per ogni unità lavorativa penale pari a € 2.000 (duemila);
- **smaltimento in modo inopportuno di materiali o sostanze inquinanti,** oltre alla denuncia penale, € 2.500 (duemilacinquecento) per episodio;
- **ritardata consegna di dati ed informazioni tecnico-amministrativo-contabili** richiesti dall'*Ente Appaltante quali report periodici, preventivi, ecc.:* penale pari a 50,00 EURO (cinquanta EURO) al giorno per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza fissata nell'ordine di servizio;
- **inadempimenti vari nella gestione dei registri** (incompletezza o mancanza dei dati, mancati aggiornamenti, cattiva conservazione, ecc.): applicazione di una penale pari a 100,00 EURO (cento EURO) per ogni infrazione riscontrata;
- **Ritardi nel rispetto di disposizioni scritte concordate e/o impartite dal Direttore dell'esecuzione** dell'*Ente Appaltante* a partire dal secondo giorno dalla scadenza fissata: penale di € 150,00 (centocinquanta Euro) al giorno;
- **funzionamento non corretto del servizio per cause imputabili all'Appaltatore** quali mancata o insufficiente manutenzione degli impianti, imperizia, negligenza, ritardi, interruzione non autorizzata del servizio: applicazione di una penale pari a 500,00 EURO (cinquecento EURO) ogni 24 ore di interruzione del servizio.
- **mancata corrispondenza dei materiali alle caratteristiche prescritte** in termini qualitativi e quantitativi nel presente capitolato e nel contratto, sulla base dei risultati accertati dai Laboratori accreditati e/o sulla base delle valutazioni del Direttore Tecnico per evidente non conformità: penale pari al 15% del valore degli interventi oggetto di rifacimento contabilizzati con il prezzario di gara;
- **inadempienze varie:** sarà applicata una penale da € 100 (cento) per ognuna delle seguenti inadempienze, la cui elencazione è indicativa e non esaustiva:
  - mancato rispetto dei livelli di servizio attesi (accessibilità telefonica, velocità di risposta, disponibilità del servizio) per il servizio di recepimento delle richieste di intervento/manutenzione correttiva a guasto;
  - mancata fornitura tempestiva di dati o risposte alle richieste del Direttore dell'esecuzione;
  - rapporti non corretti con i cittadini, lavorazioni disturbanti gli utenti o terzi, o che comunque abbiano dato adito a reclami;
  - fornitura di dati insufficienti od errati;
  - vestiario indecoroso del personale operativo;
  - mancato rispetto delle norme di sicurezza;

- insufficiente attività di organizzazione o di supporto del lavoro che danneggi il regolare andamento del servizio;
- mancata assistenza in fase di controllo dell'andamento del servizio e degli interventi ecc.;

È facoltà del Direttore dell'esecuzione non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità modestissima.

#### **44. MODALITA' DI ESECUZIONE DEI SERVIZI**

##### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI**

L'Appaltatore dovrà eseguire i servizi con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali del Committente in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Appaltatore dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottima qualità ed appropriato agli impieghi, rispettando indicazioni e prescrizioni del DEC.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza del Committente non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della **perfetta esecuzione** in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei servizi.

##### **ORARIO DI LAVORO DEL PERSONALE**

Nell'organizzazione delle attività oggetto del contratto l'Affidatario dovrà tener conto delle dislocazioni delle strutture ospedaliere e delle sedi delle strutture minori comprese nell'appalto e delle seguenti disposizioni minime: per i servizi manutentivi l'Affidatario dovrà garantire una presenza di manutentori dalle ore 8 alle 17 in tutti i giorni lavorativi con esclusione del sabato.

##### **SERVIZI DI REPERIBILITÀ**

Il servizio dovrà garantire la reperibilità (pronto intervento e disponibilità) negli orari notturni e festivi, sabato compreso.

Gli interventi potranno riguardare tutte le esigenze che sorgono al di fuori del normale orario di lavoro e non preventivamente programmabili, che comportino situazioni di possibile pericolo o di danni alle proprietà dell'ASL 3.

Sono da considerarsi interventi di reperibilità, quindi, quelli volti "alla sola eliminazione del pericolo o del danno incombente" o ridare agibilità a locali funzionanti con presenza di degenti o di attività sanitarie che non possono essere interrotte o sospese.

Gli addetti dovranno essere in grado di prendere sul posto le decisioni relative all'intervento.

In caso di chiamata il tecnico dovrà provvedere, nel minor tempo possibile, a risolvere anche parzialmente (pur nella accettabilità da parte degli utenti) e con provvedimenti provvisori il

problema che avrà generato la chiamata.

Il servizio di reperibilità si intende comprensivo di ogni onere relativo sia alla pronta disponibilità che alle chiamate (ore di viaggio, trasporto, lavoro, ecc.).

In ogni caso l'Affidatario dovrà garantire i tempi di intervento relativi agli interventi in emergenza o da effettuarsi in urgenza tenendo conto delle dislocazioni territoriali e dei percorsi interni ad ogni complesso.

Il Servizio reperibilità dovrà essere attrezzato con adeguata dotazione di sistemi di comunicazione, compatibili con l'ambiente ospedaliero, ed essere dimensionato e dislocato territorialmente in modo adeguato a garantire gli interventi nei termini temporali sopra indicati anche nei periodi non coperti dai turni di lavoro.

## SEZIONE IV - PREZZI – NUOVI PREZZI - PAGAMENTI – CESSIONE DEI CREDITI

### 45. REMUNERAZIONE DEGLI INTERVENTI

Per i Servizi oggetto dell'Appalto valgono i prezzi unitari stabiliti nell'*Offerta economica dall'Appaltatore*.

L'Appaltatore **riconosce** che i corrispettivi offerti in sede di gara sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per realizzare, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, le prestazioni e i lavori in oggetto dell'appalto ed inoltre tutte le incombenze e gli interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto sui luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni delle problematiche e delle circostanze connesse, con l'espletamento del servizio integrato nella sua complessa articolazione.

Tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo, in grado di consentire una valutazione analitica per i servizi di gestione.

L'Appaltatore non potrà eccepire durante l'espletamento dei servizi la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati.

Per tutte le ragioni espresse l'Appaltatore è tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta economica con piena ed esclusiva responsabilità.

Sono remunerati dal canone tutti gli interventi di:

- manutenzione programmata;
- manutenzione su richiesta per guasto rientranti nei limiti indicati nel Capitolato Prestazionale;

Devono intendersi opere extra canone tutti gli interventi non compresi e remunerati nel canone contrattuale, quali:

- le manutenzioni straordinarie;
- gli interventi di recupero e ristrutturazione;
- gli interventi di ammodernamento ed adeguamento normativo;

#### 46. REMUNERAZIONE DEL CANONE

L'importo a base d'asta è calcolato come da tabella seguente:

L'importo del canone del primo anno sarà determinato sostituendo nella colonna "S" i valori unitari offerti dall'Appaltatore in sede di gara.

A partire dal secondo anno, l'importo del canone sarà determinato sostituendo nella colonna "S" i valori unitari offerti dall'Appaltatore in sede di gara e nella colonna "N" i valori derivanti dall'attività di censimento.

RIEPILOGO IMPORTI A BASE D'ASTA DEI LAVORI A CANONE							
tipologia servizio	oggetto del servizio	valori unitari a base d'asta stimati			importo a base d'asta annuo		
		servizi S	sicurezza	elementi N	servizi	sicurezza	totali
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€	€
Opere edili Serramenti Carpenterie in ferro Arredo e mobilio Aree esterne Impianti idrici e fognature	ospedali e strutture minori	12,08	0,60	208.169,93	2.415.069,09	100.627,88	2.515.696,97
				208.169,93	2.415.069,09	100.627,88	2.515.696,97
impianti elevatori		€/impianto	€/impianto	impianti	€	€	€
	impianti elevatori	1.818,00	75,88	114	207.252,00	8.650,09	215.902,09
	montascale e servoscala	1.150,03	45,00	5	5.750,15	225,00	5.975,15
				114	213.002,15	8.875,09	221.877,24
verde		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€	€
	superfici < 1000 mq	7,98	0,44	5.316,82	42.403,23	2.357,74	44.760,97
	superfici ≥ 1000 mq	3,80	0,15	70.911,63	269.464,19	10.636,74	280.100,93
				76.228,45	311.867,42	12.994,48	324.861,90
	<b>totali</b>				2.939.938,66	122.497,45	3.062.436,11

#### 47. VARIAZIONE DEL CANONE

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Il Committente si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o aumentare il complesso delle prestazioni oggetto del presente Appalto nell'ambito del sesto quinto.

Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o porzioni di immobili, dall'oggetto delle prestazioni;
- ridurre comunque la volumetria totale dei complessi immobiliari oggetto dell'appalto;
- escludere o aggiungere dall'oggetto alcune prestazioni e/o interi servizi.

La riduzione dovrà essere esplicitamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano, nei limiti della dismissione, totale o parziale, a qualsiasi titolo, di immobili o cessazione di utilizzazione.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiedere la risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così ridotte purché come evidenziato nel limite del sesto quinto.



Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Appaltatore, calcolato secondo i prezzi offerti previsti dagli atti di gara, verrà proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione. Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore, in caso di riduzione, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

Al Committente è riservata, altresì la facoltà di estendere le prestazioni, segnatamente, ed in via esemplificativa, aggiungendo nuovi immobili, o porzioni, a quelli originariamente indicati a contenuto nell'Appalto, e comunque incrementando la volumetria complessiva degli immobili oggetto del presente Appalto, nonché aggiungendo nuovi servizi non presenti nell'appalto conseguenti a mutate esigenze organizzative o in conseguenza della scadenza di contratti in essere.

Qualora l'estensione sia richiesta con riferimento a prestazioni analoghe a quelle già oggetto dal Disciplinare Tecnico d'Appalto, il prezzo unitario delle prestazioni affidate in estensione non potrà superare quello delle prestazioni analoghe già aggiudicate.

Se le prestazioni aggiuntive o nuovi servizi non fossero riconducibili a valori contrattuali approvati, il RUP dovrà proporre i nuovi prezzi in analogia alla metodica utilizzata per la determinazione della base d'asta, come riassunto nella *"Relazione Generale Illustrativa e relativi allegati"*.

L'affidamento delle estensioni di prestazioni nei confronti dell'originale Appaltatore rimane, in ogni caso, una libera ed insindacabile facoltà e non un obbligo del Committente, che potrà comunque procedere, senza alcun onere, neanche di preventiva comunicazione ed anche in qualsiasi fase della trattativa, allo svolgimento di una gara per l'affidamento delle prestazioni contemplate dal presente capitolo.

Il canone contrattuale potrà subire variazioni in virtù di cessioni o acquisizioni di immobili o servizi da parte dell'APPALTANTE tali da modificare la consistenza degli immobili/servizi indicati nel bando di gara.

Le variazioni verranno calcolate come di seguito indicato:

1. cessione e/o dismissione di immobili: il canone subirà una riduzione con la deduzione dell'importo relativo all'immobile ceduto/dismesso, agendo sulla colonna "N";
2. dismissioni di servizi contrattuali: il canone subirà una riduzione con la deduzione dell'importo relativo al servizio contrattuale dismesso, sulla base dei prezzi offerti dall'Appaltatore;
3. acquisizione di nuovi immobili: l'incremento di canone sarà determinato utilizzando quale base di calcolo il nuovo valore della colonna "N";
4. acquisizione di nuovi servizi: l'incremento di canone sarà determinato utilizzando quale base di calcolo il costo unitario offerto dall'Appaltatore

Le suddette modifiche saranno apportate come di seguito specificato:

1. variazioni intervenute nel corso della prima metà del mese: la revisione del canone decorrerà dall'inizio del mese in cui la variazione è avvenuta;
2. variazioni intervenute nel corso della seconda metà del mese: la revisione del canone decorrerà dall'inizio del mese successivo in cui la variazione è avvenuta.

#### **48. REMUNERAZIONE DEGLI INTERVENTI EXTRACANONE E LISTINI DI RIFERIMENTO**

Il corrispettivo da riconoscere all'Appaltatore per gli interventi extra-canone sarà determinato sulla base del preventivo e/o del consuntivo inserito sulla piattaforma informatica: i computi metrici

estimativi dovranno essere predisposti e presentati con le modalità di seguito indicate ed approvati dall'APPALTANTE stessa.

La formulazione dei preventivi e dei consuntivi per le opere extra-canone deve avvenire sulla base dei seguenti prezziari (in ordine di priorità):

1. Prezziario Regione Liguria
2. Prezziario DEI – Prezzi informativi dell'edilizia
3. Assoverde (per opere a verde)

Ai prezziari suddetti deve essere applicato lo sconto percentuale convenuto tra le Parti.

#### **49. OPERE IN ECONOMIA**

Qualora i prezziari contrattuali non fossero applicabili, in quanto non vi sarebbero presenti le voci unitarie corrispondenti alle opere da eseguire, ovvero per particolari condizioni di esecuzione dei lavori all'interno dell'immobile, l'Appaltatore formulerà il preventivo/consuntivo "in economia", applicando i costi unitari di materiali e manodopera, alle quantità previste.

Per il costo della manodopera si farà riferimento al Prezziario Regione Liguria.

Saranno contabilizzate le ore di mano d'opera effettivamente impiegate, solo se inequivocabilmente documentate, unitamente alle ore di utilizzo delle attrezzature e alla fornitura dei materiali posti in opera.

Non saranno comunque contabilizzati interventi e prestazioni in economia se non espressamente riconosciute dal Direttore dell'Esecuzione entro il tempo strettamente necessario alla verifica delle stesse.

## **50. NUOVI PREZZI**

Ove si verifichi nel corso dell'appalto la necessità di estendere e/o di eseguire categorie di servizi non previste nel presente Appalto, saranno determinati e concordati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di Servizi analoghi compresi nel Contratto, ovvero – quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione – ricavandoli da nuove analisi effettuate con gli elementi di costo validi alla data dell'offerta.

## **51. LAVORAZIONI IN ORARIO STRAORDINARIO, NOTTURNO E/O FESTIVO**

I prezzi contenuti nei Prezziari saranno applicati per tutti i lavori eseguiti nella fascia oraria dalle ore 6.00 alle ore 22.00 delle giornate feriali e di sabato.

Solo nel caso di condizioni particolari di esecuzione (necessità di operare in locali vuoti, esigenza di continuità dei lavori, particolari condizioni di urgenza, ecc.), e - necessariamente - previo accordo con il Building Manager competente, i lavori verranno eseguiti al di fuori di tale fascia oraria.

Per le opere compiute verranno applicate le seguenti maggiorazioni forfetarie all'importo complessivo dell'offerta (al netto dei costi della sicurezza) in caso di esecuzione in orario straordinario:

- notturno + 10%
- notturno festivo + 25%
- festivo + 20%.

In caso di lavori con svolgimento in più fasce orarie (orario normale, straordinario feriale, straordinario festivo) si applicherà l'aliquota relativa alla fascia oraria prevalente.

Per i lavori in economia verranno applicate le seguenti maggiorazioni sul costo unitario della manodopera in caso di esecuzione in orario straordinario:

- notturno + 30%
- notturno festivo + 60%
- festivo + 50%.

### **51.1. COSTI INTERFERENZIALI DELLA SICUREZZA**

I costi interferenziali della sicurezza volti ad eliminare e/o a ridurre i rischi interferenziali delle lavorazioni, così come definito all'interno del DUVRI appositamente predisposto ed allegato al presente contratto, saranno calcolati in sede di formalizzazione degli ordini.

Detti importi non sono soggetti allo sconto convenuto tra le Parti.

## **52. REVISIONE PREZZI**

### **REVISIONE PREZZI PER LA QUOTA A CANONE**

Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dal terzo anno contrattuale, in base all'andamento dell'indice ISTAT FOI seguendo la seguente formula:

$Kanno-n = \text{ISTAT anno-n} / \text{ISTAT rif}$

- $Kanno-n$  = coefficiente di aggiornamento calcolato attraverso l'indice ISTAT FOI valido per l'n-esimo anno di erogazione dei servizi;

- ISTAT anno-n = Indice ISTAT FOI registrato nell'anno n-esimo e pari alla media aritmetica dei valori mensili registrati in tale anno;
- ISTAT rif = Indice ISTAT FOI pari alla media aritmetica dei valori mensili registrati nell'anno di pubblicazione del bando di gara.

### **REVISIONE PREZZI PER LA QUOTA EXTRA CANONE**

Per tutta la durata contrattuale, per i prezzari della Regione Liguria è previsto l'aggiornamento annuale; per i prezzari DEI, verrà presa a riferimento, per ogni volume, l'ultima edizione pubblicata nell'anno precedente.

## **53. PAGAMENTI**

### **SERVIZI MANUTENTIVI A CANONE**

In corso di appalto verranno autorizzati pagamenti di acconti bimestrali, contro presentazione di fatture posticipate, per un importo corrispondente ad un sesto del canone annuale per il servizio di manutenzione ordinaria, dedotte eventuali penali.

### **SERVIZI MANUTENTIVI A MISURA**

Premesso che la Stazione Appaltante potrà assegnare lavori di manutenzione straordinaria sino alla concorrenza dell'importo annuale stabilito contrattualmente e corrispondente a quello a base d'asta depurato dello sconto percentuale offerto, il corrispettivo di tali interventi sarà computato a misura, sulla base dei prezzi unitari indicati nel Capitolato Prestazionale, ridotti della percentuale di ribasso offerta.

Tutti i pagamenti saranno effettuati entro 60 giorni dalla data di ricevimento delle fatture.

## **54. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI**

È fatto divieto all'aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto di cui al presente appalto, a pena di nullità della cessione stessa.

L'aggiudicatario può cedere a terzi i crediti derivanti alla stessa dal presente contratto, ma tale cessione è subordinata all'accettazione espressa da parte dell'Azienda Sanitaria Locale.

È fatto, altresì, divieto all'aggiudicatario di conferire, in qualsiasi forma, procure all'incasso.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario degli obblighi di cui ai precedenti punti, l'Azienda Sanitaria Locale, fermo restando il diritto al risarcimento del danno, ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto.

## **55. APPROVAZIONE DELLE CLAUSOLE VESSATORIE**

L'Appaltatore dichiara di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.1341 C.C. le seguenti clausole:

Sezione I art 7;

Sezione II artt 5, 7, 8, 11;

Sezione III artt 4, 11, 13, 14

Sezione IV art 5

## 56. ASSICURAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere una polizza assicurativa con primario istituto assicurativo, che assicuri la copertura del rischio da responsabilità civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività contrattuali, per qualsiasi danno che possa essere arrecato all'ASL, ai suoi dipendenti e collaboratori, nonché ai terzi.

In particolare, l'aggiudicatario assume in proprio ogni responsabilità civile per danni verso terzi, persone, animali o cose in dipendenza di omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni d'appalto.

È fatto pertanto obbligo da parte dell'aggiudicatario stipulare una polizza di assicurazione equivalente alla "Tutti i rischi del costruttore (CAR)" comprensiva di R.C.T. con primaria Compagnia che copra due tipi di responsabilità:

- danni alle cose;
- danni da responsabilità.

La polizza deve quindi coprire i danni subiti dall'Ente Appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed immobili per qualunque causa determinati ("all risks" compreso) dagli impianti gestiti (preesistente o in corso di esecuzione/sviluppo) e questo sia durante la gestione degli impianti (conduzione, controlli e misurazioni, manutenzione ordinaria) sia durante l'esecuzione dei lavori sugli stessi (manutenzione straordinaria, messa a norma, riqualificazione tecnologica, ecc.).

La polizza deve coprire l'Ente Appaltante anche per danni dalla stessa subiti a causa di:

- rifacimenti totali o parziali degli impianti a causa di errori o insufficiente progettazione;
- demolizione e sgombero in caso di sinistro occorsi agli impianti.

La polizza deve inoltre assicurare l'Ente Appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esercizio degli impianti o nel corso dell'esecuzione di servizi/lavori sugli impianti stessi (compreso Responsabilità civile incrociata), nonché ogni altro danno diretto o indiretto causato agli Utenti o Cittadini, considerando Terzo anche l'Ente Appaltante.

La polizza deve contenere, almeno i seguenti massimali:

- opere ed impianti in corso di realizzazione: € 2.500.000,00;
- opere ed impianti preesistenti: € 5.000.000,00;
- costi di demolizione e sgombero: € 1.000.000,00;
- danni indiretti all'Ente Appaltante: € 2.500.000,00;
- danni causati da errori o insufficiente progettazione: € 250.000,00;
- danni da responsabilità civile verso terzi, compresa la RC incrociata: € 5.000.000,00.
- Impianti di recupero acque meteoriche

La polizza avrà una durata pari a quella del contratto e dovrà essere prorogata fino al completo adempimento di tutte le prestazioni contrattuali.

La relativa polizza dovrà essere preventivamente accettata dall'Ente Appaltante e consegnata, regolarmente stipulata alla firma del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto ed, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sull'aggiudicatario.

Con riguardo agli artt. 1892 e 1893 c.c., in nessun caso eventuali riserve o eccezioni derivanti dall'aggiudicatario saranno opponibili all'ASL.

A parziale deroga di quanto previsto all'art. 1901 c.c., la polizza deve prevedere la deroga dei termini di mora per il pagamento del premio per 30 giorni dalla data di decorrenza della polizza.

L'assicurazione civile deve coprire anche tutti i rischi del Committente ed i suoi delegati, specialmente in rapporto alle responsabilità nel campo della sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri mobili, con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

L'aggiudicatario dovrà altresì dimostrare (fornendone copia all'Azienda Committente) di aver acceso polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro (RCO) per i rischi inerenti la propria attività, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro e € 1.000.000,00 per persona.

Saranno assunti a totale carico dell'aggiudicatario la franchigia e lo scoperto stabiliti dalla Compagnia Assicuratrice, in base alle condizioni generali di assicurazione.

Comunque, indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'aggiudicatario assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose, a seguito dell'espletamento delle sue funzioni.

*Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL3  
della Regione Liguria*

---

**DISCIPLINARE DI GARA**

---

*Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.*

*Si intende con **manutenzione straordinaria** l'insieme delle azioni migliorative, delle azioni preventive e delle azioni correttive che aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità del sistema. Lo scopo dei tali azioni, pertanto, non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto.*

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSE</b> .....	<b>4</b>
1.1. IL SISTEMA .....	5
1.2. SINTEL .....	5
1.3. UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA TELEMATICA .....	6
1.4. DOTAZIONI TECNICHE .....	7
1.5. IDENTIFICAZIONE .....	8
<b>2. OGGETTO E DURATA DELL'APPALTO</b> .....	<b>8</b>
2.1. VALORE STIMATO DELL'APPALTO - IMPORTI A BASE DI GARA.....	9
2.2. IMPORTI CONTRATTUALI, PROVVISORIO E A REGIME.....	10
2.3. GARANZIA DEFINITIVA.....	10
<b>3. REVISIONE DEI PREZZI</b> .....	<b>10</b>
<b>4. ANTICIPAZIONE DEL PREZZO</b> .....	<b>10</b>
<b>5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA</b> .....	<b>11</b>
<b>6. SOPRALLUOGO</b> .....	<b>11</b>
<b>7. CHIARIMENTI</b> .....	<b>13</b>
<b>8. COMUNICAZIONI</b> .....	<b>13</b>
<b>9. SUBAPPALTO</b> .....	<b>14</b>
<b>10. PAGAMENTO A FAVORE DELL'ANAC</b> .....	<b>14</b>
<b>11. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E RELATIVE ATTESTAZIONI</b> .....	<b>14</b>
11.1. REQUISITI DI ORDINE GENERALE .....	14
11.2. REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE .....	15
11.3. CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA .....	15
11.4. CAPACITÀ TECNICHE E PROFESSIONALI .....	16
11.5. REQUISITI SPECIALI DI PARTECIPAZIONE – ESECUTORE DELL'INTERVENTO .....	16
11.6. SELF CLEANING .....	18
<b>12. AVVALIMENTO</b> .....	<b>18</b>
<b>13. SOCCORSO ISTRUTTORIO</b> .....	<b>19</b>
<b>14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA</b> .....	<b>20</b>
14.1. DOCUMENTAZIONE IN FORMATO ELETTRONICO (PRESENTAZIONE MEDIANTE SOTTOPOSIZIONE A SISTEMA).....	21
<b>15. REGOLE DI UTILIZZO PIATTAFORMA SINTEL NELLA SOTTOMISSIONE DELL'OFFERTA</b> .....	<b>22</b>
15.1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN CASO DI RTI O CONSORZIO.....	24
<b>16. DOCUMENTAZIONE IN FORMATO ELETTRONICO (PRESENTAZIONE MEDIANTE SOTTOPOSIZIONE A SISTEMA)</b> .....	<b>25</b>
<b>17. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (FASE A)</b> .....	<b>25</b>
<b>18. OFFERTA E DOCUMENTAZIONE TECNICA - STEP 2</b> .....	<b>32</b>



<b>19. OFFERTA ECONOMICA – STEP 2.....</b>	<b>34</b>
<b>20. FIRMA DIGITALE DEI PREZZI OFFERTI E INVIO DELL’OFFERTA – STEP 3 E 4.....</b>	<b>35</b>
<b>21. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....</b>	<b>39</b>
<b>22. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>43</b>
<b>23. COMMISSIONE GIUDICATRICE .....</b>	<b>45</b>
<b>24. APERTURA DELLE BUSTE B E C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE. ....</b>	<b>45</b>
<b>25. VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE .....</b>	<b>46</b>
<b>26. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE .....</b>	<b>47</b>
<b>27. CLAUSOLA SOCIALE.....</b>	<b>49</b>
<b>28. TRATTAMENTO DATI PERSONALI .....</b>	<b>49</b>
<b>29. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE .....</b>	<b>49</b>

Procedura aperta ex art.71 D. Lgs. 31 marzo 2023 n° 36 tramite Piattaforma telematica Sintel per l'appalto avente ad oggetto la "Gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne" della ASL 3 - Sistema Sanitario della Regione Liguria

## 1. Premesse

Con **determina (decisione) a contrarre n°** del ....., l'ASL 3 ha deliberato di affidare l'appalto avente ad oggetto la **Gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne**, conforme alle specifiche tecniche e a alle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministero della Transizione Ecologica 23/06 /2022.

L'affidamento avverrà mediante *procedura di gara europea aperta* e con applicazione del criterio di aggiudicazione dell'Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ex art. 108 D.Lgs 36/2023 e s.m.i. (nuovo Codice dei Contratti pubblici, nel seguito sinteticamente indicato "Codice" o "Cod.").

**N.B.:** Di seguito si riporta il link al Sito Internet ove è possibile consultare i CAM adottati dal Ministero della Transizione ecologica sopra espressamente richiamato: <https://www.mite.gov.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi>

La scrivente Amministrazione si riserva di avvalersi della facoltà della c.d. '**inversione procedimentale**' di cui all'**art. 107, c. 3 Cod.**, ai sensi del quale "*Nelle procedure aperte, la stazione appaltante può disporre negli atti di gara che le Offerte siano esaminate prima della verifica dell'idoneità degli offerenti. Tale facoltà può essere esercitata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle Offerte. Se si avvale di tale possibilità, la stazione appaltante garantisce che la verifica dell'assenza dei motivi di esclusione e del rispetto dei criteri di selezione sia effettuata in maniera imparziale e trasparente*".

Il presente Disciplinare, allegato al Bando di gara di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura selettiva, con particolare riferimento ai requisiti di partecipazione, alle modalità di compilazione e presentazione dell'Offerta tecnica ed economica, ai documenti da presentare a corredo della stessa, alla procedura di aggiudicazione, nonché le ulteriori informazioni relative alle modalità di svolgimento del servizio, come meglio specificate nel Progetto e relativi allegati.

La documentazione di gara comprende:

1. Relazione generale illustrativa e allegati ai sensi dell'art. 41, c. 12 e dell'allegato 1.7 Cod.,
2. Bando di gara;
3. Disciplinare di gara;
4. Schema di domanda di partecipazione;
5. Capitolato speciale;
6. Capitolato prestazionale e allegati;
7. Schema di contratto;

8. DGUE (Documento di gara unico europeo) in formato elettronico;
9. DUVRI;
10. Patto di Integrità;
11. Istruzioni operative per accedere alla Piattaforma e regole tecniche per l'utilizzo della stessa reperibili nel Documento citato "Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel", scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria>

La **documentazione di gara** è disponibile sul **sito Internet**: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

Per la lettura della documentazione firmata digitalmente è necessario dotarsi dell'apposito *software* per la verifica della firma digitale, rilasciato da certificatori iscritti all'Elenco ex art. 29 del D.Lgs. 82/2005, disponibile sul sito <http://www.agid.gov.it>.

Il **luogo** di svolgimento del servizio sono le **sedi ospedaliere e le strutture minori dell'ASL 3** (si veda l'Allegato n° 1 alla Relazione generale illustrativa);

CIG \_\_\_\_\_

Codice NUTS \_\_\_\_\_

Il **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** ai sensi dell'art. 15 Cod. è il Dirigente Arch. Enrico Maria Bonzano - e mail: [enricomaria.bonzano@asl3.liguria.it](mailto:enricomaria.bonzano@asl3.liguria.it)

### **1.1. Il sistema**

La procedura si svolgerà attraverso l'utilizzazione di un Sistema telematico (di seguito per brevità anche solo "Sistema"), conforme alle prescrizioni di cui all'art. 25 Cod. e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. n° 82/2005, tramite Piattaforma telematica di *e-procurement* Arca-Sintel, reperibile all'indirizzo Internet: <https://www.sintel.regione.lombardia.it>, con la quale verranno gestite le fasi di pubblicazione della procedura, presentazione delle Offerte, analisi delle Offerte stesse ed aggiudicazione, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, tutto come meglio specificato nel presente Disciplinare di gara.

### **1.2. Sintel**

Le informazioni riguardanti la Piattaforma di Intermediazione telematica tra cui la dotazione informatica necessaria per la partecipazione alla presente procedura, la registrazione alla Piattaforma e la forma delle comunicazioni da utilizzare per la presente procedura sono contenute nel documento "Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel", scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/>, ove sono descritte in particolare le informazioni riguardanti la Piattaforma di intermediazione telematica, la dotazione informatica necessaria per la partecipazione alla presente procedura, la registrazione alla piattaforma e la forma delle comunicazioni da utilizzare per la presente procedura. Il supporto tecnico all'iscrizione e all'utilizzo della piattaforma dovrà essere richiesto ad Aria spa con le modalità riportate nel predetto portale informatico. Per informazioni sull'utilizzo della piattaforma Sintel, si invita pertanto a contattare esclusivamente il numero verde 800.116.738 dalle ore 9 alle ore 17 esclusi sabato, domenica e festivi.

Il funzionamento della Piattaforma avviene nel rispetto della legislazione vigente e, in particolare, del Regolamento UE n° 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del D.Lgs. n° 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale), del D.Lgs. n° 36/2023 e s.m.i., dei suoi atti di attuazione, nonché del Decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri n° 148/2021 e delle Linee guida dell'AGID. L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, nel già menzionato documento nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

### **1.3. Utilizzo della piattaforma telematica**

L'utilizzo avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'art. 1176, c. 2, del Codice civile ed è regolato, tra gli altri, dai seguenti principi:

- parità di trattamento tra gli Operatori Economici;
- trasparenza e tracciabilità delle operazioni;
- standardizzazione dei documenti;
- comportamento secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 del codice civile;
- comportamento secondo correttezza, ai sensi dell'art. 1175 del codice civile;
- segretezza delle Offerte e loro immodificabilità una volta scaduto il termine di presentazione della domanda di partecipazione;
- gratuità.

Nessun corrispettivo è dovuto dall'Operatore Economico e/o dall'Aggiudicatario per il mero utilizzo della Piattaforma. La Stazione appaltante (nel seguito anche sinteticamente denominata 'S.A.') non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'Operatore Economico, da:

difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo Operatore Economico per il collegamento alla Piattaforma;

utilizzo della Piattaforma da parte dell'Operatore Economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento "Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel", scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria>.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle Offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle Offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

La S.A. si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'Operatore Economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'Operatore Economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema. Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30/11/1993, n° 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

#### **1.4. Dotazioni tecniche**

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni Operatore Economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente Disciplinare e nel sopra citato documento Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel", scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria>, che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di sistema pubblico per gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'art. 64 D.Lgs. 7/03/2005, n° 82 o di altri mezzi d'identificazione elettronica per riconoscimento reciproco transfrontaliero come da Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli artt. 6-bis e 6 ter del D.Lgs. 7/03/2005, n° 82 o, per l'Operatore Economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'Operatore Economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
  - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'art. 29 del D.Lgs. n° 82/05);
  - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n° 910/14;
  - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:
    - il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n° 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;
    - il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n° 910/14;
    - il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

### 1.5. Identificazione

Per poter presentare Offerta è necessario accedere alla Piattaforma. L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione online dell'Operatore Economico. L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS. Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni Operatore Economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

### 2. Oggetto e durata dell'appalto

La gara ha per oggetto l'affidamento dell'appalto di manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria.

**La durata dell'appalto è di sei anni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna**, con opzione di eventuale proroga per ulteriori tre anni, da esercitarsi ad insindacabile e discrezionale giudizio della Stazione appaltante ex art. 120 c. 10 del D.Lgs. 36/2023, ai sensi del quale il contraente originario sarà "tenuto a eseguire le prestazioni contrattuali a prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto" ovvero "alle condizioni di mercato, ove più favorevoli per la stazione appaltante".

Gli immobili oggetto del servizio sono individuati nell'**Allegato 1 alla Relazione generale illustrativa**; i servizi manutentivi in gara sono sinteticamente di seguito indicati:

1. edilizia e affini,
2. serramenti,
3. carpenterie in ferro,
4. arredi e mobilio;
5. opere esterne e strade interne di pertinenza degli immobili;
6. impianti idrico sanitari, degli scarichi e delle reti fognarie di pertinenza sino alla pubblica fognatura;
7. impianti elevatori;
8. verde di pertinenza degli immobili.

Ai sensi dell'art. 14, c. 18 Cod., si precisa che le prestazioni oggetto del servizio rivestono natura principale o secondaria come indicato nella tabella sotto riportata.

Descrizione attività	CPV	P: attività principale S: attività secondaria
Gestione e manutenzione ordinaria	45262522-6 Lavori edili	P
Prestazioni aggiuntive di manutenzione straordinaria extra canone e assistenza tecnica	45454000-4 Lavori di ristrutturazione	S

## **2.1. Valore stimato dell'appalto - Importi a base di gara**

Il valore annuo stimato dell'appalto per le sole opere a canone è pari a € 2.880.000,00 oltre a € 120.000,00 per oneri di sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso e quindi in totale € 3.000.000,00 IVA esclusa, di cui € 1.350.000,00 per costo della manodopera, che devono essere scorporati dall'importo assoggettato a ribasso ai sensi dell'art. 42, c. 14 Cod.

Il valore annuo stimato dell'appalto per le sole opere di straordinaria manutenzione extra canone a misura è pari a € 1.060.000,00 oltre a € 40.000,00 per oneri di sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso e quindi in totale € 1.100.000,00 IVA esclusa, di cui € 500.000,00 per costo della manodopera stimati, che devono essere scorporati dall'importo assoggettato a ribasso.

**Il valore annuo complessivo stimato dell'appalto delle attività remunerate a canone e delle opere extra canone a misura è pari a € 3.940.000,00 oltre a € 160.000,00 per oneri di sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso, IVA esclusa, di cui € 1.850.000,00 per costo della manodopera, che devono essere scorporati dall'importo assoggettato a ribasso.**

Sebbene l'art. 41 c. 14 Cod. preveda espressamente che *“i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato a ribasso”*, è comunque fatta salva la possibilità per il Concorrente di dimostrare che un eventuale ribasso anche sul costo della manodopera sia derivante da una più efficiente organizzazione aziendale. (Cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 09.06.2023 n. 5665).  
Ne deriva che **l'importo negoziabile soggetto a ribasso può comprendere anche i costi della manodopera** che dovranno essere **esplicitati nell'Offerta** e in caso di importo inferiore a quelli stimato dalla stazione appaltante dovrà essere **giustificato**.

## **2.2. Importi contrattuali, provvisorio e a regime**

Per quanto attiene alle **prestazioni con corrispettivo a misura**, relative alle **attività di manutenzione straordinaria extra canone** il ribasso Offerto dall'aggiudicatario sarà applicato per tutta la durata contrattuale ai prezzi unitari del Prezzario Regione Liguria in vigore al momento dell'ordinativo dei lavori, fatta salva la definizione di NP (nuovi prezzi) se non individuati nel suddetto prezzario anche attraverso specifica analisi prezzi.

Per quanto attiene le **prestazioni con corrispettivo annuale a canone**, a seguito della sottoscrizione del contratto di appalto si sottoscriverà uno specifico atto attuativo con validità di un anno (ovvero sino alla conclusione e collaudo del censimento patrimoniale) applicando i prezzi Offerti dall'aggiudicatario ai valori unitari, stabiliti in fase di gara, come meglio precisato e richiesto all'art. 46 del Capitolato speciale d'appalto.

## **2.3. Garanzia definitiva**

Ai sensi dell'art.117, commi 1 e 2 Cod., all'Aggiudicatario sarà richiesta una **garanzia definitiva** a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, pari al **10%** (dieci per cento) dell'importo contrattuale; se il ribasso Offerto dall'Aggiudicatario è superiore al 10% (dieci per cento), la garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10% (dieci per cento); se il ribasso Offerto è superiore al 20% (venti per cento), l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso eccedente la predetta misura percentuale.

## **3. Revisione dei prezzi**

Trova applicazione il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale di cui all'art. 9 Cod.

In attuazione del suddetto principio e della normativa codicistica, il contratto sarà disciplinato, al riguardo, dalle disposizioni in tema di revisione prezzi dell'art. 60 Cod.

La revisione dei prezzi dovrà essere determinata anche tenendo conto dell'andamento dei prezzi dei carburanti e dei prodotti energetici, come espressamente previsto dalla legge di bilancio 2023, legge 29 dicembre 2022 n° 197.

## **4. Anticipazione del prezzo**

Ai sensi dell'art.125, c. 1 Cod., è prevista in favore dell'appaltatore la corresponsione di un'anticipazione del **20%** da calcolare **sul valore delle prestazioni di ciascuna annualità contabile**. La relativa somma verrà corrisposta entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prima prestazione utile relativa a ciascuna annualità sul valore del contratto.



## 5. Soggetti ammessi alla gara

Gli Operatori Economici, anche di Stati membri, possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 65 Cod., purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli.

È ammessa la partecipazione di Raggruppamenti temporanei e Consorzi ordinari anche se non ancora costituiti.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 Cod.

A pena di esclusione:

è vietato ai Concorrenti partecipare alla gara in più di un Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario di Concorrenti o aggregazione di operatori aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di rete). In caso di violazione sono esclusi dalla gara tutti i partecipanti coinvolti, salvo quanto previsto dall'art.68 c.14 Cod.;

- è vietato al Concorrente che partecipa alla gara in Raggruppamento o Consorzio ordinario di Concorrenti, di partecipare anche in forma individuale. In caso di violazione sono esclusi dalla gara tutti i partecipanti, salvo quanto previsto dall'art. 68 c.14 Cod.;
- è vietato al Concorrente che partecipa alla gara in aggregazione di rete, di partecipare anche in forma individuale. In caso di violazione sono esclusi dalla gara tutti i partecipanti coinvolti, salvo quanto previsto dall'art. 68 c.14 Cod. Gli Operatori Economici retisti non partecipanti alla gara possono presentare Offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata;
- è vietato, per i Consorziati per i quali il Consorzio stabile o il Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro o il Consorzio tra imprese artigiane concorre, partecipare in qualsiasi altra forma alla presente gara, se sono integrati i presupposti di cui all'art. 95, c. 1, lett. d) Cod., sempre che l'Operatore Economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara e non è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali, fatta salva la facoltà di cui all'art. 97 Cod. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il Consorzio sia il Consorziato. I Consorziati designati dal Consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione. Qualora il Consorziato designato sia, a sua volta, un Consorzio, quest'ultimo indicherà in gara il Consorziato esecutore.

Le aggregazioni di rete rispettano la disciplina prevista per i Raggruppamenti temporanei per quanto compatibile. 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.

## 6. Sopralluogo

In considerazione della particolare complessità e diversificazione degli immobili, il sopralluogo è obbligatorio. La mancata effettuazione del sopralluogo è **causa di esclusione** dalla procedura di gara.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i Concorrenti devono inviare all'Amministrazione, **entro il .....** all'indirizzo PEC: ..... una specifica richiesta indicando nome e cognome e dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo. La richiesta deve specificare l'indirizzo PEC cui inviare la convocazione. Alla stessa dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità della persona incaricata del sopralluogo.

Il sopralluogo verrà effettuato nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) **dal .....** **al.....**, nel rispetto delle vigenti disposizioni in tema di contenimento di potenziali eventi pandemici.

L'Amministrazione rilascerà apposita attestazione di avvenuto sopralluogo da inserire nella Busta informatizzata "A" - Documentazione Amministrativa. All'atto del sopralluogo l'incaricato dovrà controfirmare il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro dello stesso.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale o da un direttore tecnico del Concorrente o da altro dipendente del medesimo - che sarà identificato tramite documento di identità - munito di delega e di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più Concorrenti pena l'impossibilità di effettuare il sopralluogo.

In caso di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica (cd. rete – soggetto) o di rete dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica (cd. rete- contratto), e, se costituita in RTI, 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, in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 68 c. 9 Cod., 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 dipendente del Concorrente e munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di imprese di rete dotata di organo comune privo di potere di rappresentanza (ovvero sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione) 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 dipendente del Concorrente e munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa, l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando che non deleghi il predetto onere, dovrà effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di Consorzio di cui all'art. 65 c. 2 lettere b) e c) Cod. il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal Consorzio oppure dall'Operatore Economico Consorziato indicato come esecutore.

## 7. Chiarimenti

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura esclusivamente mediante la funzione “Comunicazioni della procedura” presente sulla Piattaforma Sintel, entro il ..... Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Ai sensi dell’art. 88 c. 3 Cod., le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno **sei giorni consecutivi prima** della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte, mediante pubblicazione in forma anonima e in formato elettronico, firmato digitalmente, nell’apposita Busta informatizzata

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. Non saranno ammessi quesiti con cui si chiedono alla S.A. consulenze e valutazione pre-gara relative ad ammissibilità o modalità di partecipazione di un Concorrente, attività di valutazione riservata successivamente al Sedgio o alla Commissione di gara. Si precisa che non sarà fornita alcun tipo di informazione telefonica né da parte del RUP, né da parte degli eventuali referenti della procedura.

Si precisa inoltre che verranno considerati validi unicamente i chiarimenti ricevuti tramite il canale presente su Sintel “Comunicazioni della procedura”. In caso di mancato rispetto delle predette condizioni, ovvero di non corretto invio delle richieste di chiarimento, la S.A. non sarà ritenuta responsabile della mancata risposta agli stessi.

Questa ASL pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura di gara sull’apposita Busta informatizzata “Comunicazioni della procedura” della Piattaforma informatica Sintel.

Nei casi di comprovato malfunzionamento e/o indisponibilità prolungata del Sistema, la S.A. si riserva di ricevere le richieste di informazioni e chiarimenti anche solo all’indirizzo PEC: [dipartimento.technica@pec.asl3.liguria.it](mailto:dipartimento.technica@pec.asl3.liguria.it).

Eventuali rettifiche alla documentazione di gara verranno pubblicate secondo le modalità di legge sempre sulla piattaforma telematica Sintel, nella sezione “Documentazione”.

## 8. Comunicazioni

Anche ai sensi dell’art. 29 Cod. l’Operatore Economico con la presentazione dell’Offerta elegge automaticamente domicilio nell’apposita “Area comunicazioni” ad esso riservata ai fini della ricezione di ogni comunicazione inerente la presente procedura, per cui, salvo quanto disposto nel presente Disciplinary, tutte le comunicazioni tra S.A. e Operatori Economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese mediante l’utilizzo della funzione “Comunicazioni della procedura” presente sulla Piattaforma Sintel.

Nel caso di indisponibilità del Sistema, e comunque in ogni caso in cui l’Amministrazione lo riterrà opportuno, la stessa invierà le comunicazioni inerenti alla presente procedura per mezzo di posta elettronica certificata, all’indirizzo indicato dal Concorrente. L’Operatore Economico elegge, pertanto,

altresì domicilio presso la sede e l'indirizzo di posta elettronica certificata che indica al momento della presentazione dell'Offerta.

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. 65, c. 2, lett. b e c Cod., la comunicazione recapitata al Consorzio si intende validamente resa a tutte le Consorziatoe designate. In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti gli Operatori Economici ausiliari. In caso di subappalto, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti i subappaltatori indicati.

## **9. Subappalto**

Gli eventuali subappalti saranno disciplinati ai sensi della vigente normativa in materia. In particolare, ai sensi dell'art. 119 Cod. Per le tutte le lavorazioni oggetto dell'appalto non è ammesso il cosiddetto "subappalto a cascata".

## **10. Pagamento a favore dell'Anac**

I Concorrenti, a **pena di esclusione**, devono effettuare il pagamento del contributo in favore dell'ANAC previsto dalla Delibera dell'ANAC del 29 dicembre 2023, n° 610, per l'importo di € 560,00.

## **11. Requisiti di partecipazione e relative attestazioni**

I Concorrenti, a **pena di esclusione**, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

### **11.1. Requisiti di ordine generale**

1. Non trovarsi in una delle situazioni che comportano l'esclusione ai sensi degli artt. 94 e 95 Cod.;
2. Non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 53, c. 16-ter, del D.lgs. 165/2001 o essere destinatari di ulteriori divieti a contrarre con la P.A.
3. Per gli Operatori Economici aventi sede, residenza o domicilio nei Paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al Decreto del Ministero delle Finanze 4 maggio 1999 e al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 21 novembre 2001, essere in possesso, a **pena di esclusione**, dell'autorizzazione incorsa di validità rilasciata ai sensi del D.M. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (art. 37 del D.L. 78/2010) oppure della domanda di autorizzazione presentata ai sensi dell'art. 1 c. 3 del DM 14 dicembre 2010.

**Non è ammessa la partecipazione** alla gara di Operatori Economici che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

**Costituisce causa di esclusione** dell'Operatore Economico dalla procedura di gara, **il mancato rispetto**, al momento della presentazione dell'Offerta, degli **obblighi in materia di lavoro delle persone con disabilità** di cui alla legge 12 marzo 1999, n° 68.

### **11.2. Requisiti di idoneità professionale**

I Concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale, ai sensi dell'art. 100 c. 3 Cod., di iscrizione nel Registro della "Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura", o in altri registri equivalenti ai sensi di legge, per le attività oggetto dell'appalto. Il Concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 100, c. 3 Cod., presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

### **11.3. Capacità economica e finanziaria**

- a) Essere in possesso di un fatturato globale, realizzato cumulativamente negli ultimi tre esercizi approvati (2021, 2022, 2023), pari, al netto dell'IVA, ad almeno il doppio del valore complessivo stimato dell'appalto (ovvero non inferiore ad € 73.800.000).

Il già menzionato requisito viene richiesto al fine di garantire la solidità economica degli Operatori Economici partecipanti e quindi l'assolvimento degli obblighi in capo agli stessi derivanti dall'affidamento dell'appalto.

Con riguardo alle società di capitali sarà valutato il fatturato risultante dai bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle Offerte corredati della nota integrativa; con riguardo agli Operatori Economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone sarà valutato il fatturato e gli ammortamenti risultanti dal Modello Unico o dalla Dichiarazione IVA, acquisiti presso la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici e resi disponibili attraverso il sistema **FVOE**.

- b) Essere in possesso di un fatturato specifico nel settore di attività oggetto dell'appalto, realizzato cumulativamente negli ultimi tre esercizi approvati (2021, 2022, 2023), pari, al netto dell'IVA, ad almeno il valore complessivo stimato dell'appalto (ovvero non inferiore ad € 36.900.000).

Il citato requisito viene richiesto in quanto indice di una pregressa e consolidata consistenza economico-finanziaria in grado di garantire un'adeguata e puntuale esecuzione degli specifici servizi oggetto di appalto, anche in considerazione dell'alto valore dell'appalto stesso, della durata pluriennale del contratto, della complessità e della peculiare natura dei servizi, e della necessità di garantire la continuità delle funzioni pubbliche svolte dalla struttura. Il fatturato specifico richiesto può essere stato conseguito dagli Operatori Economici nello svolgimento di qualsiasi tipo di attività di manutenzione (programmata, non programmata, ordinaria, straordinaria, presidio, ecc.) sui principali tipi di servizi in appalto.

La comprova del requisito è fornita, ai sensi dell'All. II.8 Cod. mediante:

- presentazione di bilanci o estratti di bilanci regolarmente approvati alla data di pubblicazione del Bando, qualora il dato relativo al fatturato specifico sia indicato nel bilancio o nota integrativa;

- copia conforme dei certificati di regolare esecuzione rilasciati da pubbliche amministrazioni, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- produzione di una dichiarazione resa dal soggetto preposto al controllo contabile della società (sindaci o revisore dei conti);
- copia delle fatture quietanzate relative alle specifiche attività da cui si possa ricavare il fatturato specifico realizzato.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di due anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

#### **11.4. Capacità tecniche e professionali**

Aver maturato significative e adeguate esperienze nel settore di attività oggetto dell'appalto, come sopra meglio definito. La comprova del requisito deve avvenire mediante una dichiarazione sull'esperienza maturata nei servizi di cui sopra, corredata dall'elenco dei principali servizi effettuati nel triennio 2021-2023, da cui risulti l'esecuzione di almeno un servizio analogo di importo non inferiore ad Euro 7.500.000,00 con l'indicazione dei rispettivi importi, date e destinatari, pubblici o privati.

Gli Operatori Economici attestano il possesso dei requisiti di cui al presente articolo mediante la compilazione delle apposite sezioni del Documento di Gara Unico Europeo in formato elettronico. A comprova del possesso di tale requisito dovranno essere prodotti certificati rilasciati dall'amministrazione committente, ovvero contratti stipulati con amministrazioni pubbliche, completi delle fatture quietanzate, oppure contratti stipulati con operatori privati, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari comprovanti il pagamento delle stesse.

#### **11.5. Requisiti speciali di partecipazione – esecutore dell'intervento**

I Concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, indicati dal Bando di gara e in questa sede riportati:

- iscrizione nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio, per attività corrispondenti a quelle oggetto dell'appalto, oppure nel Registro Professionale o Commerciale o albo equivalente dello Stato di residenza, come previsto all'art. 100 c. 3 Cod. Tale requisito deve essere posseduto, in caso di Raggruppamento temporaneo di imprese, da tutti gli Operatori Economici che compongono il Raggruppamento che partecipa alla gara o, nel caso di Consorzi stabili o soggetti assimilabili, dal Consorzio stabile e dalle Consorziatate indicate come esecutrici;
- attestazione, rilasciata da società organismo di attestazione (SOA) regolarmente autorizzata, in corso di validità, che documenti la qualificazione in categoria e classifica adeguata ai lavori extra canone da assumere nelle seguenti categorie di lavori:

categorie		qualificazione obbligatoria	% annuale	specializzate	importi annuali opere a misura	categorie SOA
OG1	edili	si	37%	no	3.663.000,00	IVbis
OS3	idrici	si	20%	si	1.980.000,00	IV

OS4	elevatori	si	8%	si	792.000,00	III
OS6	serramenti	si	25%	si	2.475.000,00	IV
OS24	verde	si	10%	si	990.000,00	III
			100%		9.900.000,00	

Con riferimento al requisito di qualificazione indicato al presente articolo, necessario per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria extra canone, si precisa che:

1. i Concorrenti possono beneficiare dell'incremento della classifica di qualificazione nei limiti ed alle condizioni indicate all'art. 2 c. 2 Parte I dell'All. II.12 Cod.;
2. i Concorrenti italiani provano, ai sensi di quanto previsto all'art. 4 Parte I All. II.12 Cod. il possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, mediante attestazione SOA rilasciata da parte degli appositi organismi di diritto privato autorizzati dall'ANAC;
- a) i Concorrenti esteri che non posseggano la qualifica SOA presentano la documentazione richiesta per il soddisfacimento dei requisiti di cui sopra, conformemente alle normative vigenti nei rispettivi Paesi, unitamente ai documenti, con traduzione giurata in lingua italiana che ne attesti la conformità al testo originale in lingua madre, conformemente a quanto disposto all'art. 3 Parte I All. II.12 Cod.;
3. alle aggregazioni di rete, ai Consorzi ordinari ed ai GEIE si applica la disciplina prevista per i Raggruppamenti temporanei, in quanto compatibile e, pertanto, nel seguito verranno assimilati a tale forma di partecipazione, ove non diversamente specificato;
4. per i Raggruppamenti temporanei i Consorzi ordinari e gli altri soggetti ex lege assimilati ai Raggruppamenti, di tipo orizzontale, i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti nel Bando di gara per l'impresa singola devono essere posseduti dagli Operatori Economici che compongono il Concorrente ciascuno nella misura minima del 10 per cento, ai sensi di quanto previsto all'art. 37 c. 3 All. I.7 Cod., come precisato dalla pronuncia della Corte di Giustizia della U.E. 28 aprile 2022, causa C-642-20. Le quote di partecipazione al Raggruppamento o Consorzio, indicate in sede di Offerta, possono essere liberamente stabilite entro i limiti consentiti dai requisiti di qualificazione posseduti dall'associato o dal Consorziato. Nell'ambito dei propri requisiti posseduti, la mandataria in ogni caso assume, in sede di Offerta, i requisiti in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna delle mandanti con riferimento alla specifica gara. I lavori saranno eseguiti dai Concorrenti riuniti secondo le quote indicate in sede di Offerta, fatta salva la facoltà di modifica delle stesse, previa autorizzazione della stazione appaltante che ne verifica la compatibilità con i requisiti di qualificazione posseduti dalle imprese interessate;
5. per i Raggruppamenti temporanei i Consorzi ordinari e gli altri soggetti ex lege assimilati ai Raggruppamenti, di tipo verticale, i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi sono posseduti dalla mandataria in relazione alle prestazioni principali. Per le prestazioni secondarie ciascuna mandante possiede i requisiti previsti per l'importo dei lavori e delle attività che intende assumere e nella misura indicata per l'impresa singola.

6. per i Consorzi stabili, i Consorzi di Cooperative e di imprese artigiane di cui all'art. 65, c. 2, lettere b) e c) e d) Cod. i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti nei termini di seguito indicati:
- il requisito relativo all'iscrizione nel Registro delle imprese oppure nell'Albo delle imprese artigiane deve essere posseduto dal Consorzio e dai Consorziati, indicati come esecutori;
  - i requisiti di capacità economica e finanziaria, nonché tecnica e professionale di cui ai punti 13.3 e 13.4 che precedono devono essere posseduti: per i Consorzi di cui all'art. 65, c. 2, lettere b) e c) Cod. direttamente dal Consorzio stesso; per i Consorzi di cui all'art. 65, c. 2, lett. d) Cod., dal Consorzio, che può spendere oltre ai propri requisiti, anche quelli delle Consorziati i quali vengono computati cumulativamente in capo al Consorzio.

Per la **comprova dei requisiti** verrà utilizzata la **Banca Dati FVOE**, istituita presso ANAC.

### **11.6. Self cleaning**

Un O.E. che si trovi in una delle situazioni di cui agli artt. 94 e 95 Cod., ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. *self cleaning*) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'O.E. indica nel DGUE la causa ostantiva e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'art. 96, c. 6 Cod.;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente. L'adozione delle misure è comunicata alla stazione appaltante.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'O.E. adotta le misure di cui al c. 6 dell'art. 96 Cod. dandone comunicazione alla S.A.

Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'O.E. non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, la S.A. ne comunica le ragioni all'O.E.

Non può avvalersi del *self cleaning* l'O.E. escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Nel caso in cui un Raggruppamento/Consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione ex artt. 94 e 95 Cod., si valutano le misure adottate ex art. 97 Cod. al fine di decidere sull'esclusione.

## **12. Avvalimento**

Ai sensi dell'art. 104 Cod., l'Operatore Economico, singolo o associato ai sensi dell'art. 65 Cod., può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui



all'art. 100, c. 1, lettere b) e c) Cod. 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. Il Concorrente è tenuto a dichiarare il ricorso all'avvalimento nell'apposita sezione del DGUE e a porre in essere gli ulteriori adempimenti ivi prescritti (presentare per ciascuna impresa ausiliaria un DGUE distinto, debitamente compilato e firmato dai soggetti interessati, con le informazioni richieste dalle sezioni A e B della parte II, dalla parte III, dalla parte IV ove pertinente e dalla parte VI) e ad inserire sul Sistema il contratto (in originale o copia autentica) in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del Concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto, specificando, **a pena di nullità**, i requisiti forniti e le risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

Ai sensi dell'art. 104 c. 12 Cod., non è consentito che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Il Concorrente e l'ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della Amministrazione in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Nel caso di dichiarazioni mendaci si procede ai sensi dell'art. 104, c. 5 Cod.

Qualora per l'ausiliaria, a seguito delle verifiche effettuate dalla Stazione Appaltante, sussistano motivi obbligatori di esclusione o laddove essa non soddisfi i pertinenti criteri di selezione, l'Amministrazione consente, ai sensi dell'art. 104, c. 6 Cod., al Concorrente di sostituire l'ausiliaria.

In qualunque fase della gara sia necessaria la sostituzione dell'ausiliaria, la Commissione ne comunica l'esigenza al RUP, il quale richiede per iscritto al Concorrente la sostituzione dell'ausiliaria, assegnando un termine congruo per l'adempimento, decorrente dal ricevimento della richiesta. Il Concorrente, 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, l'Amministrazione 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'impresa ausiliaria non è sanabile in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento.

### **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. 101 Cod.

N.B.: Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze nella documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa. 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 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;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'Offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili, sempre che non comportino modifiche al contenuto dell'Offerta stessa.

Ai fini della sanatoria, l'ASL 3 assegna al Concorrente un congruo termine – non inferiore a cinque e non superiore a 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 e/o di inadempimento del Concorrente alle richieste della Stazione Appaltante, la Stazione Appaltante medesima procede all'esclusione del Concorrente dalla procedura.

Ai sensi dell'art. 101, c. 3 Cod., della norma sopra richiamata è facoltà della Stazione Appaltante invitare, se necessario, i Concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati, nonché sui contenuti dell'Offerta tecnica e dell'Offerta economica e su ogni loro allegato, che il Concorrente dovrà fornire nel termine prescritto non inferiore a cinque e non superiore a dieci giorni.

#### **14. Modalità di presentazione dell'Offerta e sottoscrizione dei documenti di gara**

L'Offerta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire nelle modalità di seguito descritte, **entro e non oltre il     / /2024 - ore 12:00**, pena l'irricevibilità dell'Offerta e, comunque, la non ammissione alla procedura.

L'Offerta, come meglio stabilito nei successivi paragrafi, è costituita dalla documentazione in formato elettronico, da presentarsi mediante l'utilizzo del Sistema, con le modalità ivi stabilite, tutto entro il termine perentorio sopra stabilito.

La presentazione dell'Offerta mediante l'utilizzo del Sistema dovrà avvenire, collegandosi al sito internet [www.ariaspa.it/wps/portal/Aria](http://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria) accedendo alla Piattaforma "Sintel" ed individuando la procedura in oggetto.

In particolare, il Concorrente dovrà inviare:

- a) Nella **Busta informatizzata A**, la **Documentazione amministrativa** (attraverso la funzionalità "Invia Offerta") come meglio precisato al successivo paragrafo;
- b) Nella **Busta informatizzata B**, l'**Offerta tecnica** (attraverso la funzionalità "Invia Offerta"), come meglio precisato al successivo paragrafo;
- c) Nella **Busta informatizzata C**, l'**Offerta economica** (attraverso la funzionalità "Invia Offerta"), come meglio precisato al successivo paragrafo

L'ora e la data esatta di ricezione delle Offerte sono stabilite in base al tempo del Sistema.

Tutta la documentazione richiesta, salvo ove diversamente previsto, dovrà essere:

- prodotta in formato pdf (inteso in senso ampio, da includere anche pdf firmati digitalmente come p7m);
- sottoscritta digitalmente, con firma digitale in corso di validità, da parte dei legali rappresentanti o procuratori dell'operatore economico (in tal caso dovrà essere prodotta la relativa procura);
- resa e sottoscritta da tutti gli operatori economici coinvolti, ognuno per quanto di propria competenza.

#### **14.1. Documentazione in formato elettronico (presentazione mediante sottoposizione a sistema)**

Con riferimento ai passi della procedura necessari per la presentazione dell'Offerta mediante il Sistema e, comunque, ad attestazioni e/o dichiarazioni che devono essere fornite in sede di presentazione dell'Offerta, anche in ragione delle informazioni e dei dati da inserire a Sistema nelle schermate relative alla relativa procedura, ferme le indicazioni stabilite nel documento "*Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel*", scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria>.

Si segnala che la S.A. potrà procedere in qualsiasi momento a controlli e verifiche della veridicità e della completezza del contenuto delle dichiarazioni della documentazione presentate dai Concorrenti, richiedendo l'esibizione di documenti originali e dei certificati attestanti quanto dichiarato dai Concorrenti.

Si rammenta che, ai sensi degli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000, la falsa dichiarazione:

- a) comporta sanzioni penali;
- b) costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione della procedura. Il periodo minimo durante il quale l'offerente è **vincolato** dalla propria **Offerta** è di **180 giorni** dalla scadenza fissata per la ricezione delle Offerte.

## 15. Regole di utilizzo Piattaforma Sintel nella sottomissione dell'Offerta

Ferme restando norme le prescrizioni tecniche indicate nel documento “Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel” scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/Dettaglio-Redazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/Dettaglio-Redazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa), di seguito sono elencate alcune prescrizioni sulla sottomissione dell'Offerta.

Si precisa che, prima dell'invio, tutti i file che compongono l'Offerta e che non siano già originariamente in formato pdf, devono essere convertiti in formato pdf.

La Piattaforma garantisce la massima segretezza e riservatezza dell'Offerta e dei documenti che la compongono e, altresì, la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità dell'Offerta medesima. La procedura di invio dell'Offerta può essere eseguita in momenti temporali differenti, attraverso il salvataggio dei dati e dell'attività già eseguite, fermo restando che il rinvio dell'Offerta deve necessariamente avvenire entro la scadenza del predetto termine perentorio di presentazione dell'Offerta.

A livello di singolo lotto, Sintel consente al Concorrente la predisposizione dell'Offerta in momenti temporali differenti (Step 2 e Step 3 del percorso guidato “Invia Offerta”), attraverso il salvataggio dei dati e l'upload dei file richiesti in apposite aree della Piattaforma dedicate al singolo Concorrente. La predisposizione e il salvataggio dell'Offerta da parte del Concorrente nella propria area dedicata non implica l'effettivo invio dell'Offerta ai fini della partecipazione; si specifica infatti che l'invio della medesima ai fini della procedura di gara avviene solamente al quinto ed ultimo Step “Riepilogo ed invio dell'Offerta” del percorso guidato “Invia Offerta” cliccando sulla funzione “INVIA OFFERTA” a conclusione del percorso di sottomissione.

Solamente con tale ultimo Step l'Offerta è inviata e, conseguentemente, validamente presentata; diversamente i documenti caricati permangono nello spazio dedicato del Concorrente e non concretizzano Offerta.

Il tutto, fermo restando che detto invio dell'Offerta deve necessariamente avvenire entro la scadenza del predetto termine perentorio di presentazione dell'Offerta.

Tutti gli Step del percorso “Invia Offerta” devono essere completati nella sequenza stabilita dalla Piattaforma. Sintel consente di modificare i dati inseriti ed i file allegati solo negli Step 2 e 3 del percorso: allo Step 4 “Firma digitale dell'Offerta” prevede che il Concorrente proceda con la sottoscrizione del “Documento d'Offerta” generato da Sintel in automatico, in formato pdf, di cui al successivo paragrafo.

È responsabilità dei Concorrenti, in ogni caso, l'invio tempestivo e completo di quanto richiesto nel termine sopraindicato, anche atteso che la Piattaforma non accetta Offerte – con ciò intendendo i documenti inviati tramite lo Step “Invia Offerta” sopra richiamato – presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione delle Offerte.

Si concretizza invio dell'Offerta solamente ad esito delle operazioni descritte e previste dai percorsi “Invia Offerta”. Il Sistema darà comunicazione del corretto invio dell'Offerta all'indirizzo e-mail indicato dall'OE in fase di registrazione.

Il Concorrente, tramite i percorsi sopra descritti, compie le seguenti operazioni:

- i) caricamento sulla Piattaforma dei documenti richiesti dalla *lex specialis*;

- ii) invio dei medesimi unitamente a quelli generati da Sintel (pdf di Offerta descritto di seguito).

La fase i) da sola non concretizza invio dell'Offerta in quanto i documenti caricati sono inseriti in uno spazio dedicato al Concorrente per la scelta dei documenti da allegare e che possono essere modificati da parte del Concorrente medesimo. La fase ii) concretizza, se completata, l'Offerta in quanto i documenti sono stati composti nell'area dedicata al Concorrente e confermati tramite anche firma degli hash riguardanti i singoli file.

Con riferimento alla procedura di invio telematica di Offerta si specifica che:

- è obbligo del Concorrente e buona norma di diligenza professionale del Concorrente connettersi a Sintel con un congruo anticipo prima della scadenza del termine di presentazione delle Offerte in maniera tale da inserire i dati, sottomettere ed inviare i documenti correttamente e risolvere eventuali problematiche di comprensione del funzionamento della Piattaforma per tempo;
- è obbligo del Concorrente e buona norma di diligenza professionale del Concorrente controllare il contenuto dei documenti di gara caricati sulla Piattaforma verificandone l'integrità successivamente al loro caricamento sulla Piattaforma, allo Step 5 "Riepilogo ed invio dell'Offerta" del percorso guidato "Invia Offerta", ma prima dell'effettivo invio dell'Offerta. È altresì possibile controllare (e, altresì, consigliato) detti documenti successivamente l'invio dell'Offerta, attraverso la funzionalità "Storia Offerte", fermo restando la loro non sostituibilità dopo il decorso di tale termine e la perentorietà del termine d'Offerta;
- il documento denominato "Documento d'Offerta", descritto al successivo paragrafo, è essenziale ai fini della completezza dell'Offerta in quanto contiene i prezzi Offerti firmati nonché la sottoscrizione dei codici hash che identificano i singoli documenti caricati dal Concorrente (l'hash è un codice che identifica inequivocabilmente l'identità di tali documenti). Con la sottoscrizione di tali codici hash il Concorrente assume l'identità e paternità dei documenti inviati per l'Offerta (di cui ha controllato l'integrità e leggibilità);
- il "Documento d'Offerta" descritto al successivo paragrafo può essere firmato unicamente, nelle ipotesi di firme multiple, secondo la modalità di firma multipla parallela e non nidificata come specificato nel documento "*Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel*" scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa).

La presentazione dell'Offerta mediante Sintel, infatti, è a totale ed esclusivo rischio del procedente, il quale si assume qualsiasi rischio in caso di mancata o tardiva ricezione dell'Offerta medesima, dovuta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a malfunzionamenti/incompatibilità degli strumenti telematici utilizzati con la Piattaforma Sintel, a difficoltà di connessione e trasmissione, a lentezza dei collegamenti, o a qualsiasi altro motivo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di questa S.A. ove per ritardo o disguidi tecnici o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, l'Offerta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

Pertanto si raccomanda ai Concorrenti di connettersi a Sintel entro un termine adeguato rispetto all'articolazione delle fasi descritte ed al numero dei Lotti cui il Concorrente intende partecipare.

In ogni caso, fatti salvi i limiti inderogabili di legge, il Concorrente esonera la S.A. da qualsiasi responsabilità per malfunzionamenti di qualsiasi natura, mancato funzionamento o interruzioni di funzionamento della Piattaforma. La S.A. si riserva, comunque, di adottare i provvedimenti che riterrà necessari nel caso di malfunzionamento del Sistema.

Al Concorrente è richiesto di allegare, quale parte integrante dell'Offerta, i documenti specificati nei successivi paragrafi. Si raccomanda la massima attenzione nell'inserire detti allegati nella Busta informatizzata pertinente e, in particolare:

- di allegare i documenti richiesti;
- di non indicare o, comunque, di non fornire i dati dell'Offerta economica in Sezioni diverse da quella relativa alla stessa, pena l'esclusione dalla procedura.

Il Concorrente esonera la S.A. da qualsiasi responsabilità derivante dalla mancata osservazioni delle prescrizioni sopra descritte.

#### **15.1. Modalità di presentazione dell'Offerta in caso di RTI o Consorzio**

In caso di partecipazione alla procedura in forma associata, R.T.I. costituito o costituendo e Consorzio, sarà l'Impresa mandataria o designata tale ad utilizzare ed operare in Piattaforma come unico soggetto abilitato ad operare attraverso la medesima e, quindi, a presentare l'Offerta. In merito alle diverse modalità di forma di aggregazione ed alle modalità di registrazione a Sintel per la partecipazione in forma aggregata, si rimanda a quanto indicato nel documento "*Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel*" scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa).

Per le modalità di sottoscrizione dei documenti che compongono l'Offerta, si veda quanto stabilito nel presente Disciplinare. Anche a tale fine, le Imprese mandanti partecipanti al **R.T.I.** costituito o costituendo ed al Consorzio, dovranno sottoscrivere la **Dichiarazione** di cui al **Modello A.1.**), scaricabile dall'apposita Sezione della Piattaforma Telematica Sintel dedicata alla presente gara, da inserire nella Documentazione amministrativa, con la quale autorizzano l'Impresa mandataria a presentare un'unica Offerta e, pertanto, abilitano la medesima a compiere in nome e per conto anche delle Imprese mandanti ogni attività, anche attraverso la Piattaforma (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, presentazione documentazione sottoscritta dalle raggruppande, invio e ricezione delle comunicazioni da e per la S.A.), necessaria ai fini della partecipazione alla procedura.

Con la medesima dichiarazione, inoltre, le Imprese mandanti partecipanti al R.T.I. costituito o costituendo ed al Consorzio, ai fini dell'invio e della ricezione delle comunicazioni inerenti la procedura che transitano attraverso la Piattaforma, eleggono domicilio presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata eletto dall'Impresa mandataria al momento della registrazione sulla Piattaforma.

## 16. Documentazione in formato elettronico (presentazione mediante sottoposizione a Sistema)

Anche in caso di partecipazione alla procedura in forma associata, R.T.I. costituito o costituendo e Consorzio, con riferimento ai passi della procedura necessari per la presentazione dell'Offerta mediante il Sistema e, comunque, con riferimento alle attestazioni e/o dichiarazioni che devono essere fornite in sede di presentazione dell'Offerta, anche in ragione delle informazioni e dei dati da inserire a Sistema nelle schermate relative alla procedura di presentazione dell'Offerta, ferme le indicazioni stabilite nel documento "Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel" scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa).

Si segnala, inoltre, che la S.A. potrà procedere in qualsiasi momento a controlli e verifiche della veridicità e della completezza del contenuto delle dichiarazioni della documentazione presentate dai Concorrenti, richiedendo l'esibizione di documenti originali e dei certificati attestanti quanto dichiarato dai Concorrenti.

Si rammenta che, ai sensi degli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000, la falsa dichiarazione:

- a) comporta sanzioni penali;
- b) costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione della procedura. Il periodo minimo durante il quale l'offerente è **vincolato** dalla propria **Offerta** è di **180 giorni** dalla scadenza fissata per la ricezione delle Offerte.

## 17. Documentazione amministrativa (FASE A)

Al primo Step del percorso guidato "Invia Offerta", con riferimento alla Documentazione contenuta nella **Busta telematica A) contenente la documentazione amministrativa** è necessario predisporre i documenti di seguito elencati e con gli ulteriori requisiti esposti precedentemente e specificati nel documento "Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel" scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa), e, in particolare, a pena di esclusione, i seguenti atti firmati digitalmente:

- a) **Istanza di partecipazione** debitamente compilata e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del Concorrente, da redigersi secondo il **Modello A)** scaricabile dall'apposita Sezione della Piattaforma Telematica Sintel dedicata alla presente gara;
- b) **DGUE** firmato digitalmente dal Concorrente;
- c) **Impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva** di cui all'art. 117 Cod. in caso di **aggiudicazione**, da presentarsi in formato elettronico firmato digitalmente (documento in originale informatico).
- d) **a pena di esclusione, garanzia provvisoria, firmata digitalmente**: quietanza del versamento ovvero fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa originale relativa alla cauzione provvisoria, pari al massimo all'1% dell'appalto, valida per almeno **centottanta giorni** successivi al termine di presentazione dell'Offerta [**garanzia provvisoria** sotto forma di cauzione o di fideiussione, **di importo pari al 2% del prezzo base annuo** indicato nel Bando di gara (€

**4.100.000,00**]], ridotto nei casi e con le modalità previste dall'art. 106 c. 8 Cod., a cui si fa rinvio per quanto riguarda il calcolo di eventuali riduzioni dell'importo e per ogni aspetto non espressamente disciplinato dal presente articolo. Ai sensi dell'art. 106 c. 6 Cod., la citata garanzia provvisoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante. Si precisa che, in caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva dovrà essere calcolata sull'importo risultante dalla riduzione precedente. Ai sensi dell'art. 106 c. 6 Cod., la garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del D.Lgs. 6/09/2011 n. 159. Sono fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali nonché la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del contratto.

La garanzia sarà inoltre escussa in caso di dichiarazioni mendaci rese in corso di gara.

La garanzia fideiussoria deve essere conforme allo schema tipo approvato con D.M. n. 31 del 19 gennaio 2018. In caso di partecipazione in forma associata, la riduzione del 30% per il possesso di certificazione del sistema di qualità di cui all'art. 106 c. 8 Cod., si ottiene:

- in caso di partecipazione dei soggetti di cui all'art. 65 c. 2, lett. e), f), g) e h) Cod. 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 già menzionata certificazione;
- in caso di partecipazione in consorzio di cui all'art. 65 c. 2, lett. b) e c) e d) Cod., solo se la predetta certificazione sia posseduta dal consorzio e/o dalle consorziate.
- Le altre riduzioni previste dall'art. 106 c. 9 Cod. si ottengono nel caso di possesso da parte di una sola associata oppure, per i consorzi di cui all'art. 65 c. 2, lett. b) e c) e d) del suddetto decreto, da parte del consorzio e/o delle consorziate.

e) **Certificazioni** ai fini delle riduzioni della cauzione provvisoria si applica il c. 8 dell'art.106 Cod. **Per gli OO.E.E. che presentano la cauzione provvisoria in misura ridotta, ai sensi dell'art. 106 c. 8 Cod.:** copia conforme all'originale della certificazione di cui all'art. 106 c. 8 Cod. che giustifica la riduzione dell'importo della cauzione;

f) (nel caso di **Concorrente stabilito in altri stati aderenti all'Unione Europea** che non possiede l'attestazione di qualificazione) dichiarazione/i sostitutiva/e resa/e ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR28/12/2000 n° 445 e smi firmata digitalmente oppure documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la/e quale/i il Concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità attesta di possedere i requisiti d'ordine speciale previsti dal titolo III, parte II Reg. come specificati nel presente Disciplinare;

g) (nel caso di Raggruppamento temporaneo già costituito)

Mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con l'indicazione del soggetto designato quale mandatario e della



quota di partecipazione al Raggruppamento, corrispondente alla percentuale di lavori che verranno eseguiti da ciascun Concorrente;

h) (nel caso di Consorzio ordinario o GEIE già costituiti)

Atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE in copia autentica con indicazione del soggetto designato quale capogruppo e con indicazione della quota di partecipazione al consorzio, corrispondente alla percentuale di lavori che verranno eseguiti da ciascun Concorrente;

i) (eventuale) procura;

j) (eventuale) certificazioni riduzione cauzione;

k) (eventuale) documentazione relativa all'avvalimento firmata digitalmente;

l) Ricevuta pagamento a favore dell'ANAC;

m) Attestazione di qualificazione SOA;

n) Attestazione di avvenuto sopralluogo;

o) **Patto di integrità** compilato e firmato digitalmente secondo il Modello scaricabile dall'apposita Sezione della Piattaforma Telematica Sintel dedicata alla presente gara;

p) **La domanda di partecipazione** deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo. Il pagamento della suddetta imposta del valore di € 16,00 viene effettuato tramite F24, bollo virtuale previa autorizzazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate o tramite il servizio @e.bollo dell'Agenzia delle Entrate o per gli operatori economici esteri tramite il pagamento del tributo con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501 e specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento.

A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta di pagamento elettronico ovvero del bonifico bancario.

In alternativa il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed inserire il suo numero seriale all'interno della dichiarazione contenuta nell'istanza telematica e allegare, obbligatoriamente copia del contrassegno in formato.pdf. Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni. In caso di soggetto aggregato è sufficiente un'unica marca.

tutto come meglio descritto nei successivi paragrafi;

Tali documenti dovranno essere allegati in Sintel utilizzando gli appositi campi disponibili, attraverso la funzionalità "Invia Offerta". Si precisa che i singoli campi in cui inserire i documenti sono nominati con la medesima terminologia presente nei successivi punti. Si precisa, altresì, che, qualora l'O.E. necessiti di allegare più di un documento per campo Sintel, essi dovranno essere aggregati in un **unico file compresso (non firmato digitalmente)** in formato elettronico .zip ovvero .rar ovvero .7z ovvero equivalenti software di compressione dati, come meglio precisato nel documento "Modalità tecniche

per l'utilizzo della Piattaforma Sintel" scaricabile dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-ma-nuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-ma-nuali-pa).

Note:

- I) L'**Istanza di partecipazione** può essere sottoscritta anche da **procuratore del legale rappresentante** e in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura debitamente firmata digitalmente. In caso di Concorrente costituito da **Raggruppamento temporaneo** o da un **consorzio** non ancora costituiti, l'istanza dev'essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il Raggruppamento o consorzio. **Ciascun partecipe** dovrà pertanto proporre **istanza** specificando il proprio ruolo. Il Concorrente, in forma singola o associata, **attesta** specificamente di non trovarsi nelle condizioni previste **negli artt. 94 e 95 Cod.** che comportano l'esclusione dalla gara, comprese quelle non contemplate nel DGUE, compilando le apposite dichiarazioni contenute nel **Modello A** scaricabile dall'apposita Sezione della Piattaforma Telematica Sintel dedicata alla presente gara.

Le dichiarazioni sono rese ai sensi del DPR 445/2000.

Le dichiarazioni di cui al **Modello A**) sono necessarie per la partecipazione alla gara in quanto contenenti dichiarazioni essenziali per l'appalto in oggetto.

Al fine di rendere più agevole la presentazione della documentazione di gara ai Concorrenti si precisa che, in caso di una pluralità di legali rappresentanti, è ammessa la presentazione delle dichiarazioni da parte di uno solo tra questi. Comunque, anche in questo caso, le dichiarazioni rese sono immediatamente vincolanti per le Imprese. Analoga previsione vale per l'**Offerta Economica Modello B**), che potrà essere sottoscritta da un solo legale rappresentante (ma in caso di ATI tutte le Imprese sono tenute, a pena di esclusione, a sottoscrivere l'Offerta). Nel caso di **Consorzio di Cooperative e Imprese artigiane** o di **Consorzio stabile** ex art. 65 c. 2 lett. b) e c) Cod., il Consorzio indica il Consorziato per il quale concorre alla gara. Qualora il Consorzio non indichi per quale/i Consorziato/i concorre, si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.

Il **Modello A**) è sottoscritto digitalmente.

Nel caso di **Consorzi di cui all'art. 65 c. 2, lettere b), c) e d) Cod.**, la dichiarazione **Modello A**) (oltre a contenere l'elenco delle Imprese componenti il Consorzio) indica per quali Consorziati il Consorzio concorre. L'Impresa consorziata indicata dal Consorzio è tenuta a presentare, per il tramite di uno dei legali rappresentanti ex art. 94 Cod., l'apposita dichiarazione/documento di gara redatta ai sensi del predetto **Modello A**).

Nel caso di **Consorzi ex art. 65 c. 2 lett. d) costituiti nella forma del Consorzio Stabile** la dichiarazione **Modello A**) contiene l'elenco delle Imprese consorziate. Il **Consorzio Stabile** deve indicare per quali Consorziati il Consorzio concorre (o se il Consorzio concorre con la

propria struttura di Impresa). L'Impresa consorziata indicata dal Consorzio è tenuta a presentare, per il tramite di uno dei propri legali rappresentanti ex art. 94 Cod., l'apposita dichiarazione/documento di gara redatta ai sensi del **Modello A**).

Nel caso di **Consorzi ex art. 65 c. 2, lettere c) e d) Cod.**, le Consorziatoe designate dal Consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione.

Qualora la **Consorziata** designata sia, a sua volta, un **Consorzio ex art. 65 c. 2 lett. c)**, quest'ultimo indicherà in gara la **Consorziata esecutrice**. In tal caso dovrà essere presentato nella Busta Amministrativa il **Modello A**) debitamente compilato e sottoscritto digitalmente del Consorzio designato come esecutore e delle Consorziatoe che, a sua volta, è tenuto ad indicare. Nel caso di **ASSOCIAZIONE O CONSORZIO O GEIE NON ANCORA COSTITUITI** ciascuno dei componenti il Raggruppamento è tenuto a presentare il **Modello A**), in quanto esso contiene dichiarazioni attestanti:

- a) l'OE 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 ex art. 68 Cod. conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza all'Impresa qualificata come mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle Mandanti/Consorziatoe;
- c) dichiarazione in cui si indica, ai sensi dell'art. 68 c. 2 Cod., le parti di lavori che saranno eseguite dai singoli Operatori Economici riuniti o consorziati

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 c. 4-quater del D.L. 10/02/2009 n° 5 convertito con modificazioni dalla L. 9/03/2009, n° 33 e s.m.i., il Modello A) deve essere sottoscritto dal solo OE 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 c. 4-quater, del D.L. 10/02/2009, n° 5 convertito con modificazioni dalla L. 9/03/2009, n° 33 e s.m.i., il Modello A) deve essere sottoscritto 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, il Modello A) deve essere

sottoscritto 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.

**II) Nel DGUE le dichiarazioni sono rese dal legale rappresentante**, per quanto di sua conoscenza, anche con riferimento all'inesistenza delle situazioni indicate **negli artt. 94 e 95 Cod.** riguardo i seguenti **soggetti**:

- titolare e direttore tecnico se previsto, se si tratta di O.E. individuale;
- soci e direttore tecnico, se previsto, per le società in nome collettivo.
- soci accomandatari e direttore tecnico, se previsto, se si tratta di società in accomandita semplice;
- tutti i membri del consiglio di amministrazioni a cui sia conferita la legale rappresentanza ivi compresi gli institori e procuratori generali, i membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza (inclusi i soggetti titolari di poteri sostitutivi e/o delegati – es. vicepresidenti), soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o controllo, il direttore tecnico, se previsto e il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza, persona fisica o giuridica, in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio (per socio di maggioranza si intende il socio titolare di una quota pari o superiore al 50% del capitale sociale).

In caso di due soci titolari ciascuno di una quota di capitale sociale pari al 50%, la dichiarazione dovrà essere resa per entrambi i soci. Nel caso di tre soci la dichiarazione dovrà essere resa solo per il socio titolare di una quota pari o superiore al 50% del capitale sociale). Ove il socio di maggioranza della società Concorrente fosse una persona giuridica la dichiarazione dovrà riguardare i soggetti con poteri di rappresentanza, direzione, controllo, vigilanza e direttori tecnici. Non sono richieste dichiarazioni relative ad ulteriori livelli di proprietà.

- soggetti cessati nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando di gara o la data di invio del presente Disciplinare dalle cariche sopra indicate.

Nel caso in cui nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando di gara sia avvenuta una cessione di azienda o di ramo d'azienda (in qualsiasi forma compreso l'affitto), incorporazione o fusione societaria, la dichiarazione deve essere prodotta, anche per i soggetti sopra indicati che hanno operato presso la società cedente, incorporata o le società fuse, ovvero che sono cessati dalla relativa carica. In particolare, caso di incorporazione, fusione societaria o cessione di azienda, le dichiarazioni di cui all'art. 94, commi 1, 2 e art. 98, c. 3, lett. f) Cod. devono riferirsi anche ai soggetti di cui all'art. 94 c. 3 Cod. 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, all'occorrenza tramite apposito DGUE

Nella dichiarazione devono essere citate, se sussistenti, tutte le condanne riportate, comprese quelle per le quali i soggetti sopracitati abbiano beneficiato della non menzione. Il

dichiarante candidato non è tenuto ad indicare solo le condanne per reati depenalizzati o dichiarali estinti, né le condanne revocate, né le condanne per le quali è intervenuta la riabilitazione.

**III) L'attestazione di qualificazione SOA** o, nel caso di Concorrenti costituiti da Raggruppamenti, aggregazioni di Imprese di rete o consorzi - costituiti o da costituirsi - più dichiarazioni o attestazioni rilasciata/e da società organismo di attestazione (SOA) regolarmente autorizzata, in corso di validità deve documentare una qualificazione adeguata alle categorie ed agli importi da appaltare con riferimento alla categoria prevalente per l'importo totale di qualificazione, ovvero con riferimento alla categoria prevalente e alle categorie delle lavorazioni diverse dalla prevalente ed ai corrispondenti loro singoli importi, qualora il Concorrente partecipi come soggetto singolo.

**IV)** L'attestazione del possesso del sistema di qualità aziendale è necessaria a pena di esclusione solo ove sia richiesta una classifica pari o superiore alla III;

**V)** (in caso di avvalimento)

**Il Concorrente** deve allegare all'istanza di partecipazione:

- a) **dichiarazione sostitutiva**, rilasciata dal legale rappresentante dell'**Impresa ausiliaria**, relativa al possesso dell'attestazione di qualificazione ovvero copia autentica dell'**attestazione stessa**;
- b) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta, nelle forme e modalità specificate per l'istanza, **attestante** che, per dimostrare il possesso dei requisiti, intende ricorrere all'avvalimento, specificando i requisiti per i quali intende ricorrervi e indicando l'Impresa ausiliaria;
- c) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa ausiliaria **attestante** il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali, nonché dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento;
- d) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa ausiliaria con cui quest'ultima **si obbliga** verso il Concorrente e verso la S.A. a mettere a disposizione per la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il Concorrente;
- e) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa ausiliaria che **attesta** che quest'ultima non partecipa alla gara in proprio o associata o consorziata;
- f) **originale o copia autentica del contratto** con cui l'Impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del Concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie, dettagliatamente indicate, per tutta la durata dell'Appalto; il contratto di avvalimento deve contenere, a pena di **nullità**, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'Impresa ausiliaria

- g) ovvero, in caso di avvalimento nei confronti di una Impresa che appartiene allo stesso gruppo, **dichiarazione** sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo.

Dal contratto e da detta dichiarazione discendono, ex art. 104 c. 7 Cod., nei confronti del **soggetto ausiliario**, i medesimi obblighi derivanti dalla normativa antimafia per il Concorrente, in ragione dell'importo dell'appalto posto a base di gara.

## **18. Offerta e documentazione tecnica - Step 2**

A livello di singolo Lotto, allo Step 2 "Offerta tecnica" del percorso guidato "Invia Offerta", il Concorrente, pena l'esclusione dalla gara, dovrà operare a Sistema presentando la documentazione tecnica richiesta.

In caso di partecipazione in RTI o Consorzio i documenti facenti parte dell'Offerta Tecnica, pena l'esclusione per difetto di sottoscrizione del Concorrente dal/i Lotto/i a cui partecipa, devono essere sottoscritti con firma digitale:

- a) in caso di RTI o Consorzi costituiti alla presentazione dell'Offerta: dal legale rappresentante dell'Impresa/Aggregazione Professionale mandataria in caso di RTI o del Consorzio stesso o persona munita da comprovati poteri di firma;
- b) in caso di RTI e Consorzi non costituiti al momento della presentazione dell'Offerta, dal legale rappresentante o persona munita da comprovati poteri di firma (la cui procura dovrà essere allegata al campo "Procura" di cui al precedente paragrafo) di tutte le Imprese/Aggregazioni Professionali raggruppande o consorziande (ciò può avvenire con più firme in un unico documento o più documenti identici ciascuno sottoscritto dall'Impresa/Aggregazione Professionale raggruppanda).

Se del caso, il Concorrente può inserire/allegare, nell'apposito campo denominato "Dichiarazione di secretazione Offerta tecnica", la dichiarazione di secretazione della documentazione tecnica ai sensi del paragrafo relativo all'accesso agli atti, a cui si rinvia per i contenuti e le modalità di presentazione della stessa.

Nella **Busta informatizzata B** si deve inviare l'Offerta tecnica, consistente in un "Progetto Tecnico" di massimo 36 facciate A4, redatto sulla base dei contenuti del Capitolato e tenendo conto dei criteri e sub-criteri di cui all'art. 21 del presente Disciplinare.

In particolare, il **progetto tecnico** dovrà essere articolato in **nove capitoli** ognuno corrispondente ai nove sub criteri, nell'ordine:

### **Criterio 1 – Organizzazione generale per l'esecuzione del servizio:**

#### **1a Progetto di Gestione valutato in aderenza alle specifiche tecniche dei documenti di gara:**

- 1a.1 all'organizzazione proposta per le diverse tipologie di manutenzioni a canone e a misura

- 1 a.2 alle strutture (uffici, magazzini, ecc.), mezzi d'opera e attrezzature messi a disposizione
- 1 a.3 all'organizzazione territoriale e alla tempistica garantita per le varie tipologie di intervento
- 1 a.4 alle qualifiche professionali e capacità tecniche e progettuali del personale consolidate in contratti analoghi

**1b Sistema informatico:**

- 1 b.1 validità e completezza del software utilizzato per lo svolgimento e il controllo del servizio a canone e dei lavori a misura

**1c Certificazioni:**

- 1 c.1 ambientali, sicurezza sul lavoro e efficienza energetica coerenti con i servizi oggetto dell'appalto.

**Criterio 2 – Proposte migliorative:**

- 2a Proposte a totale discrezione dell'offerente per migliorare lo stato manutentivo generale degli immobili**
- 2b Relativamente ai servizi informatici**
- 2c Relativamente al piano delle manutenzioni, delle tempistiche e delle modalità di coordinamento degli interventi anche tenuto conto della dispersione territoriale delle strutture**

Nel suddetto limite di 36 facciate sono compresi eventuali allegati tecnici e grafici.

Qualora venissero consegnate Offerte tecniche eccedenti le 36 facciate non verranno esaminate dalla Commissione le pagine eccedenti.

L'Offerta tecnica dovrà essere, a pena di esclusione, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

In particolare, per il CRITERIO 1- ORGANIZZAZIONE GENERALE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO, l'Offerente dovrà articolare la proposta in aderenza alle prescrizioni del Bando integrandolo e sviluppandolo, posponendo le eventuali proposte migliorative nel CRITERIO 2.

L'Offerente dovrà pertanto dimostrare l'ottimale aderenza organizzativa alle articolate prestazioni manutentive richieste nei documenti di gara, tenuto conto dell'entità e caratteristiche del patrimonio da gestire e delle funzioni ivi svolte e della propria esperienza maturata nel settore.

Tutto **ciò senza introdurre nelle descrizioni del CRITERIO 1 alcuna miglioria** (quali per esempio maggiori maestranze, servizi/lavori aggiuntivi, tempi d'intervento più veloci, ecc.) **che andranno invece inseriti esclusivamente nelle parti dell'Offerta riferite al CRITERIO 2.**

Nel CRITERIO 2 - PROPOSTE MIGLIORATIVE, invece, andranno inserite esclusivamente le proposte migliorative; intendendo con ciò tutte quelle particolarità non richieste nel Bando di gara e documenti ad esso allegati, che l'Offerente ritiene invece essenziali per garantire il miglior risultato del multiservizio e per caratterizzare compiutamente la propria proposta in merito a: affidabilità, completezza, prestazioni aggiuntive, formazione e aggiornamento professionale, monitoraggio delle attività, ecc.

Per tali motivi, viene prescritto che il Progetto di Offerta sia organizzato, descritto e comunque rappresentato seguendo scrupolosamente l'articolazione e la sequenza già menzionata, senza mischiare tra loro le varie proposte; la Commissione valuterà i singoli sub criteri per quanto effettivamente descritto in ciascuno di essi e non attribuirà alla singola caratteristica ulteriori apprezzamenti, e quindi punteggi, se rappresentata in più sub-criteri.

**L'Offerta tecnica, pena l'esclusione dalla gara, non dovrà contenere alcun riferimento all'Offerta economica e dovrà essere redatta in modo da consentire alla Commissione giudicatrice la valutazione con riferimento ai criteri di cui sopra, senza riserva o condizione alcuna.**

**Dichiarazione sulla sussistenza dei caratteri di segretezza.** Per consentire all'ASL 3 di rispondere ad eventuali richieste di accesso agli atti si chiede ai partecipanti di evidenziare in modo chiaro, sia nella documentazione inerente i servizi pregressi sia nella relazione metodologica, le parti che a loro giudizio contengono informazioni riservate attinenti a segreti tecnici e professionali. Inoltre, **se saranno evidenziate parti da secretare, dovrà essere presentata una dichiarazione motivata e comprovata circa la sussistenza di tali caratteri di segretezza.** Si precisa che le parti evidenziate e la dichiarazione saranno oggetto di valutazione da parte dell'ASL 3 che, qualora non ravvisi oggettive e inconfutabili ragioni di segretezza, le renderà visibili, in caso di richiesta di accesso agli atti, comunicando tale decisione all'interessato.

In assenza di parti evidenziate e della dichiarazione sulle motivazioni di segretezza, i servizi pregressi e la relazione metodologica si intenderanno totalmente accessibili. Ai sensi dell'art. 35 Cod. è consentito l'accesso al Concorrente che lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla presente procedura di gara.

Tutti i sopraelencati documenti, che costituiscono l'Offerta tecnica, devono essere obbligatoriamente sottoscritti da:

- legale rappresentante della società o del Consorzio;
- in caso di Raggruppamento temporaneo di Concorrenti, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento.

## **19. Offerta economica – STEP 2**

Allo Step 2 "Offerta economica" del percorso guidato "Invia Offerta", il Concorrente, pena l'esclusione dalla gara, dovrà operare a Sistema formulando e presentando una Offerta economica, così composta:



1. nel campo **“Offerta economica”**: Il valore percentuale (%) di ribasso sull'importo posto a base di gara (al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché dei soli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze) da applicarsi **ad ogni voce a corpo**. Il ribasso percentuale Offerto dall'aggiudicatario in sede di gara si estende e si applica ai prezzi unitari.
  - a. nel campo **“di cui costi della sicurezza afferenti all'attività svolta dall'operatore economico”** la stima dei costi aziendali relativi alla salute ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro di cui dell'art. 108 c. 9 Cod. Detti costi relativi alla sicurezza connessi con l'attività d'impresa dovranno risultare congrui rispetto all'entità e le caratteristiche delle prestazioni oggetto dell'appalto.
  - b. nel campo **“di cui costi del personale”**, la stima dei costi della manodopera ai sensi dell'art. 108 c. 9 Cod.
  
2. Nel campo **“Costi della sicurezza derivanti da interferenza”** Il valore individuato dalla Stazione appaltante negli atti di gara (ai sensi dell'art. 26, c. 5, del D.Lgs. n. 81/2008) non soggetti a ribasso. Seppur l'art. 41 c. 14 Cod. e preveda espressamente che *“i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato a ribasso”*, è comunque fatta salva la possibilità per il Concorrente di dimostrare che un eventuale ribasso anche sul costo della manodopera sia derivante da una più efficiente organizzazione aziendale. (Cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 09.06.2023 n. 5665).

Ne deriva che **l'importo negoziabile soggetto a ribasso può comprendere anche i costi della manodopera** che dovranno essere **esplicitati nell'Offerta** (vedi precedente p.to 1 lett. b) e in caso di importo inferiore a quello stimato dalla stazione appaltante dovrà essere giustificato.
  
3. Nel campo **“Offerta economica complessiva”**, la piattaforma mostrerà l'importo complessivo Offerto, corrispondente all'importo contrattuale (Importo negoziabile ribassabile, compresi costi della manodopera, + costi della sicurezza derivanti da interferenza), al netto di Iva e di ogni altro opzione o rinnovo contrattuale. L'Offerta economica come sopra definita sarà utilizzata per assegnare il relativo punteggio. **Sono inammissibili le Offerte che superano l'importo a base d'asta.**

## **20. Firma digitale dei prezzi Offerti e invio dell'Offerta – STEP 3 E 4**

Ai fini della firma dei dati caricati nello spazio dedicato al Concorrente e descritti ai precedenti paragrafi ma non ancora sottoscritti e ai fini, quindi dell'invio e della presentazione dell'Offerta, pena l'esclusione dalla gara, il Concorrente dovrà, allo Step 3 del percorso **“Invia Offerta”**:

1. scaricare dalla schermata a Sistema denominata **“Firma digitale dell'Offerta”**, il documento d'Offerta in formato pdf riportante le informazioni immesse a Sistema – ma non ancora sottoscritte – quali il prezzo Offerto oltre ad altre informazioni e dati immessi dal Concorrente stesso (tra cui i codici hash, la cui sottoscrizione assicura la paternità dei file e del loro contenuto al Concorrente);
2. sottoscrivere il predetto documento d'Offerta, scaricato in formato pdf di cui al precedente punto 1 e riepilogativo dell'Offerta; la sottoscrizione dovrà essere effettuata tramite firma

digitale - secondo le modalità di cui al documento *Modalità tecniche di utilizzo della Piattaforma* scaricabile dal sito Internet: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria> - dal legale rappresentante del Concorrente (o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura dovrà essere allegata nella Documentazione Amministrativa).

Si rammenta che eventuali firme multiple su detto file pdf dovranno essere apposte unicamente in modalità parallela come precisato nelle *“Modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma Sintel”* scaricabili dal sito Internet: [www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa](http://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria/DettaglioRedazionale/acquisti-per-la-pa/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-manuali-pa).

Si rammenta che il pdf d'Offerta di cui al presente punto, per le motivazioni precedentemente esposte al paragrafo costituisce Offerta e contiene elementi essenziali della medesima. Il file scaricato non può pertanto essere modificato sotto pena d'esclusione in quanto, le eventuali modifiche costituiscono variazione di elementi essenziali.

Le eventuali modifiche degli hash saranno segnalate dal Sistema e oggetto di valutazione da parte dal Presidente del Seggio di gara e, se ritenute essenziali, saranno oggetto di esclusione.

In caso di partecipazione in R.T.I. o Consorzio, il predetto documento dovrà, pena l'esclusione, per difetto di sottoscrizione del Concorrente, essere sottoscritto:

- in caso di R.T.I. o di Consorzi costituiti al momento di presentazione dell'Offerta: dal legale rappresentate o persona munita da comprovati poteri di firma con le modalità di cui al documento di cui al Paragrafo n° 2 denominato *Modalità tecniche di utilizzo della Piattaforma Sintel*;
- in caso di R.T.I. e Consorzi non costituiti al momento della presentazione dell'Offerta, dal legale rappresentante o persona munita da comprovati poteri di firma (la cui procura dovrà essere allegata al campo “Procura”) di tutte le Imprese raggruppande o consorziande (ciò può avvenire con più firme in un unico documento o più documenti identici ciascuno sottoscritto dall'Impresa raggruppanda/consorzianda).

Solo a seguito dell'upload di tale documento d'Offerta in formato pdf sottoscritto come richiesto, il Concorrente può passare allo Step 4 “Riepilogo ed invio dell'Offerta” del percorso “Invia Offerta” per completare la presentazione effettiva dell'Offerta mediante la funzionalità “*Invia Offerta*” che, si rammenta, dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di presentazione delle Offerte precedentemente indicato.

Gli Step precedenti del percorso “Invia Offerta” per quanto correttamente completati e corredati dal salvataggio della documentazione non consentono e non costituiscono l'effettivo l'invio dell'Offerta. La documentazione caricata e salvata permane infatti nello spazio telematico del Concorrente e non è inviata al Sistema.

## **Busta informatizzata C**

Nella BUSTA INFORMATIZZATA C si deve inviare l'Offerta economica firmata digitalmente, a pena di esclusione, predisposta secondo il modello disponibile sul Sistema (Modello B).

In particolare, l'Offerta economica dovrà essere completa, ovvero contenere:

- il prezzo Offerto dal singolo Concorrente, corrispondente al **canone annuale** onnicomprensivo dei servizi di manutenzione a canone come definiti nel Capitolato;
- il ribasso percentuale sui prezzi unitari desunti dai prezzi contrattuali Offerto per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria extra-canone con corrispettivo **a misura**;
- la dichiarazione **a pena di esclusione** dei **costi aziendali** concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di **salute e sicurezza sui luoghi di lavoro**;
- la dichiarazione a pena di esclusione dei costi della manodopera;
- la sottoscrizione con firma digitale da parte del legale rappresentante dell'impresa o del soggetto regolarmente munito dei relativi poteri di firma.

**Saranno esclusi dalla gara i Concorrenti che presentino Offerte parziali o subordinate a condizioni di qualunque tipo, o Offerte multiple.**

Si precisa che:

- il ribasso percentuale sarà arrotondato alla **seconda cifra decimale**;
- l'Offerta sarà valida e invariabile per un periodo di **180 giorni solari** dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione

La presentazione dell'Offerta dovrà avvenire attraverso l'esecuzione di passi procedurali che consentono di predisporre ed inviare i documenti di cui l'Offerta si compone (ossia: Documentazione amministrativa, Offerta tecnica e Offerta economica).

**Si precisa che, prima dell'invio, tutti i file che compongono l'Offerta, che non siano già in formato pdf, devono essere tutti convertiti in formato .pdf.**

La presentazione dell'Offerta e il relativo invio avvengono esclusivamente attraverso la procedura guidata prevista dal Sistema che può essere eseguita in fasi successive, attraverso il salvataggio dei dati e delle attività effettuate, fermo restando che l'invio dell'Offerta deve necessariamente avvenire entro la scadenza del termine perentorio di presentazione sopra stabilito. I passi devono essere completati nella sequenza stabilita dal Sistema.

Si chiede al Concorrente coerenza tra i dati imputati a Sistema e quelli riportati nella documentazione prodotta in Offerta.

È sempre possibile modificare le procedure precedentemente eseguite; in tale caso si consiglia di prestare la massima attenzione alla procedura di preparazione dell'Offerta guidata dal Sistema, in quanto le modifiche effettuate potranno avere conseguenze sulle attività successive. È in ogni caso onere e responsabilità del Concorrente aggiornare costantemente il contenuto di ogni fase e di ogni passo relativo alla presentazione dell'Offerta.

L'invio dell'Offerta, in ogni caso, avviene solo con la selezione dell'apposita funzione di "conferma ed invio" della stessa.

Il Sistema utilizzato dall'Amministrazione adotta una modalità di esecuzione delle predette azioni e attività tale da consentire il rispetto della massima segretezza e riservatezza dell'Offerta e dei documenti che la compongono, e tale da garantire la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità dell'Offerta medesima.

La presentazione dell'Offerta mediante il Sistema è a totale ed esclusivo rischio del procedente, 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 dell'ASL 3, del Gestore del Sistema e dell'Amministrazione ove per ritardo o disguidi tecnici o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, l'Offerta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

In ogni caso, fatti salvi i limiti inderogabili di legge, il Concorrente esonera ASL 3, il Gestore del Sistema e l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità per malfunzionamenti di qualsiasi natura, mancato funzionamento o interruzioni di funzionamento del Sistema. ASL 3 si riserva, comunque, di adottare i provvedimenti che riterrà necessari nel caso di malfunzionamento del Sistema.

Si precisa inoltre che:

- l'Offerta presentata entro il termine di presentazione della stessa è vincolante per il Concorrente;
- entro il termine di presentazione dell'Offerta, chi ha presentato un'Offerta potrà ritirarla;
- un'Offerta ritirata equivarrà ad un'Offerta non presentata;
- il Sistema non accetta Offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine di presentazione delle Offerte, nonché Offerte incomplete di una o più parti la cui presenza è necessaria ed obbligatoria.

**Si raccomanda di inserire ciascun documento nella Busta informatizzata pertinente ed in particolare, di non indicare o comunque fornire i dati dell'Offerta economica in Busta informatizzata diversa da quella relativa alla stessa, pena l'esclusione dalla procedura.**

Per i Concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000; per i Concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, la domanda di partecipazione, l'Offerta tecnica e l'Offerta economica devono essere sottoscritte con firma digitale dal rappresentante legale del Concorrente o suo procuratore.

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 DPR 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

In caso di Concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

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 Documentazione amministrativa, si applica l'art. 101 c. 1 Cod.

## 21. Criterio di aggiudicazione

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 71 Cod., secondo la seguente ripartizione dei punteggi:

### Criteri e punteggi per la valutazione dell'Offerta economicamente più vantaggiosa

**Offerta tecnica - totale punti 80, Offerta economica – totale punti 20, così articolati:**

		CRITERI DI AGGIUDICAZIONE	PUNTI	
Sub criteri			parziali	TOTALI
<b>Criterio 1 – Organizzazione generale per l'esecuzione del servizio</b>				
1a	Progetto di Gestione valutato in aderenza alle specifiche tecniche dei documenti di gara			
	1a.1	all'organizzazione proposta per le diverse tipologie di manutenzioni a canone e a misura	14	31
	1a.2	alle strutture (uffici, magazzini, ecc.), mezzi d'opera e attrezzature messi a disposizione	7	
	1a.3	all'organizzazione territoriale e alla tempistica garantita per le varie tipologie di intervento	5	

	1a.4	alle qualifiche professionali e capacità tecniche e progettuali del personale, consolidate in contratti analoghi	5	
1b	Sistema informatico			
	validità e completezza del software utilizzato per lo svolgimento e il controllo sia del servizio a canone che dei lavori a misura		14	14
1c	Certificazioni			
	ambientali, sicurezza sul lavoro e efficienza energetica coerenti con i servizi oggetto dell'appalto		3	3
	Totale CRITERIO 1			48
<b>Criterio 2 – Proposte migliorative:</b>				
2a	a totale discrezione dell'offerente per migliorare lo stato manutentivo generale degli immobili		22	32
2b	relative alla piattaforma informatica anche secondo i principi di scalabilità, modularità ed implementabilità		6	
2c	relative al piano delle manutenzioni, alle tempistiche e alle modalità di coordinamento degli interventi, anche tenuto conto della dispersione territoriale delle strutture		4	
	Totale CRITERIO 2			32
<b>Criterio 3 - Offerta economica</b>				
3a	Riduzione del <i>canone annuo</i> per manutenzione ordinaria del contratto a base di gara		12	20
3b	Ribasso % sui prezzi applicati alle opere di <i>manutenzione straordinaria</i> a misura ai listini di Gara in vigore al momento dell'ordine (due decimali).		8	
	Totale CRITERIO 3			20
<b>TOTALE OFFERTA</b>				<b>100</b>

La Commissione nell'esaminare le varie Offerte pervenute si atterrà ai Criteri per l'attribuzione dei punteggi previsti nel presente Disciplinare di gara.

In particolare, per il **CRITERIO 1**- ORGANIZZAZIONE GENERALE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO, valuterà le singole proposte in stretta aderenza al principio che tutti i singoli sub-criteri devono descrivere come l'offerente intenda organizzare il servizio, specificando e dettagliando ogni singolo aspetto previsto al fine di dimostrare la massima aderenza organizzativa alle articolate prestazioni manutentive richieste nei documenti di gara, tenuto conto dell'entità e caratteristiche del patrimonio da gestire e delle funzioni ivi svolte.

Tutto ciò senza introdurre migliorie nelle descrizioni del criterio 1 che andranno invece inseriti esclusivamente nelle parti dell'Offerta riferite al CRITERIO 2 - PROPOSTE MIGLIORATIVE, al fine di rendere univocamente comparabili le offerte.

Qualora, quindi, venissero erroneamente introdotte Offerte migliorative nella documentazione afferente al CRITERIO 1 la Commissione non attribuirà ad esse alcun punteggio.

Nel **CRITERIO 2**, invece, andranno inserite esclusivamente le proposte migliorative; intendendo con ciò tutte quelle particolarità non richieste nel Bando di gara e documenti ad esso allegati, che l'Offerente ritiene invece essenziali per garantire il miglior risultato del servizio per caratterizzare compiutamente la propria proposta in merito, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, a: affidabilità, completezza, prestazioni aggiuntive, formazione e aggiornamento professionale, monitoraggio delle attività, ecc.

Per tali motivi, viene prescritto che il Progetto di Offerta sia organizzato, descritto e comunque rappresentato seguendo scrupolosamente l'articolazione e la sequenza dei sub-Criteri 1a-1b-1c e 2a-2b-2c previsti dal presente disciplinare, senza mischiare tra loro le varie proposte; la Commissione valuterà i singoli sub criteri per quanto effettivamente descritto in ciascuno di essi e non attribuirà alla singola caratteristica ulteriori apprezzamenti, e quindi punteggi, se rappresentata in più sub-criteri.

Il punteggio dell'**Offerta tecnica** sarà quindi attribuito dalla Commissione nominata dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 93 Cod. sulla base dei criteri di valutazione elencati nella soprastante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

*In particolare, per il Criterio 1 c.1 relativo alle Certificazioni, per i Concorrenti in RTI costituiti o costituenti i punteggi saranno assegnati valutando la specifica attinenza del certificato posseduto dal singolo componente dell'RTI col servizio effettivamente svolto dallo stesso, anche in relazione all'organizzazione del complessivo progetto offerta presentato.*

All'elemento dell'Offerta tecnica, cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente sulla base del **metodo aggregativo compensatore**, consistente nella sommatoria dei coefficienti (variabili tra zero ed uno) attribuiti dai commissari avvalendosi della tabella sotto riportata:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Totalmente assente	0,00
Quasi assente	0,10
Gravemente insufficiente	0,20
Molto scarso	0,30
Scarso	0,40
Insufficiente	0,50
Sufficiente	0,60
Discreto	0,70
Buono	0,80
Ottimo	0,90
Eccellente	1,00

Una volta che ciascun commissario avrà attribuito il coefficiente a ciascun Concorrente, verrà calcolata la media dei coefficienti attribuiti, assegnando il valore 1,00 al coefficiente più elevato e riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti, utilizzando la seguente formula:

$$P_i = \sum_n [W_i * V_{ai}]$$

dove:

- $P_i$  punteggio dell'Offerta i-esima;
- $\sum_n$  sommatoria del numero totale dei sub-criteri;
- $W_i$  peso o punteggio attribuito al sub-criterio (i);
- $V_{ai}$  coefficiente della prestazione dell'Offerta (a) rispetto al sub-criterio (i) variabile tra zero e uno;

Per ogni Concorrente sarà quindi calcolata la somma dei punteggi di tutti i sub criteri come definito nel punto precedente.

La S.A. procederà all'apertura delle buste contenenti l'Offerta economica relativamente a quelle Offerte che abbiano raggiunto la SOGLIA MINIMA DI **PUNTI 50** RELATIVAMENTE ALL'OFFERTA TECNICA PRIMA DELLA SUCCESSIVA OPERAZIONE DI RIPARAMETRIZZAZIONE.

Qualora nessun candidato abbia ottenuto il punteggio massimo di 80 punti (ottanta), il punteggio finale ottenuto da ciascun candidato, verrà riparametrato al punteggio massimo previsto, con l'applicazione della seguente formula:

$$P \text{ (tecnico) } n = 80 \times Q_n / Q_{max}$$

dove:

- $P \text{ (tecnico) } n$  = punteggio del Concorrente in esame
- $Q_n$  = punti assegnati al Concorrente in esame
- $Q_{max}$  = punti massimi assegnati tra tutti quelli ottenuti dai Concorrenti

Pertanto, si attribuirà alla migliore Offerta il punteggio massimo e proporzionalmente a tutte le altre.

Per la valutazione dell'**Offerta economica** si impiegheranno le seguenti formule:

- a) Per il **canone annuale** del servizio (max 15 punti) verrà utilizzata la formula del prezzo minimo come stabilito al p.to 3.5 delle "Formule di attribuzione del punteggio economico – SINTEL":

$$P_e = 15 \times P_{min} / P_0$$



dove:

- $P_e$  = punteggio del Concorrente in esame
- $P_0$  = prezzo Offerto dal Concorrente in esame
- $P_{min}$  = prezzo più basso Offerto in gara

- b) Per le opere a misura extra canone (max 5 punti) dovrà essere indicato il ribasso Offerto da praticare sui prezzi contrattuali. La Commissione procederà alla determinazione del punteggio, desumibile dalla formula:

$$P_b = 5 \times R_b / R_{max}$$

dove:

- $P_b$  = punteggio del Concorrente in esame
- $R_b$  = ribasso del Concorrente in esame
- $R_{max}$  = ribasso massimo Offerto

## **22. Svolgimento delle operazioni di gara: apertura della BUSTA A – Verifica documentazione amministrativa**

Allo scadere del termine fissato per la presentazione delle Offerte, le stesse sono acquisite definitivamente dal Sistema e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, sono conservate dal Sistema medesimo in modo segreto, riservato, inalterabile e sicuro. Sintel, al momento della ricezione dell'Offerta, ottempera alla prescrizione di cui al c. 5 dell'art. 58 Cod. inviando al Concorrente una PEC di notifica del corretto recepimento dell'Offerta presentata.

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno / /2024 alle ore :00 presso la Sala Riunioni della sede dell'Area Tecnica in Genova, C.so Scassi, 1 presso la Palazzina "Gestione Tecnica" – ultimo piano dello S.O. Villa Scassi.

N.B. L'A.S.L.3 si riserva di modificare la data e la sede della prima seduta pubblica, dandone avviso ai Concorrenti mediante pubblicazione di apposito avviso nella sezione Comunicazioni della Piattaforma elettronica Sintel e/o nella sezione Trasparenza del proprio sito Internet aziendale nella parte dedicata all'appalto (Gare/Contenuti aperti) o a mezzo posta elettronica certificata, con almeno cinque giorni di preavviso.

Alla seduta potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori degli Operatori Economici o persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

In tale sede il **Seggio di Gara**, nominato a seguito dello spirare dei termini di presentazione delle Offerte/domande di partecipazione e composto da **tre membri (il RUP e due testi)** procederà, operando attraverso il Sistema, allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) Verifica sulla Piattaforma SINTEL della ricezione delle Offerte tempestivamente presentate nonché della validità della firma digitale apposta;
- b) Verifica sulla Piattaforma SINTEL della mera presenza dei documenti richiesti nella Documentazione amministrativa.

Le **Offerte Tecniche ed Economiche**, ivi incluso il Documento d'Offerta, resteranno **chiuse a Sistema** e, quindi, il relativo contenuto non sarà visibile né dalla Commissione di gara, né alla Stazione Appaltante, né dagli altri Concorrenti, né da terzi.

Il **Seggio di Gara**, concluse le operazioni sopra descritte, procederà, ove possibile nella medesima seduta pubblica, ovvero in successive **sedute riservate**, all'**analisi della documentazione presente nella Documentazione amministrativa** (presentata in formato elettronico). In tale sede il soggetto deputato all'espletamento della gara, sulla base della documentazione contenuta nella busta "A - Documentazione amministrativa", procede a:

- a) verificare la correttezza e la completezza della documentazione e delle dichiarazioni presentate e, in caso negativo, ad escludere dalla gara i Concorrenti cui esse si riferiscono;
- b) verificare che i Consorziati per conto dei quali i Consorzi ex art. 65 c. 2 lett. b), c) e d) Cod. (Consorzi di Cooperative e artigiani e Consorzi stabili) concorrono, non abbiano presentato Offerta in qualsiasi altra forma e, in caso positivo, ad escludere dalla gara il Consorzio ed il Consorzio;
- c) verificare che nessuno dei Concorrenti partecipi in più di un Raggruppamento temporaneo, GEIE, aggregazione di Imprese di rete o Consorzio ordinario, ovvero anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in Raggruppamento, aggregazione o consorzio ordinario di Concorrenti e, in caso positivo, ad escluderli dalla gara;
- d) attivare se necessario la procedura di soccorso istruttorio, definita nel presente Disciplinare;
- e) redigere verbale relativo alle attività svolte;

In caso di irregolarità formali, non compromettenti la *par condicio* fra i Concorrenti e nell'interesse di Asl 3, il Concorrente verrà invitato, a mezzo di opportuna comunicazione tramite la Piattaforma di e-procurement Sintel, a completare o a fornire i chiarimenti in ordine ai documenti presentati.

**Le Offerte tardive saranno escluse in quanto irregolari.**

L'Offerta vincolerà il Concorrente per 180 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 S.A. potrà richiedere agli offerenti, ai sensi dell'art. 17 c. 4 Cod. di 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.

I **risultati** di tale fase saranno comunicati nella medesima o successiva seduta pubblica.

### 23. Commissione Giudicatrice

La Commissione giudicatrice sarà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle Offerte con atto pubblicato sul sito istituzionale del Committente, secondo le modalità individuate nella deliberazione n° 6 dell'8/01/2020 e sarà composta da tre membri, in capo ai quali non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 93 c. 5 Cod. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla S.A.

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.

### 24. Apertura delle buste B e C – Valutazione delle Offerte tecniche ed economiche.

La Commissione in una successiva **seduta pubblica** procederà all'**apertura della busta delle Offerte Tecniche** dei Concorrenti **ammessi** ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente Disciplinare di Gara.

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 presente Disciplinare di Gara.

Su richiesta della Commissione di gara il Concorrente potrà essere invitato, a mezzo di opportuna comunicazione, a fornire i **chiarimenti** in ordine ai documenti presentati entro il termine perentorio massimo di **10 (dieci) giorni lavorativi** dalla ricezione della predetta comunicazione.

Qualora non siano comprovati i **requisiti tecnici minimi** Offerti, la Commissione procederà alla dichiarazione di non ammissibilità del Concorrente anche per uno solo dei requisiti tecnici minimi previsti la verifica abbia avuto esito negativo e comunica al RUP i relativi nominativi, che procederà ai sensi dell'art. 90 c. 1 lett. d) Cod. La Commissione non procederà alla apertura dell'Offerta economica dei predetti Operatori.

La Commissione procederà alla **riparametrazione dei punteggi** secondo quanto indicato dalla Piattaforma informatica Sintel. Le Offerte Economiche resteranno chiuse a Sistema ed il relativo contenuto non sarà visibile.

Durante un'ulteriore **seduta pubblica**, la cui data verrà comunicata ai Concorrenti a mezzo posta elettronica certificata o pubblicazione di apposito avviso sulla Piattaforma Sintel e sul sito Internet della S.A. nella sezione Trasparenza nella parte dedicata all'appalto (Gare/Contenuti aperti) con adeguato preavviso, la Commissione darà lettura dei punteggi riparametrati attribuiti alle Offerte tecniche.

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.

La S.A. procederà dunque all'individuazione dell'unico **parametro numerico finale** per la formulazione della graduatoria, ai sensi dell'art. 108 c. 8 Cod.

Nel caso in cui le Offerte di due o più Concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali differenti, 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, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione, in seduta pubblica, redige la **graduatoria**.

Qualora individui Offerte che superano la soglia di **anomalia** di cui all'art. 110 Cod., 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 paragrafo successivo.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle Offerte, la Commissione comunica tempestivamente le **eventuali esclusioni 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 degli artt. 70 e 79 Cod., in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di Offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 59, c. 4 lett. a) e c) Cod., in quanto la Commissione ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

In tali casi il RUP procederà alle comunicazioni di cui all'art. 90 c. 1 lett. e) Cod.

## **25. Verifica di anomalia delle Offerte**

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 110 Cod. ed in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'Offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, con l'eventuale supporto della Commissione, valuta la **congruità**, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle **Offerte che appaiono anormalmente basse**.

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 per iscritto al Concorrente la presentazione delle **spiegazioni**, se del caso indicando le componenti specifiche dell'Offerta ritenute anomale.

A tal fine, assegna un termine non inferiore a **quindici giorni** dal ricevimento della richiesta.

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 dell'art. 110 c. 6 Cod., le Offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili e procede ai sensi del articolo seguente.

In tal caso, la S.A. si riserva la facoltà di procedere all'esame e all'aggiudicazione della procedura in capo al Concorrente che segue nella graduatoria e che ha presentato un'Offerta ammessa in gara.

## **26. Procedura di aggiudicazione**

Prima dell'aggiudicazione, la S.A. si riserva di richiedere al Concorrente cui ha deciso di aggiudicare l'appalto di presentare i documenti ai fini della **prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 Cod.** e del rispetto dei criteri di selezione.

Tale verifica avverrà di norma attraverso l'utilizzo del sistema **FVOE**.

La S.A. può in ogni caso invitare gli operatori economici partecipanti alla gara a integrare i certificati richiesti.

Ai sensi dell'art.110 Cod., la S.A. prima dell'aggiudicazione procede, in sede di verifica di congruità dell'Offerta, alla valutazione di merito circa il rispetto di quanto previsto dall'art. 110, c. 5, lett. d) Cod. (**congruità della manodopera**).

Qualora nessuna Offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, **non** si procede all'aggiudicazione.

La Commissione invia al RUP la **proposta di aggiudicazione** in favore del Concorrente che ha presentato la migliore Offerta.

Qualora vi sia stata verifica di congruità delle Offerte anomale, la proposta di aggiudicazione è formulata dal RUP al termine del relativo procedimento.

La S.A., previa **verifica ed approvazione** della **proposta di aggiudicazione** ai sensi degli artt. 17 comma 5 Cod., aggiudica l'appalto. L'**aggiudicazione** diventa **efficace**, ai sensi dell'art. 17 commi 5, 6, 7 Cod., all'esito positivo della **verifica** del possesso dei **requisiti** prescritti dalla *lex specialis* di gara.

**In caso di esito negativo delle verifiche**, la S.A. procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla segnalazione all'ANAC. La S.A. 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.

L'organo preposto alla valutazione delle Offerte predispone la proposta di aggiudicazione alla migliore Offerta non anomala.

La **proposta di aggiudicazione** è approvata entro **trenta giorni** dal suo ricevimento.

L'organo competente a disporre l'aggiudicazione esamina la proposta, e, se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace.

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 dall'art. 88 c. 4-bis e 89 e dall'art. 92 c. 3 del D.Lgs. 159/2011.

**Prima dell'aggiudicazione** di cui all'art.17 c. 5 Cod. si procederà, nei confronti dell'**Aggiudicatario**, a **verificare l'attendibilità degli impegni assunti**, in ossequio a quanto previsto dall'art. 102 Cod., con qualsiasi adeguato mezzo, anche con le modalità di cui all'art. 110 Cod. Nel caso i suddetti impegni siano verificati come non attendibili, si procede all'esclusione dalla gara.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'Offerta. L'Offerta dell'Aggiudicatario è irrevocabile fino al termine stabilito per la stipulazione del contratto.

Il **contratto** è stipulato, a pena di nullità, in **forma scritta** ai sensi dell'Allegato I.1 art. 3 c. 1, lett. b) Cod., **in modalità elettronica**, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs. 7/03/2005, n° 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della S.A., con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata.

Si applica il **termine dilatorio di cui all'art. 18 c. 3 Cod.** (c.d. *stand still*, trentacinque giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione), trattandosi, nel caso di specie, di contratto di importo superiore alle soglie europee, ai sensi dell'art. 55, c. 2. Cod., come espressamente stabilito dall'art. 18 c. 3 lett. d) Cod.

Se è proposto **ricorso** avverso l'aggiudicazione con contestuale domanda cautelare, il **contratto non può essere stipulato** dal momento della notificazione dell'istanza cautelare alla S.A. o all'ente concedente **fino alla pubblicazione del provvedimento cautelare di primo grado o** del dispositivo o della **sentenza di primo grado**, in caso di decisione del merito all'udienza cautelare.

**L'effetto sospensivo** cessa quando, in sede di esame della domanda cautelare, il giudice si dichiara incompetente ai sensi dell'art. 15, c. 4 Cod. del processo amministrativo, di cui all'Allegato I al D.Lgs. 2/07/2010, n° 104, o fissa con ordinanza la data di discussione del merito senza pronunciarsi sulle misure cautelari con il consenso delle parti, valevole quale implicita rinuncia all'immediato esame della domanda cautelare.

**Se la stipula del contratto non avviene nel termine per fatto della S.A.**, l'Aggiudicatario può farne constatare il silenzio inadempimento o, in alternativa, può sciogliersi da ogni vincolo mediante atto notificato. All'Aggiudicatario non spetta alcun indennizzo, salvo il rimborso delle spese contrattuali.

La mancata stipula del contratto nel termine fissato per fatto dell'Aggiudicatario può costituire motivo di revoca dell'aggiudicazione.

La mancata o tardiva stipula del contratto al di fuori delle ipotesi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 18 Cod. costituisce violazione del dovere di buona fede, anche in pendenza di contenzioso.

Il contratto è soggetto agli **obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari** di cui alla L. 13/08/2010, n° 136.

Nei casi di cui all'art. 124 Cod. la S.A. interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento del lavoro/servizio/fornitura.

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 dell'Appalto.

## **27. Clausola sociale**

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione degli Operatori Economici subentranti e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'Aggiudicataria è tenuta ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'Aggiudicatario uscente, come previsto 57 Cod., garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui agli artt. 11 Cod. e 51 del D.Lgs. n° 15 giugno 2015, n° 81.

## **28. Trattamento dati personali**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n° 30 giugno 2003, n°196 e s.m.i., e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 i dati forniti verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara; tali dati verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Con l'invio e la sottoscrizione dell'Offerta, i Concorrenti esprimono il proprio consenso al predetto trattamento.

## **29. Definizione delle controversie**

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Genova, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Genova, li

IL RUP  
(Arch. Enrico Maria Bonzano)

Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne  
dell'ASL 3 della Regione Liguria

---

**SCHEMA DI CONTRATTO**

---

Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.

Si intende con **manutenzione straordinaria** l'insieme delle azioni migliorative, delle azioni preventive e delle azioni correttive che aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità del sistema. Lo scopo dei tali azioni, pertanto, non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto.



<b>ART.1) OGGETTO SINTETICO DELL'APPALTO .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI SERVIZI CON CORRISPETTIVO A CANONE: .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.3) DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI DI “MANUTENZIONE STRAORDINARIA” CON CORRISPETTIVO A MISURA. ....</b>	<b>4</b>
<b>ART.4) DURATA DELL'APPALTO .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.5) AMMONTARE DELL'APPALTO. ....</b>	<b>5</b>
<b>ART.6) MODALITÀ DI CONTABILIZZAZIONE E PAGAMENTI. ....</b>	<b>5</b>
<b>ART.7) PRESENZA FISSA DI PERSONALE. ....</b>	<b>6</b>
<b>ART.8) PENALI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART.9) LUOGO D'ESECUZIONE DEI SERVIZI E VARIAZIONE DELL'ASSETTO STRUTTURALE DELL'IASL3.....</b>	<b>8</b>
<b>ART.10) GESTIONE DELLE MANUTENZIONI – PRINCIPI GENERALI. ....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 11) SERVIZI INFORMATICI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 12) SICUREZZA – PIANI DI SICUREZZA.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 13) COLLAUDI E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 14) REVISIONE PREZZI. ....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 15) VARIAZIONI CONTRATTUALI. ....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 16) DANNI A TERZI E RESPONSABILITA' CIVILE. DANNI E FURTI.....</b>	<b>11</b>
<b>ASSICURAZIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 17) SUBAPPALTO.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 18) CONTROVERSIE.....</b>	<b>13</b>
<b>ART.19) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. ESECUZIONE D'UFFICIO DEGLI INTERVENTI. ....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 20) DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO .....</b>	<b>14</b>
<b>ART. 21) SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 22) CLAUSOLE FINALI.....</b>	<b>15</b>

## CONTRATTO

Appalto di gestione e manutenzione degli immobili e delle aree esterne dell'ASL 3 della Regione Liguria.

L'anno duemilaventiquattro il giorno ..... del mese di ....., nella sede dell' ASL3:

TRA

- a) L'Arch. Enrico Maria Bonzano, nato a Genova il 16/05/1965, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'ASL3, codice fiscale e partita IVA 03399650104, che rappresenta nella sua qualità di RUP, di seguito nel presente atto denominato semplicemente «Committente»;

E

- b) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che dichiara di intervenire in questo atto in qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_ e P. IVA n. \_\_\_\_\_, iscritta presso il Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ con il numero \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, di seguito denominata "Appaltatore",

convengono

#### **ART.1) OGGETTO SINTETICO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione dei servizi manutentivi ordinari (correttivi a guasto e/o programmati) a canone e straordinari a misura per i fabbricati e le aree esterne di pertinenza dell'ASL3 di cui all'ALL 1 della "RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA".

I servizi da fornire e le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettati dal Capitolato Speciale d'Appalto e dal Capitolato prestazionale e riguardano:

- a) la manutenzione ordinaria programmata e ordinaria correttiva (a guasto), compensata a canone fisso e invariabile, di:
  - 1. opere edili,
  - 2. serramenti,
  - 3. carpenterie in ferro,
  - 4. arredi e mobilio;
  - 5. aree esterne e strade;
  - 6. impianti idrico sanitari, degli scarichi e delle reti fognarie di pertinenza sino alla pubblica fognatura;
  - 7. impianti elevatori;
  - 8. verde di pertinenza degli immobili.
  
- b) La manutenzione straordinaria: oltre ai servizi di manutenzione di cui sopra l'Amministrazione Appaltante, nell'arco di durata del contratto, si riserva di affidare all'aggiudicatario interventi di manutenzione straordinaria extra canone, da liquidarsi a misura.
  
- c) servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla redazione del censimento informatizzato e agli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla precedente lett. b).

#### **ART.2) Descrizione Sintetica dei SERVIZI CON CORRISPETTIVO A CANONE:**

I servizi riguardano tutte le attività afferenti alle manutenzioni ordinarie con corrispettivo a canone. Vedasi quanto disposto dalla SEZIONE II del Capitolato Prestazionale.

#### **ART.3) DESCRIZIONE Sintetica DEI LAVORI DI "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" CON CORRISPETTIVO A MISURA.**

Per i lavori a misura, si rimanda a quanto disposto dalla SEZIONE II del Capitolato Prestazionale.

#### **ART.4) DURATA DELL'APPALTO**

La **durata dell'appalto** è di **sei anni**, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna, con **opzione di eventuale proroga per ulteriori tre anni**, da esercitarsi ad insindacabile

e discrezionale giudizio della Stazione appaltante ex art. 120 c. 10 del D.Lgs. 36/2023, ai sensi del quale il contraente originario sarà *“tenuto a eseguire le prestazioni contrattuali a prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto”* ovvero *“alle condizioni di mercato, ove più favorevoli per la stazione appaltante”*.

L'Appalto decorrerà dal \_\_\_\_\_ sino al \_\_\_\_\_.

Il Committente si riserva la facoltà insindacabile di rescindere il contratto qualora l'Appaltatore dovesse incorrere in gravi e ripetute inadempienze agli obblighi contrattuali previsti e contenuti nel presente contratto.

#### **ART.5) AMMONTARE DELL'APPALTO.**

L'importo dell'Appalto, a seguito del ribasso presentato in sede di gara, pari all' \_\_\_\_\_ %, per la durata prevista nel precedente art. 4, ammonta ad € \_\_\_\_\_ =, al netto di IVA al 22% ( al lordo €.....=) così suddiviso:

- € \_\_\_\_\_ =, oltre IVA al 22% ( al lordo € \_\_\_\_\_ =), per l'importo a canone;
- € \_\_\_\_\_ =, oltre IVA al 22% ( al lordo € \_\_\_\_\_ =), per l'importo a misura, in quanto lo sconto offerto va applicato agli elenchi prezzi previsti dal CSA.

#### **ART.6) MODALITÀ DI CONTABILIZZAZIONE E PAGAMENTI.**

La contabilizzazione dei servizi di manutenzione a canone sarà redatta applicando il ribasso d'asta offerto.

La contabilizzazione dei lavori di manutenzione a misura sarà effettuata applicando il ribasso d'asta offerto su ogni singola voce ed allegando i documenti e le dichiarazioni previste.

Gli importi relativi alle opere a misura sono stabiliti sulla base di necessità PRESUNTE derivate dall'analisi dei dati storici disponibili; pertanto, non è detto che l'intera cifra prevista per ogni singola categoria di lavori sia effettivamente contabilizzata al 100%; eventuali avanzi potranno essere dirottati per esigenze riferibili ad altri settori del presente appalto, senza che la ditta possa in alcun modo rifiutarsi di operare quanto ordinato dalla stazione appaltante.

L'importo di ogni singolo intervento a misura non potrà in alcun caso superare l'onere complessivo di € 150.000,00=, esclusa I.V.A.

L'Appaltatore avrà diritto a contabilizzazioni con cadenza bimestrale.

A tal fine, dovrà essere redatto il documento contabile (SAL) e di pagamento (certificato) da emettere rispettivamente entro i successivi 15 giorni e 30 giorni dalla richiesta formale dell'Appaltatore.

Su ciascun SAL saranno effettuate le detrazioni contabili per eventuali penali.

Il saldo finale sarà compilato entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dell'Appalto.

In ogni modo non verranno emessi attestati di pagamento in mancanza della documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione delle manutenzioni, sia quelle a canone che quelle a misura.

Il pagamento del corrispettivo avverrà entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data del certificato di pagamento.

Nel caso di ritardo nei pagamenti si applicheranno gli interessi moratori di legge.

#### **ART.7) PRESENZA FISSA DI PERSONALE.**

Oltre a quanto previsto nei documenti di gara, la dotazione del personale si rifà a quanto indicato dall'Appaltatore nell'offerta tecnica, allegata al presente contratto.

#### **ART.8) PENALI.**

L'art. III.43 del Capitolato speciale d'Appalto disciplina l'applicazione di eventuali penali.

Le penali applicabili sono di seguito riportate:

1. mancato rispetto delle tempistiche di intervento (interventi su richiesta e manutenzioni programmate)

Per ogni accertato ritardo nella tempistica di inizio intervento (oltre i limiti temporali definiti nel Capitolato Prestazionale) a seguito di chiamata del Concedente, verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni ora di ritardo. Ovvero la penale sarà applicata se:

Ora inizio intervento > Ora inizio contrattuale da priorità

Per ogni accertato ritardo nella tempistica di conclusione dell'intervento (oltre i limiti temporali definiti nel Capitolato Prestazionale), verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni giorno di ritardo. Ovvero la penale sarà applicata se:

Data fine intervento > Data fine intervento contrattuale da priorità

2. mancata elaborazione del preventivo nei termini contrattuali: applicazione di una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
3. mancata esecuzione di un servizio contrattuale: estromissione del canone corrispondente al periodo in cui il servizio non è stato svolto;
4. mancata esecuzione di un intervento riparativo compreso nel canone manutentivo: addebito all'Appaltatore dei costi sostenuti dall'APPALTANTE per l'esecuzione dell'intervento da parte di altra Azienda, maggiorati del 10%;
5. mancata consegna del Censimento nei termini previsti o dati largamente incompleti od errati: applicazione di una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
6. mancata pulizia dei locali od abbandono di materiali che risulta a seguito degli interventi di manutenzione: addebito all'Appaltatore dei costi sostenuti dall'APPALTANTE per l'esecuzione delle pulizie e/o il conferimento a PP.DD. dei materiali abbandonati;
7. presenza in cantiere di personale non regolarmente assunto dall'appaltatore o dall'eventuale

subappaltatore, per ogni unità lavorativa penale pari a € 2.000 (duemila);

8. smaltimento in modo inopportuno di materiali o sostanze inquinanti, oltre alla denuncia penale, € 2.500 (duemilacinquecento) per episodio;
9. ritardata consegna di dati ed informazioni tecnico-amministrativo-contabili richiesti dall'Ente Appaltante quali report periodici, preventivi, ecc.: penale pari a 50,00 EURO (cinquanta EURO) al giorno per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza fissata nell'ordine di servizio;
10. inadempimenti vari nella gestione dei registri (incompletezza o mancanza dei dati, mancati aggiornamenti, cattiva conservazione, ecc.): applicazione di una penale pari a 100,00 EURO (cento EURO) per ogni infrazione riscontrata;
11. Ritardi nel rispetto di disposizioni scritte concordate e/o impartite dal Direttore dell'esecuzione dell'Ente Appaltante a partire dal secondo giorno dalla scadenza fissata: penale di € 150,00 (centocinquanta Euro) al giorno;
12. funzionamento non corretto del servizio per cause imputabili all'Appaltatore quali mancata o insufficiente manutenzione degli impianti, imperizia, negligenza, ritardi, interruzione non autorizzata del servizio: applicazione di una penale pari a 500,00 EURO (cinquecento EURO) ogni 24 ore di interruzione del servizio.
13. mancata corrispondenza dei materiali alle caratteristiche prescritte in termini qualitativi e quantitativi nel presente capitolato e nel contratto, sulla base dei risultati accertati dai Laboratori accreditati e/o sulla base delle valutazioni del Direttore Tecnico per evidente non conformità: penale pari al 15% del valore degli interventi oggetto di rifacimento;
14. inadempienze varie: sarà applicata una penale da € 100 (cento) per ognuna delle seguenti inadempienze, la cui elencazione è indicativa e non esaustiva:
  - mancato rispetto dei livelli di servizio attesi (accessibilità telefonica, velocità di risposta, disponibilità del servizio) per il servizio di recepimento delle richieste di intervento/manutenzione correttiva a guasto;
  - mancata fornitura tempestiva di dati o risposte alle richieste del Direttore dell'esecuzione;
  - rapporti non corretti con i cittadini, lavorazioni disturbanti gli utenti o terzi, o che comunque abbiano dato adito a reclami;
  - fornitura di dati insufficienti od errati;
  - vestiario indecoroso del personale operativo;
  - mancato rispetto delle norme di sicurezza;
  - insufficiente attività di organizzazione o di supporto del lavoro che danneggi il regolare andamento del servizio;

- mancata assistenza in fase di controllo dell'andamento del servizio e degli interventi ecc.;

Le suddette penali potranno essere reiterate anche ogni giorno in caso di mancanza di adempimento.

**Qualora le penali superassero il 10% dell'importo annuo complessivo previsto a contratto, il Committente potrà richiedere la risoluzione del contratto stesso.**

È facoltà del Referente Tecnico non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità modestissima.

#### **ART.9) LUOGO D'ESECUZIONE DEI SERVIZI E VARIAZIONE DELL'ASSETTO STRUTTURALE DELL'IASL3.**

Il contratto, nella sua globalità, dovrà eseguirsi nell'area di proprietà dell'ASL3, ovvero negli edifici e nelle aree di loro pertinenza in uso all'ASL ma di altri proprietari, come meglio precisato nell'allegato "ELENCO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE ESTERNE IMPIANTI ELEVATORI, ANTINCENDIO E SMALTIMENTO LIQUAMI".

Si stabilisce convenzionalmente che la consistenza iniziale del patrimonio oggetto del servizio è pari a mq. 208.169,93 (corrispondente all'intero patrimonio immobiliare così come identificato nell'allegato "Elenco e consistenza degli immobili e delle aree esterne impianti elevatori, antincendio e smaltimento liquami").

Qualora, in relazione ad eventuali nuovi provvedimenti delle competenti autorità regionali (ovvero di sopraggiunte motivate necessità aziendali di estendere il servizio oggetto del presente Contratto a ulteriori strutture), l'assetto strutturale dell'ASL3 dovesse subire modificazioni, l'Appaltatore si obbliga sin d'ora:

- **Ipotesi d'affermamento all'ASL3 di altre strutture, ovvero costruzioni ex-novo:**

a fornire i servizi previsti, se richiesti e alle condizioni tutte di cui agli atti della presente gara, alle strutture che verranno accorpate all'ASL3 ovvero strutture di nuova fabbricazione.

- **Ipotesi d'affermamento ad altri Enti di strutture oggi appartenenti all'ASL3:**

a proseguire l'erogazione dei servizi previsti, alle condizioni tutte di cui agli atti di gara, a favore dell'Ente nuovo assegnatario delle strutture stesse, salvo il diritto di quest'ultimo di recedere dal contratto, mediante raccomandata A/R, da comunicarsi entro sei mesi dalla data d'efficacia del provvedimento che ha disposto la variazione strutturale.

- **Ipotesi di demolizione o dismissione di strutture esistenti:**

a diminuire l'importo a canone in proporzione alle parti inutilizzate.

Di conseguenza, per ogni edificio o frazione di esso in aumento o in diminuzione rispetto al valore convenzionale, di cui al primo capoverso, sarà riconsiderato il canone in modo proporzionale.

L'esercizio di recesso (Art. 1373 c.c.) determinerà lo scioglimento del vincolo contrattuale senza effetto retroattivo sulle prestazioni già eseguite o in corso d'esecuzione.

In ogni caso non saranno presi in considerazione aumenti dei prezzi d'aggiudicazione, il canone annuo sarà adeguato secondo le condizioni di gara.

#### **ART.10) GESTIONE DELLE MANUTENZIONI – PRINCIPI GENERALI.**

Con il presente articolo, si rinvia a quanto specificatamente stabilito nel Disciplinare Prestazionale e nel Capitolato Speciale d'Appalto.

#### **ART. 11) SERVIZI INFORMATICI.**

Oltre a quanto disposto dal Disciplinare Tecnico, il perfezionamento del supporto informatico sarà eseguito con i criteri offerti dall'Appaltatore nell'allegata offerta tecnica (PROGETTO INFORMATICO).

#### **Art. 12) SICUREZZA – PIANI DI SICUREZZA.**

Il piano di sicurezza forma parte integrante del contratto di appalto e deve essere redatto tenendo conto di XXXXXXXXXXXXX. INSERIRE SE AVETE DISPOSIZIONI PARTICOLARI AI FIN DELLA SICUREZZA

#### **ART. 13) COLLAUDI E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA**

Al termine di ogni anno e dell'ultimo anno contrattuale, con riferimento a tutte le prestazioni e i servizi prescritti dal contratto di appalto, si redigerà il Collaudo Finale di regolare esecuzione dell'appalto sulla base della documentazione tecnica, contabile ed amministrativa che l'Appaltatore è tenuto a fornire.

Le operazioni di redazione del collaudo finale avranno inizio entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale (e di ogni anno); dovranno concludersi entro 60 giorni e comprenderanno tutte le verifiche necessarie a verificare che l'Appaltatore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

L'esito favorevole del collaudo finale, unitamente al verbale di riconsegna del patrimonio, consentirà lo svincolo della fidejussione o la restituzione del deposito cauzionale a garanzia. Il documento sarà sottoscritto per accettazione dal Committente e dall'Appaltatore.

#### **ART. 14) REVISIONE PREZZI.**

##### **REVISIONE PREZZI PER LA QUOTA A CANONE**

Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dal terzo anno contrattuale, in base all'andamento dell'indice ISTAT FOI seguendo la seguente formula:

$Kanno-n = ISTAT\ anno-n / ISTAT\ rif$

- Kanno-n = coefficiente di aggiornamento calcolato attraverso l'indice ISTAT FOI valido per l'n-esimo anno di erogazione dei servizi;



- ISTAT anno-n = Indice ISTAT FOI registrato nell'anno n-esimo e pari alla media aritmetica dei valori mensili registrati in tale anno;
- ISTAT rif = Indice ISTAT FOI pari alla media aritmetica dei valori mensili registrati nell'anno di pubblicazione del bando di gara.

### **REVISIONE PREZZI PER LA QUOTA EXTRA CANONE**

Per tutta la durata contrattuale, per i prezziari della Regione Liguria è previsto l'aggiornamento annuale; per i prezziari DEI, verrà presa a riferimento, per ogni volume, l'ultima edizione pubblicata nell'anno precedente.

### **ART. 15) VARIAZIONI CONTRATTUALI.**

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Il Committente si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre e aumentare il complesso delle prestazioni oggetto del presente Appalto nell'ambito del 20% dell'importo contrattuale.

Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- escludere in tutto o in parte uno o più immobili/impianti, o porzioni di immobili, dall'oggetto delle prestazioni;
- ridurre/aumentare comunque la volumetria totale dei complessi immobiliari oggetto dell'appalto;
- escludere dall'oggetto alcune prestazioni e/o servizi.

La riduzione dovrà essere esplicitamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano, nei limiti della dismissione, totale o parziale, a qualsiasi titolo, di immobili o cessazione di utilizzazione.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiedere la risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così ridotte.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore, in caso di riduzione, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

All'ASL3 è riservata, altresì, la facoltà di estendere le prestazioni, segnatamente, ed in via esemplificativa, aggiungendo nuovi immobili/impianti o porzioni di immobili/impianti a quelli originariamente indicati a contenuto nell'Appalto, e comunque incrementando le superfici complessive degli immobili oggetto del presente Appalto.

Qualora l'estensione sia richiesta con riferimento a prestazioni analoghe a quelle già oggetto dal Disciplinare Tecnico d'Appalto, il prezzo unitario delle prestazioni affidate in estensione non potrà superare quello delle prestazioni analoghe già aggiudicate.

L'affidamento delle estensioni di prestazioni nei confronti dell'originale Appaltatore rimane, in ogni caso, una libera ed insindacabile facoltà e non un obbligo dell'ASL3, che potrà comunque procedere, senza alcun onere, neanche di preventiva comunicazione ed anche in qualsiasi fase della trattativa, allo svolgimento di una gara per l'affidamento delle prestazioni contemplate dal presente capitolo.

#### **ART. 16) DANNI A TERZI E RESPONSABILITA' CIVILE. DANNI E FURTI.**

Per quanto riguarda i danni ed i furti si applica quanto previsto dagli artt. ll.14 del CSA.

##### **Assicurazioni.**

L'Appaltatore è responsabile dei danni derivanti e/o connessi all'esecuzione del presente contratto. L'Appaltatore è responsabile dei danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, che dovessero essere causati da parte dei propri dipendenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti e collaboratori di questi ultimi, al Committente, al suo personale, consulenti e collaboratori, nonché ai suoi beni mobili e immobili, anche condotti in locazione, nonché a terzi.

L'Appaltatore, pertanto, assume in proprio ogni responsabilità civile per danni verso terzi, persone, animali o cose in dipendenza di omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni d'appalto ad esso riferibili.

È fatto pertanto obbligo da parte dell'Appaltatore stipulare una polizza di assicurazione equivalente alla "Tutti i rischi del costruttore (CAR)" comprensiva di R.C.T. con primaria Compagnia che garantisca coperture assicurative per danni di esecuzione, responsabilità civile per danni a terzi, alle cose ecc. (come da schema tipo del Decreto n° 123 del 12.03.2004).

La polizza deve quindi coprire i danni subiti dal Committente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed immobili per qualunque causa determinati ("all risks" compreso) dagli impianti gestiti (preesistente o in corso di esecuzione/sviluppo) e questo sia durante la gestione degli impianti (conduzione, controlli e misurazioni, manutenzione ordinaria) sia durante l'esecuzione dei lavori sugli stessi (manutenzione straordinaria, messa a norma, riqualificazione tecnologica, ecc.).

La polizza deve coprire il Committente anche per danni dallo stesso subiti a causa di:

- rifacimenti totali o parziali a causa di errori o insufficiente progettazione;
- demolizione e sgombero in caso di sinistro occorsi durante lo svolgimento dell'appalto.

La polizza deve inoltre assicurare il Committente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esercizio del servizio a contratto (compreso Responsabilità civile incrociata), nonché ogni altro danno diretto o indiretto causato agli Utenti o Cittadini, considerando Terzo anche il Committente.

La polizza deve contenere, congrui massimali sulla base delle somme attualmente assicurate dall'ASL3 nella propria polizza assicurativa – all risk, ammontanti:

- per i fabbricati (proprietà ed uso) **ad € 171.000.000,00 (CENTOSETTANTUNO MILIONI);**

- per il contenuto (macchinario, attrezzatura ed arredamento – proprietà ed uso) ad € **61.000.000,00 (SESSANTUNO MILIONI)**.

A titolo esemplificativo e non esaustivo la polizza dovrà contenere congrui massimali riferiti alle seguenti categorie di lavori, servizi e danni:

- opere ed impianti in corso di realizzazione;
- opere ed impianti preesistenti;
- costi di demolizione e sgombero;
- danni indiretti all'Ente Appaltante;
- danni causati da errori o insufficiente progettazione;
- danni da responsabilità civile verso terzi, compresa la RC incrociata.

Il massimale complessivo della polizza non potrà comunque essere inferiore all'importo posto a base di gara.

La copertura assicurativa dovrà essere operante fino alla conclusione del contratto.

La relativa polizza dovrà essere preventivamente accettata da Committente e consegnata, regolarmente stipulata alla firma del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto ed, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sull'Appaltatore.

L'assicurazione civile deve coprire anche tutti i rischi del Committente ed i suoi delegati, specialmente in rapporto alle responsabilità nel campo della sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri mobili, con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

L'Appaltatore dovrà altresì dimostrare (fornendone copia all'ASL3) di aver acceso polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro (RCO) per i rischi inerenti la propria attività, con un massimale non inferiore a € **1.000.000,00** per sinistro e € **500.000,00** per persona.

Saranno assunti a totale carico dell'Appaltatore la franchigia e lo scoperto stabiliti dalla Compagnia Assicuratrice, in base alle condizioni generali di assicurazione.

Comunque, indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'Appaltatore assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose, a seguito dell'espletamento delle sue funzioni.

Sono compresi nel canone gli oneri conseguenti al ripristino di strutture e impianti soggetti ad atti vandalici, quindi, l'Appaltatore sarà tenuto a accendere polizza assicurativa anche a copertura dei rischi per atti vandalici. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata al Committente prima dell'avvio del servizio.

## **ART. 17) SUBAPPALTO.**

Per il subappalto verrà applicato quanto previsto dall'art. 11.28 del CSA.

## **ART. 18) CONTROVERSIE**

Ai sensi del **Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e S.m.i.**, al fine di prevenire le controversie o consentire la rapida risoluzione delle stesse o delle dispute tecniche di ogni natura che possano insorgere nell'esecuzione dei contratti, ciascuna parte è obbligata ad istituire un collegio consultivo tecnico (CCT), formato secondo le modalità di cui all'[allegato V.2 del Codice](#).

## **ART.19) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. Esecuzione d'ufficio degli interventi.**

In caso di inadempienza particolarmente grave, l'ASL3 si riserva il diritto di dar luogo alla risoluzione in tronco del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. e di esercitare tale diritto mediante formale comunicazione da notificarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento nel domicilio legale dell'Appaltatore.

Tale comunicazione interromperà senza necessità di altre formalità, gli effetti del contratto dal giorno della notifica dell'atto stesso.

In particolare si farà luogo alla risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- in caso di subappalto irregolare ed in caso di fallimento, concordato preventivo ed amministrazione controllata dell'Appaltatore;
- nel caso previsto dal capitolo "Divieto di sospendere o di ritardare i servizi ed i lavori" del Capitolato;
- nel caso di inadempienze nell'esecuzione dei servizi che comportino l'applicazione di una o più penali che superino il 10% (dieci per cento) del valore del Contratto;
- nel caso in cui sia intervenuta, nei confronti dell'Appaltatore, l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art. 3 della l. 1423/1956, ovvero sia intervenuta condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi di Amministrazioni pubbliche, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti interessati alle prestazioni.

L'Appaltatore sarà obbligato all'immediata consegna dei servizi nello stato in cui si trovano. La consegna avverrà con un verbale di constatazione, redatto in contraddittorio, dello stato di avanzamento dei servizi eseguiti e della loro regolare esecuzione. Avvenuta la consegna, si darà corso alla compilazione dell'ultima situazione dei servizi, al fine di procedere al conto finale di liquidazione.

Quale sia la ragione della risoluzione del contratto, l'Appaltatore sarà soggetto alla immediata perdita del deposito cauzionale a titolo di penale, nonché al risarcimento di tutti i danni diretti ed

indiretti ed al rimborso delle maggiori spese che l'ASL3 incontrerà per provvedere ai servizi nel rimanente periodo contrattuale.

In caso di risoluzione contrattuale le penali ed i risarcimenti di cui sopra, per la parte eccedente la cauzione, saranno contabilizzate in sede di liquidazione dell'importo dovuto per saldo della parte di corrispettivo maturato all'atto della risoluzione.

In ogni caso le somme dovute dall'ASL3 per qualsiasi titolo saranno compensate con l'importo complessivo del risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1241 C.C..

L'ASL3 si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dall'Appaltatore il rimborso di eventuali spese incontrate in più rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del Contratto.

Comunque, l'ASL3 avrà facoltà di differire il pagamento del saldo dovuto in base al conto finale di liquidazione, sino alla quantificazione del danno che l'Appaltatore è tenuto a risarcire, nonché di operare la compensazione tra i due importi.

Nel caso in cui il l'ASL3 abbia risolto il contratto, o sia comunque entrato nell'esercizio diretto dei servizi dati in gestione, o si sia avvalso della facoltà di affidarli ad altri, avrà senz'altro il diritto di far erogare per detto esercizio tutti i materiali di consumo introdotti dall'Appaltatore nei magazzini dell'ASL3, dovendo i materiali stessi essere sempre a completa disposizione dell'ASL3 medesima, con privilegio su chiunque altro, al doppio effetto di assicurare la continuità dei servizi ospedalieri, i quali sono riconosciuti di grande interesse pubblico e di costituire per l'ASL3 una maggiore garanzia per i danni comunque derivatigli dall'Appaltatore.

E', quindi, rigorosamente ed assolutamente vietato all'Appaltatore asportare dai magazzini i materiali di consumo già introdotti, se non per autorizzazione od ordine dell'ASL3.

L'ASL3 si riserva il diritto di recedere motivatamente dal contratto in qualsiasi momento, concedendo all'Appaltatore un preavviso di 120 giorni. In tal caso sarà tenuta a riconoscere all'Appaltatore, oltre al corrispettivo per la frazione di servizio erogato fino al momento della risoluzione del Contratto, tutte le spese accessorie dimostrabili sostenute fino a tale data dall'Appaltatore.

## **ART. 20) DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO**

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di appalto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

1. il Capitolato Speciale d'Appalto;
2. Il Capitolato Prestazionale ed i relativi allegati;
3. il Bando di Gara e relativo Disciplinare;
4. l'offerta dell'Appaltatore nonché le altre dichiarazioni impegnative dell'Appaltatore rese in gara;
5. ogni altra eventuale prescrizione e/o documento integrativo ritenuto rilevante ed essenziale dall'Amministrazione e prodotto dall'Appaltatore in sede di gara.

Pertanto, per tutto ciò che non è specificatamente disciplinato dal presente contratto, si rimanda a quanto disposto dai suddetti documenti.

L'esecuzione del contratto di appalto si intende inoltre sottoposta all'osservanza di tutte le leggi, i decreti, i regolamenti, le disposizioni e le norme esplicitamente o genericamente richiamate nel Capitolato Speciale d'Appalto.

#### **ART. 21) SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE.**

Sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa:

1. le spese contrattuali.
2. le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro dalla consegna alla data di emissione del certificato di collaudo.

Qualora, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali determinati aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui al comma 1, le maggiori spese sono comunque a carico dell'Appaltatore restano, inoltre le imposte e gli oneri, che, direttamente o indirettamente gravino sui lavori e sulle forniture oggetto dell'appalto.

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), che è regolata dalla legge.

#### **ART. 22) CLAUSOLE FINALI.**

L'Appaltatore dichiara di riconoscere e di approvare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le condizioni, nessuna esclusa, indicate in tutti gli articoli del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Letto e firmato in Genova, li.....

Per IL COMMITTENTE - ASL3  
IL RUP  
(Arch. Enrico Maria Bonzano)

Per L'APPALTATORE