

ALLEGATO A

CAPITOLATO SPECIALE PER L'AGGIUDICAZIONE DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI E DELLE AREE VERDI PRESSO LA SEDE DELL'AGENZIA ITALIANA PER LA COOPERAZIONE ALLO SVILUPPO DI VIA SALVATORE CONTARINI, 25.

LOTTO 1: "MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI" - CIG: 797433556A

LOTTO 2: "MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE AREE VERDI" - CIG: 79743566BE

L'Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo (di seguito, anche solo "AICS") intende affidare i Servizi di Manutenzione ordinaria degli impianti e delle aree verdi dell'immobile sito in via Salvatore Contarini, 25.

I principali obiettivi del servizio sono i seguenti:

- garantire il corretto adempimento degli obblighi di legge per quanto concerne la conduzione e gestione tecnica degli immobili;
- mantenere inalterato, se non migliorare, lo stato conservativo dell'immobile, degli impianti e delle aree verdi;
- fornire nell'interesse dei dipendenti un servizio di manutenzione generale e pronto intervento per quanto attiene alle responsabilità dell'Ente;

In particolare, l'operatore economico dovrà svolgere in modo integrato tutti i servizi volti a mantenere in piena efficienza le strutture e gli impianti relativi all'immobile assunto in gestione, nonché a fornire tutti i servizi che normalmente occorrono per la corretta fruizione delle parti comuni degli edifici, per assicurarne la salubrità e il decoro.

ART. 1 – OGGETTO E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

1.1 - LOTTO 1: "MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI"

Il servizio prevede: Presidio fisso di n. 1 risorsa che osserva un orario di h 8 giornaliere.

Il presidio fisso dovrà garantire quotidianamente le prestazioni relative alla manutenzione e controllo dell'impianto elettrico (di seguito riportate) e, all'occorrenza, anche altri tipi di intervento minuto, in particolare su gli impianti idrico-sanitario, termo-idraulico, infissi e muratura.

Le risorse umane svolgeranno il servizio nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 07:30 alle 16:00 inclusi trenta minuti di pausa pranzo.

Per i sistemi di sicurezza, videosorveglianza ed elettrici la società aggiudicataria dovrà garantire una reperibilità H 24:00, con numero telefonico e mail dedicata, per interventi urgenti fuori dall'orario di servizio, di un tecnico specializzato, che dovrà intervenire nel minor tempo possibile e, nel caso di grave emergenza, entro e non oltre 60 minuti, previa richiesta della stazione appaltante. Eventuali interventi in emergenza, che non rientrano nelle prestazioni indicate nel presente capitolato, costituiranno oggetto di affidamento e fatturazione supplementare rispetto al contratto nei limiti del quinto d'obbligo previsto dall'art. 5 del Disciplinare di gara e dall'art. 106 e comma 12 del D.lgs. 50/2016.

L'unità lavorativa incaricata della manutenzione elettrica dovrà essere in possesso di formazione specifica aggiuntiva rispetto a quella base, relativa ai lavori elettrici di cui alla norma CEI 11-27 e dovrà essere designata, dal rispettivo datore di lavoro, come PES (persona esperta).

Per l'espletamento dei servizi indicati, l'operatore economico prescelto dovrà garantire la disponibilità di personale qualificato che lavorerà in stretto coordinamento con il direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) indicato da AICS.

Clausola sociale ai sensi dell'art 50 del D. Lgs. 50/2016:

L'appaltatore, qualora risultasse diverso da quello uscente, garantisce, anche per motivi di sicurezza e riservatezza, l'assunzione del personale che attualmente svolge il servizio, al fine di assicurare la continuità dell'attuale standard professionale di espletamento dello stesso. Al suddetto personale verrà mantenuto un trattamento economico che assicuri i diritti acquisiti e sia coerente con quello di un operatore con qualifica di "Operaio specializzato" con mansione di "Manutentore impianti elettrici", di 3^ Categoria contrattuale, CCNL Metalmeccanica - PMI.

In caso di assenza a qualsiasi titolo di una risorsa, la stessa dovrà essere sostituita con personale di uguale qualifica e formazione e l'Appaltatore è tenuto a comunicare, nel più breve tempo possibile, alla Stazione Appaltante i nominativi e i dati anagrafici delle risorse umane in sostituzione.

Le prestazioni relative al **presidio e manutenzione dell'impianto elettrico** sono di seguito indicate.

Componente	Intervento	Periodicità
Cabine elettriche	Verifica e prova cabina elettrica	1 anno
	Verifica efficienza apparecchiature	6 mesi
	Pulizia spazi interni cabina	1 mese
	Verifica funzionalità	1 mese
Quadri elettrici media e bassa tensione e c.c.	Lettura di amperometri, voltmetri, frequenzimetri, contatori con registrazione dei valori su quadri di MT	1 mese
	Messa fuori servizio quadro di comando con pulizia e serraggio morsetti, controllo di funzionamento degli interruttori meccanici, magnetotermici, interblocchi e apparecchiature di segnalazione	6 mesi
Interruttori media e bassa tensione	Controllo superfici di contatto delle apparecchiature di interruzione di tipo meccanico	6 mesi
	Verifica di funzionalità interruttori differenziali	1 mese
	Verifica corretta regolazione dispositivi di protezione	3 mesi
	Pulizia quadri e verifica funzionalità	1 mese
Impianto di protezione contro le scariche	Controllo collegamento collettore di terra e di conservazione degli elementi di captazione	12 mesi
Rete di terra	Verifica a campione del collegamento tra conduttore e morsetto di terra	6 mesi
	Verifica a campione del collegamento tra conduttore e strutture in ferro del C.A.	6 mesi
	Controllo stato collegamento della rete con dispersori; eventuale smontaggio ed ingrassaggio dei morsetti	12 mesi
	Misura resistenza di terra	24 mesi
	Pulizia, verifica consistenza e fissaggio di cavedi, passerelle, porta cavi, canale, blindosbarre, tubazioni, setti tagliafuoco ecc.	12 mesi

Rete di distribuzione media e bassa tensione	Verifica carico sulle linee ed eventuale riequilibratura dei carichi	6 mesi
	Verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento, della protezione con interblocco delle utenze > 1 KW delle torrette a pavimento	3 mesi
	Controllo e verifica stato di conservazione dei cavi ed isolamento delle linee principali	3 mesi
	Verifica stato dei cavi volanti che alimentano apparecchiature mobili e delle relative connessioni	3 mesi
Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo	Pulizia e controllo gruppo con verifica, filtri, cinghie, batterie, livelli olio, acqua, combustibile, ecc.	6 mesi
	Pulizia e controllo alternatori con verifica di collettori, controllo anelli, giunto elastico, spazzole con eventuale sostituzione, controllo eccitatrice	6 mesi
	Verifica funzionamento gruppi	1 mese
Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna	Verifica e controllo funzionamento dei punti luce e apparecchiature varie dei circuiti di illuminazione (quadretti di illuminazione e comando, interruttori, interruttori differenziali, tubazioni e canaline protettive, fusibili, schermi protettivi, prese luce, collegamenti di terra ,interruttori crepuscolari, ecc.) per garanzia livelli illuminotecnici previsti a progetto	3 mesi
	Controllo lampade non funzionanti	1 settimana
	Sostituzione lampade non funzionanti	su richiesta
	Pulizia e controllo fissaggio	6 mesi
	Controllo funzionalità sistemi regolazione e controllo circuiti illuminazione	1 mese
	Verifica corretta regolazione dispositivi di protezione	3 mesi

Impianti e materiale presenti nello stabile della Sede	
Plafoniere 2 lampade neon 58 W	n. 158
Plafoniere 4 lampade neon 18 W	n. 118
Plafoniere 1 lampade neon 36 W	n. 12
Plafoniere a circolina neon 22 W	n. 10
Prese 10 A	n. 500
Prese 16 A	n. 517
Prese bipasso 10/16 A	n. 10
Prese Interbloccate 16 A	n. 2
Prese Siemens 16 A	n. 491
Interruttori	n. 104

Luci emergenza segnaletica	n. 18
Rilevatori luce	n. 9
Scaldabagni	n. 6
Quadri elettrici di distribuzione-comandi e servizi	n. 16
Cabina elettrica interna con interruttori	n. 1
Cabina Elettrica MT con quadri comandi in locale separato	n. 1
Fari illuminazione esterna su lastrico solare a scarica (induri metallici) da 600 W	n. 21
Fari illuminazione esterna su ingresso pedonale a scarica (induri metallici) da 150 W	n. 4
Faro 150 W alogeno cancello automatico entrata carraia via P. Boselli, 1	n. 1
Pali con sfere illuminazione vialetto ingresso da via Paolo Boselli 1	n.10
Cancelli elettrici a comando remoto con motore	n. 5
Punti di fornitura elettrica per centrale di irrigazione	n. 3
Gruppo elettrogeno di emergenza KVA 570 – 400 V	n. 1

Sono a carico della Società tutte le spese delle lampadine interne ed esterne eventualmente da sostituire. La fornitura e la sostituzione di prese/interruttori elettrici che nell'espletamento del contratto che risulteranno danneggiate e non riparabili saranno sostituite a carico dell'aggiudicatario per un massimo del 2% sul totale.

Le prestazioni relative alla **manutenzione degli impianti degli elevatori** sono quelle di sotto riportate.

Nello stabile è presente n. 1 elevatore.

Interventi		Periodicità
Controllo	allarme	Mensile
Controllo	bi-direzionale	Mensile
Controllo	emergenza	Mensile
Controllo	luminose	Mensile
Attività	Pulizie generali	Mensile
Attività	Pulizia fondo fossa	Mensile
Attività	Pulizia locale tecnico	Mensile
Attività	Pulizia tetto cabina	Mensile
Attività	Luci vano e locale tecnico	Mensile
Attività	Verifica porte di piano	Mensile
Attività	Registrazione fermate	Mensile
Attività	Lubrificazione generale	Mensile
Attività	Verifica gioco argano	Mensile
Attività	Varifica quadro	Mensile

Attività	Verifica pattini guide	Mensile
Attività	Accessibilità locali	Mensile
Attività	Segni funi	Mensile
Attività	Lubrificazione guide	Mensile
Attività	Verifica livello olio	Mensile
Attività	Controllo guarnizioni olio	Mensile
Attività	Regolarità targhe	Mensile
Fune/oleo	Controllo blocchi	Semestrale
Fune/oleo	Verifica isolamento	Semestrale
Fune/oleo	Verifica funi ed attacchi	Semestrale
Fune/oleo	Verifica extra-corsa	Semestrale
Fune/oleo	Verifica paracadute	Semestrale
Oleo	Verifica ripescaggio	Semestrale
Oleo	Verifica valvola di caduta	Semestrale
Oleo	Compilazione Verbale	Semestrale

Le prestazioni relative alla **manutenzione dell'impianto idrico sanitario** sono quelle di sotto riportate.

Componente	Intervento	Periodicità
Allacciamento	Verifica funzionalità sistemi erogazione	12 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	12 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	12 mesi
Rete di distribuzione	Verifica funzionalità sistemi erogazione	6 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	6 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	6 mesi
	Registrazione letture contatori	3 mesi
	Misura e registrazione della temperatura dell'acqua fredda e calda dai rubinetti dei servizi igienici	12 mesi
	Verifica funzionalità asciugatori meccanici (porta salviette)	6 mesi
	Verifica funzionalità distributori sapone	6 mesi
	Controllo stato apparecchi idrosanitari	6 mesi
	Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	12 mesi
	Verifica funzionalità cassette distribuzione	6 mesi
	Verifica funzionalità scaldacqua istantanei	6 mesi
	Verifica rotture e fessurazioni	6 mesi
Pulizia e disincrostazione degli scaldabagni elettrici	6 mesi	

Rete di irrigazione esterna	Verifica funzionalità	12 mesi
Rete di distribuzione del gas	Verifica organi di intercettazione	3 mesi
	Verifica stato e perdite tubazioni	12 mesi

Le prestazioni relative alla **manutenzione dell'impianto di riscaldamento** sono quelle di sotto riportate.

Componente	Intervento	Periodicità
Caldaia	Controllo combustione	3 mesi ²
	Pulizia batterie	6 mesi
	Pulizia focolare	1 mese ³
	Pulizia passaggio fumi	6 mesi
	Pulizia fascio tubiero	1 mese ²
	Verifica valvole di sicurezza	12 mesi
	Pulizia elementi di controllo combustione	2 mesi ²
	Taratura pressostati/termostati	1 mese ²
	Messa in funzione	12 mesi
	Verifica refrattari	6 mesi
	Verifica e controllo impianto elettrico	12 mesi
	Messa a riposo	12 mesi
Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di	Controllo prevalenza pompa alimentazione	6 mesi
	Pulizia	3 mesi ²
Scambiatori di calore	Controllo temperature mandata/ritorno	3 mesi
	Verifica livelli	1 mese
	Verifica sistemi di regolazione	1 mese
	Pulizia	12 mesi
Elementi terminali	Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	12 mesi
	Verifica/taratura valvole termostatiche	12 mesi
	Pulizia batterie di scambio	1 mese
	Pulizia e sostituzione filtri	3 mesi
	Verifica non ostruzione degli orifici degli spurghi	6 mesi
	Eliminazione residui calcarei dai radiatori	Secondo l'uso
Rete di distribuzione	Pulizia vasi espansione	6 mesi
	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
Ventilatori	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese

Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mesi
Unità di trattamento aria	Pulizia filtri	1 mese
	Sostituzione filtri	6 mesi
	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese ²
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia scambiatori	1 mese
	Verifica funzionalità impianto elettrico	2 mesi
Strumenti per misure e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi

Legenda

(2) Caldaie per solo riscaldamento; nel caso di caldaie sia per riscaldamento sia per produzione acqua sanitaria la frequenza è di 6 mesi.

(3) Durante il periodo di accensione

Impianti e materiale	
Caldaia "IVAR – SUPERCAR 230" potenza termica nominale 233,00	n. 1
Termosifoni	n. 100

Le prestazioni relative alla **manutenzione dell'impianto di raffrescamento** sono quelle di sotto riportate.

Componente	Intervento	Periodicità
Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione,	1 mesi
Rete di distribuzione acqua e aria	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
	Verifica funzionalità serrande	6 mesi
	Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	6 mesi
Unità di trattamento aria	Pulizia filtri	1 mese
	Sostituzione filtri	6 mesi
	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese ²
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia scambiatori	3 mesi
	Verifica collegamenti elettrici e di terra	6 mesi
Termoventilatore pensile tipo a	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi

soffitto completo di accessori	Verifica collegamento elettrico e di terra	2 mesi
Unità interna esterna split/multisplit	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	2 mesi
	Pulizia filtri	2 mesi
Torrino estrazione aria	Verifica funzionamento e rumorosità	4 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	3 mesi
	Pulizia	3 mesi
Strumenti per misura e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi
Ventilconvettore (fan coil)	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Sostituzione filtri	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	3 mesi
	Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	3 mesi

Legenda

(2) Caldaie per solo riscaldamento; nel caso di caldaie sia per riscaldamento sia per produzione acqua sanitaria la frequenza è di 6 mesi.

I lavoratori incaricati della manutenzione sugli impianti di raffrescamento a gas dovranno essere dotati di patentino frigoristi, il cui possesso dovrà essere comprovato prima della stipula del contratto.

La ditta incaricata della manutenzione sugli impianti di raffrescamento dovrà essere dotata di certificazione per la manipolazione di gas refrigeranti (il cui possesso dovrà essere comprovato prima della stipula del contratto) ed iscritta nell'apposito registro FGAS ai sensi del DPR 43/2012.

Le prestazioni relative alla **manutenzione degli impianti antincendio** sono quelle di sotto riportate.

Estintori portatili		
Componenti	Intervento	Periodicità
Estintore portatile a polvere a pressione permanente	Controllo iniziale	Alla presa in carico
	Sorveglianza	1 mese
	Controllo	6 mesi
	Revisione programmata	3 anni
	Collaudo	12 anni
	Messa in fuori servizio	18 anni
Estintore portatile ad anidride carbonica	Controllo iniziale	Alla presa in carico
	Sorveglianza	1 mese
	Controllo	6 mesi
	Revisione programmata	5 anni
	Collaudo	10 anni
	Messa in fuori servizio	18 anni

Estintori tutti (portatili, fissi, a polvere ed anidrite carbonica, ecc.	Ricarica e revisione	All'occorrenza e tutte le volte che l'estintore viene
Estintori tutti (portatili, fissi, a polvere ed anidrite carbonica, ecc.)	Smaltimento sostanze da reso lavorazione	All'occorrenza*

NOTE

La revisione programmata deve prevedere anche la sostituzione dell'estinguente e la sostituzione delle valvole per gli estintori a CO2. La data di revisione insieme ai riferimenti dell'azienda incaricata deve essere apposta internamente ed esternamente all'estintore.

Il servizio prevede la ricarica degli estintori che, alla data d'inizio del contratto, risultino esauriti fino a numero massimo di 5 estintori portatili a CO2 e un numero massimo di 5 estintori portatili a polvere.

Il collaudo deve prevedere la verifica della tenuta del serbatoio (prova idraulica di 30 s alla P di prova indicata sul serbatoio stesso) e la sostituzione delle valvole per gli estintori a polvere.

Impianti di spegnimento automatici a gas		
Componenti	Intervento	Periodicità
Ugelli di scarica	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	All'occorrenza
Tubazioni	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	All'occorrenza
Bombole	Verifica	6 mesi
Comando di attuazione	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	All'occorrenza
Bombole tutte.	Revisione e ricarica	All'occorrenza e tutte le volte che l'estinguente viene utilizzato
Bombole tutte.	Smaltimento sostanze da reso	All'occorrenza
Sottocentrali di Spegnimento	Controllo funzionalità archivi e	6 mesi
Bombole	Revisione programmata	10 anni

Impianti di rilevazione fumi		
Componente	Intervento	Periodicità
Impianti di rilevazione fumi	Verifica	1 mese
Centrale di segnalazione automatica Rivelatore ottico di fumo Rivelatore termico tipo termovelocimetrico Rivelatore di gas a doppia soglia	Verifica funzionalità	6 mesi
Centrale di segnalazione automatica Rivelatore ottico di fumo Rivelatore termico tipo termovelocimetrico Rivelatore di gas a doppia soglia	Manutenzione	All'occorrenza

Evacuatori di fumo e calore		
Componente	Intervento	Periodicità

Imp. Evacuatori di fumo e calore	Manutenzione	3 mesi
----------------------------------	--------------	--------

Sistemi di allertamento		
Componente	Intervento	Periodicità
Pulsanti di allarme impianto antincendio	Verifica	1 mese
	Manutenzione	All'occorrenza
Sirene - Sistema di allertamento	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	All'occorrenza
Sistema di comunicazione con altoparlanti	Verifica	1 mese
	Manutenzione	All'occorrenza
Sistemi fissi automatici di rilevazione e di segnalazione manuale di incendio	Verifica	1 mese
	Manutenzione	All'occorrenza

Impianti di illuminazione di sicurezza		
Componente	Intervento	Periodicità
Impianti di illuminazione di sicurezza	Verifica	1 mese
	Manutenzione	All'occorrenza

Porte tagliafuoco		
Componente	Intervento	Periodicità
Porte tagliafuoco, maniglioni antipanico e relativi accessori	Verifica	1 mese
	Manutenzione	6 mesi

Le prestazioni relative alla **manutenzione degli impianti di sicurezza e controllo accessi** sono quelle sotto riportate.

Impianto di sicurezza		
Componente	Intervento	Periodicità
Centralina di comando e P.C.	Verifica funzionamento	1 mese
	Verifica batterie tampone	1 mese
	Verifica linee alimentazione	1 mese
Rilevatori	Verifica funzionamento	1 mese
Sirene	Verifica funzionamento	1 mese

Controllo accessi		
Componente	Intervento	Periodicità
Lettori di badge	Verifica funzionamento	3 mesi
	Pulizia	3 mesi
Centralina di comando e controllo e P.C.	Verifica corretto funzionamento	3 mesi
	Pulizia	3 mesi
Cancelli automatici	Verifica funzionalità	3 mesi
Bussole	Verifica funzionalità	3 mesi

Monitor	Verifica funzionalità	3 mesi
Tornelli per accesso uffici	Verifica funzionalità	1 mese
	Pulizia	2 mesi
Metal detector	Verifica funzionalità	1 mese
	Pulizia	3 mesi
Telecamere	Verifica funzionalità, pulizia e controllo puntamenti e connessioni	3 mesi
Cablaggi	Controllo collegamenti e sistema via cavi	6 mesi
Impianti e materiale		
Telecamere	n. 29	
Estintori portatili a polvere	n. 26	
Estintori portatili a CO2	n. 19	
Bombole impianto di spegnimento automatico	n. 5	
Porte rei (tagliafuoco ad 1 anta)	n. 10	
Impianti aerosol	n. 4	
Centrali di rilevazione	n. 5	
Porte sicurezza, antintrusione seminterrato	n. 1	

Le prestazioni relative al **minuto mantenimento edile** sono quelle di sotto riportate.

Strutture verticali e tamponamenti		
Componente	Intervento	Periodicità
Finitura pareti esterne	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi
Manufatti in C.A.	Verifica visiva dello stato di alterazione delle superfici: lesioni, rigonfiamenti, coloritura da ossidazione dei ferri o da inefficacia gocciolatoi.	6 mesi

Strutture orizzontali		
Componente	Intervento	Periodicità
Pavimenti interni ed esterni	Verifica visiva dello stato di conservazione di pavimentazione di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: grado di usura, presenza di macchie, efflorescenze, abrasioni, graffi, rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni. Verifica di complanarità.	6 mesi
Soffitti	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi

Controsoffitti	Verifica visiva dello stato di conservazione di pavimentazione di qualsiasi tipologia e materiale. Verifica stato dei supporti e ganci se ispezionabili tramite smontaggio parziale e successivo rimontaggio.	3 mesi
----------------	---	--------

Partizioni interne fisse e mobili

Componente	Intervento	Periodicità
Finiture pareti interne	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi
Pareti o partizioni interne	Verifica visiva dello stato di conservazione di parete di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni.	6 mesi
Rivestimenti	Verifica visiva dello stato di conservazione di rivestimenti di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni, distacchi o perdite di elementi	6 mesi

Coperture e sistemi smaltimento acque piovane

Componente	Intervento	Periodicità
Coperture piane	Verifica visiva dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie altri organismi vegetali e nidi di insetti, con eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque. Verifica visiva delle condizioni generali del manto, dell'integrità della superficie di copertura, dell'assenza di fessurazioni, tagli, bolle, scorrimenti, ondulazioni. Verifica dell'adesione e continuità del manto impermeabile soprattutto in corrispondenza di scarichi, risvolti su muri, aeratori e canne fumarie.	6 mesi
Gronde, pluviali e lattonerie	Verifica continuità, funzionalità stato di conservazione e pulizia di canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie para foglie e pluviali.	3 mesi

Recinzioni e cancellate

Componente	Intervento	Periodicità
Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici, griglie	Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e/o perimetrali metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta e degli accessori.	6 mesi

Serramenti e sistemi di schermatura raggi solari/oscuramento

Componente	Intervento	Periodicità
------------	------------	-------------

Serramenti interni	Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura- chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate.	6 mesi
Serramenti esterni	Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura- chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate. Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali.	6 mesi

La fornitura, la sostituzione di chiavi, cilindri, maniglie cerniere e serrature delle porte che, in fase di esecuzione del contratto, si danneggeranno in modo non riparabile saranno sostituite a carico società vincitrice della gara per un massimo di n.7 maniglie e n. 10 cilindri n. 10 serrature e massimo n. 20 duplicazioni di chiavi per anno.

Nel servizio è compresa l'eventuale sostituzione di componenti danneggiate di muratura e rivestimenti (es. piastrelle, pannelli in cartongesso) che non superino il valore di € 200 l'anno.

Nelle prestazioni di ordinaria e minuta manutenzione edile sarà compreso, all'occorrenza, il servizio di tinteggiatura delle superfici (es. pareti, soffitti); tali prestazioni costituiranno oggetto di affidamento e fatturazione supplementare rispetto al contratto nei limiti del quinto d'obbligo previsto dall'art. 5 del Disciplinare di gara e dall'art. 106, comma 12 del D.lgs. 50/2016.

1.2 - LOTTO 2: “MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE AREE VERDI”

Gli interventi di manutenzione ordinaria preventiva e programmata oggetto del contratto prevedono un minimo 24 interventi per anno.

Dovranno essere eseguiti dall'aggiudicatario del Servizio, tenendo conto delle modalità dettate dalla buona tecnica agraria.

Gli interventi dovranno essere, preventivamente, concordati e comunicati al Consegnatario/Direttore dell'esecuzione del contratto, con almeno 5 giorni complessivi di anticipo, salvo motivi d'urgenza.

Resta inteso che ogni lavorazione è comprensiva delle prestazioni d'opera, macchine, attrezzi, carburanti ed ogni materiale di consumo e protezione necessaria ad ogni singola lavorazione finita.

La fornitura delle attrezzature e dei materiali di consumo necessari per il corretto svolgimento del servizio è a carico della Società.

Durante lo svolgimento del servizio dovranno essere osservate, in ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. 81/2008 (Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro) coordinato con il D.lgs. 3 agosto 2009, n.106, tutte le misure prescritte a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, nonché le vigenti norme antinfortunistica.

Il servizio viene effettuato durante l'orario d'ufficio, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di concedere che avvenga in orari diversi per interventi particolari. In particolare la falciatura del

manto erboso, nelle aree prospicienti le finestre degli Uffici, dovrà terminare al massimo entro le ore 10,00. A tal uopo tale attività di falciatura potrà iniziare dalle ore 7,30.

In caso si presenti la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, gli stessi saranno oggetto di una specifica richiesta di preventivo alla Società affidataria, che dovrà essere approvato dalla Agenzia.

La manutenzione è richiesta con le modalità di seguito specificate.

Pulizie

L'intervento di pulizia delle aree verdi, ordinaria e straordinaria anche a seguito di afflussi eccezionali derivanti particolari condizioni meteorologiche, comporta la raccolta, l'asportazione e conferimento a discarica autorizzata, secondo le norme legislative vigenti, di ogni materiale di qualsiasi natura o dimensione presente, fatta eccezione degli aghi di pino nei percorsi pedonali di viabilità interna.

Manutenzione del tappeto erboso (mq. 2.020)

L'intervento comporta la tradizionale operazione di taglio d'erba che deve porsi come obiettivo la conservazione e l'infittimento del cotico erboso, in modo tale da garantire sia la preservazione del suolo che l'agevole fruizione delle aree verdi, nonché le funzioni estetiche e di decoro delle medesime.

Tale operazione deve perciò essere eseguita con le modalità dettate dalla buona tecnica agraria in modo tale da favorire l'accestimento delle erbe ed il giusto equilibrio tra le specie che costituiscono il prato.

Manutenzione e potatura alberi cespugli e arbusti (alto e basso fusto)

- Alberi alto fusto tot. Complessivo n. 53 di cui:
 - N. - 32 Pini (altezza stimata 15/18 mt)
 - N. 3 Abeti (altezza stimata 10 mt)
 - N. 3 Abeti (altezza stimata 3 mt)
 - N. 6 tra Viburnum, laurus nobilis (altezza stimata 3 mt)
 - N.1 leccio (altezza stimata 5 mt)
- Piante a Basso Fusto tot. Complessivo n. 49 di cui:
 - N. 4 piante Yucca (altezza stimata 2 mt)
 - N. 16 piante tra le seguenti specie Laurus Cerasus, Hibiscus, Pitosforo (altezza stimata 3 mt)
 - N. 16 Hibiscus (altezza stimata 3 mt)
 - N. 13 Oleandri allevati in cespugli (altezza stimata 3 mt)

L'intervento di potatura delle piante sopra indicate consiste in una selezione e mantenimento dei rami più giovani e nella eliminazione di quelli più vecchi mantenendo sempre la forma della Pianta.

La potatura di contenimento dei cespugli da fiore dovrà eseguirsi tenendo presente l'epoca di fioritura di ogni specie, in modo tale che sia effettuata salvaguardando la futura fioritura.

Si dovrà inoltre provvedere alla rimonda dei rami secchi o irrimediabilmente colpiti da patologie.

Manutenzione e potatura siepi/aiuole/vasi

- mt. Lineari stimati 65 - Siepe interrata piante di laurus Nobilis e Pitosforo (altezza massima stimata 2,5 mt)
- mt. Lineari stimati 27 – Siepe in vasi piante di Pitosforo Pitosforo e laurus Nobilis (altezza massima stimata 1 mt)
- N. 5 Fioriere Rettangolari Basse Con Materiale Vegetale – Utilizzate Come Dissuasori

Gli interventi consistono nella potatura di formazione e mantenimento delle siepi esistenti con forma definita e pulizia manuale delle erbe infestanti e disinfezione da eventuali parassiti.

Il taglio dovrà essere effettuato in modo tale che al termine delle operazioni le siepi già adulte abbiano assunto nuovamente forma e volume originario, mentre per quelle in fase di accrescimento

si abbia un incremento di sviluppo sufficiente a raggiungere la forma voluta, e il massimo vigore, nel più breve tempo possibile.

Può peraltro sussistere la necessità al rinnovo di siepi annose, degradate, non mantenute o comunque da ridurre eccezionalmente, per necessità tecniche o estetiche praticando tagli anche su vegetazioni di più anni (taglio sul vecchio) in modo tale da consentire un'efficace ripresa vegetativa.

Mantenimento materiale vegetale contenuto nelle siepi e nelle fioriere.

Gli interventi devono essere volti al mantenimento del materiale vegetale contenuto nei vasi e nelle fioriere con idonei sistemi di potatura, sostituzione di piante morte o malate nelle n. 5 fioriere, pulizia manuale delle erbe infestanti e disinfestazione da eventuali parassiti.

L'esecutore potrà usare i mezzi che riterrà opportuno purché ciò permetta una regolare e perfetta esecuzione dei lavori provocando il minimo necessario di ferite e lesioni alle piante.

Si dovrà inoltre provvedere alla rimonda dei rami secchi o irrimediabilmente colpiti da patologie.

Non dovranno ritrovarsi, al termine di ogni intervento di potatura cumuli e depositi di materiale vegetale né sui prati né nelle zone a copertura inerte.

Diserbo viali, piazzali e superfici pavimentate

- N. 2 vialetti interni ingresso Via Boselli 1 (stimati tot. mt lineari 127 x 6 di larghezza)
- N. 2 vialetti interni ingresso Via Salvatore Contarini (stimati tot. mt lineari 200 x 2 di larghezza)
- N. 1 piazzale 100 mq

Tot. Superficie stimata 1262 mq, l'intervento consiste nell'asportazione e smaltimento delle infestanti tramite eradicazione manuale o successivamente al trattamento con erbicida registrato e autorizzato dal Ministero della Sanità (prodotti non dannosi a uomo, animali domestici e selvatici, senza interferenze con la catena alimentare) e dovrà garantire la costante assenza di vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva, nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di igiene pubblica.

Disinfestazione piante

L'intervento consiste nella disinfestazione da eventuali parassiti presenti sulla vegetazione con prodotti registrati e autorizzati dal Ministero della Sanità (prodotti non dannosi a uomo, animali domestici e selvatici, senza interferenze con la catena alimentare) e dovrà garantire il rispetto di tutte le norme vigenti in materia di igiene pubblica.

Irrigazione

A causa del mal funzionamento dell'impianto di irrigazione, dotato di n. 3 centraline di irrigazione, al fine di mantenere le aree verdi sempre nelle condizioni ottimali, l'innaffiamento delle suddette aree a verde, all'occorrenza, dovrà essere eseguito attivando manualmente le varie zone di innaffiamento, o con la completa sostituzione degli irrigatori, la riparazione della rete di distribuzione dell'acqua, delle eventuali centraline ed elettrovalvole dovranno essere ricomprese nel prezzo di aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

Fertilizzazione

Gli interventi dovranno tenere conto della buona tecnica agraria, ed essere eseguiti al fine di fornire alle piante gli elementi nutritivi essenziali per la crescita.

ART. 2 - INFORMAZIONI INERENTI LO STABILE

La sede di Roma dell'Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo è ubicata con ingresso principale pedonale in via Salvatore Contarini, 25 e come ingresso secondario abilitato al passaggio di automezzi in via Paolo Boselli, 1.

L'edificio ha una superficie totale di mq. 3.646,50 così suddivisa:

- Lastrico solare calpestabile mq. 1.132,75
- Piano 1 mq. 1.132,75
- Piano Rialzato mq. 1.077,00
- Piano seminterrato mq. 304,00

Il piani coperti sono ripartiti in n. 77 Uffici, n. 5 Archivi, n. 6 locali adibiti ad area tecnica, n. 4 magazzini; n. 1 Sala riunioni, n. 1 locale Vigilanza, n. 3 corridoi e n. 12 Bagni.

Nel dettaglio:

Piano seminterrato:	Locali adibiti ad aree tecniche n. 5
	Bagni n. 3 più un antibagno
	Corridoio n. 1.
	N. 1 magazzino.
Piano Rialzato:	Sale riunioni n. 2;
	Bagni n. 4;
	Locale Vigilanza n. 1;
	Corridoio n. 1;
	Magazzini n. 2.
Piano Primo:	Sale riunioni n. 0;
	Bagni n. 5;
	Magazzino n. 1;
	Locale adibito ad area tecnica n. 1;
	Corridoio n. 1.

N. 1 Lastrico solare con calatoie.

N. 2 rampe di scale interne dal piano -1 al piano 1;

N. 3 rampe di scale esterne;

N. 3 vialetti interni per un totale di metri lineari 198,00 e mq. 1.289,00

Tappeto erboso delle aree verdi: mq. 2.020,00.

ART. 3 - OFFERTA TECNICA

Il servizio verrà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, attribuendo sino a 70 punti alle caratteristiche tecnico / qualitative e sino a 30 punti all'offerta economica.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un RTI/consorzio/GEIE, devono essere indicate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti.

Ai fini del calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa quest'Amministrazione intende utilizzare la formula lineare semplice presente su MEPA.

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata dalla Commissione giudicatrice sulla base dei criteri indicati nella seguente griglia di valutazione, per singolo lotto.

Saranno escluse le offerte che prevedono modifiche sostanziali del servizio tali da snaturare il servizio posto a base di gara.

L'attribuzione del punteggio all'offerta tecnica (caratteristiche tecnico/qualitative) prodotta da ciascun Concorrente, prevede che gli elementi (macrocriteri e sottocriteri) di valutazione, **con peso/punteggio massimo totale = 70**, siano quelli di seguito descritti.

Griglia di valutazione relativa al Lotto 1 - “Manutenzione ordinaria degli impianti”:

Macro Criteri	Sotto Criteri	Punti max		Punti max
1. Varianti migliorative dell'offerta a titolo non oneroso per la stazione appaltante	Servizi aggiuntivi o intensificati* rispetto alla frequenza prevista, aventi ad oggetto la manutenzione ordinaria degli impianti presenti nella sede	20	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni servizio aggiuntivo, fino a un massimo di 20 punti	55
	Fornitura attrezzi e/o macchinari utili all'espletamento del servizio in aggiunta ai normali strumenti di basso “profilo tecnico”	15	No = 0 punti Sì = 1 punto per macchinario fornito fino a 15 punti.	
	Strumenti e dispositivi per ottenere risparmio idrico, energetico, contenimento dell'uso di combustibili e lubrificanti fossili, gas ed altre sostanze inquinanti.	15	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni dispositivo, fino a un massimo di 20 punti	
	Soluzioni e metodologie proposte per il risparmio energetico	5	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni metodologia, fino a un massimo di 5 punti	
2. Certificazioni ISO	Accreditamenti ISO 14001 (sistemi di gestione ambientale)	2	Sì = 2 punti No = 0 punti	10
	Accreditamenti OHSAS 18001 per la gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro	2	Sì = 2 punti No = 0 punti	
	Ulteriori Certificazioni ISO dell'azienda	6	1 punto per ogni certificazione aggiuntiva fino a 6 punti	
3. Gestione delle emergenze	Tempi di approvvigionamento/sostituzione del materiale esaurito (es. lampadine, serrature, minuto materiale idraulico, ecc.)	5	Oltre 72 h = 0 punti; Da 48 a 72 h = 1 punto; Da 24 a 48 h = 3 punti; Entro 24 h = 5 punti	5
TOTALE				70

(*) Per “intensificati” non dovrà intendersi l'offerta di ore aggiuntive (rispetto a quelle previste nel presente capitolato) di manodopera della risorsa umana impiegata, in quanto tale componente è volta ad incidere sull'aspetto quantitativo e non qualitativo della prestazione. Pertanto, qualora si indicasse quale variante migliorativa una quantità di ore aggiuntive, questa non sarà presa in considerazione né valutata dalla Commissione di gara.

Griglia di valutazione relativa al Lotto 2 - “Manutenzione ordinaria delle aree verdi”:

Macro Criteri	Sotto Criteri	Punti max		Punti max
1. Varianti migliorative dell’offerta a titolo non oneroso per la stazione appaltante	Servizi aggiuntivi o intensificati rispetto alla frequenza prevista, aventi ad oggetto la manutenzione ordinaria delle aree verdi presenti nella sede	20	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni servizio aggiuntivo, fino a un massimo di 20 punti	50
	Fornitura attrezzi, macchinari e strumenti e volti al risparmio idrico, energetico, al contenimento dell’uso di combustibili e lubrificanti fossili, diserbanti, pesticidi e altre sostanze chimiche inquinanti.	15	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni macchinario, fino a un massimo di 20 punti	
	Soluzioni e metodologie proposte per il risparmio energetico	5	No = 0 punti Sì = 1 punto per ogni metodologia, fino a un massimo di 5 punti	
	Numero e tipologia di prodotti con marchio “ECOLABEL” utilizzati*	10	No = 0 punti Sì, fino al 50% dei prodotti = 5 punti Sì, al 100% dei prodotti = 10 punti	
2. Certificazioni ISO	Accreditamenti ISO 14001 (sistemi di gestione ambientale)	2	Sì = 2 punti No = 0 punti	10
	Accreditamenti OHSAS 18001 per la gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro	2	Sì = 2 punti No = 0 punti	
	Ulteriori Certificati ISO	6	1 punto per ogni certificazione aggiuntiva fino a 6 punti	
4. Gestione delle emergenze	Tempi di intervento nel caso di urgenza/necessità di anticipare o riprogrammare le prestazioni calendarizzate (es. anticipare una potatura in via d’emergenza)	10	Nessuna disponibilità = 0 punti Oltre 72 h = 1 punto; Da 48 a 72 h = 5 punti; Entro 48 h = 10 punti	10
TOTALE				70

(*) Nel caso siano offerti nel servizio prodotti con marchio “ECOLABEL”, questi dovranno essere rigorosamente indicati. In tal caso, dovrà esser fornito inoltre, ai fini dell’attribuzione del punteggio, un elenco di tutti i prodotti usati, per calcolare la percentuale di quelli con marchio “ECOLABEL” rispetto al totale.

ART. 4 - OFFERTA ECONOMICA (FINO A 30 PUNTI)

Per quanto concerne l'attribuzione del punteggio dell'offerta economica prodotta da ciascun concorrente (elemento di valutazione di natura quantitativa), il punteggio totale massimo = 30, e dipenderà dal ribasso di prezzo offerto rispetto all'importo posto a base d'asta.

Il calcolo avverrà in automatico sul sistema MEPA, utilizzando la formula "lineare semplice al ribasso" (cfr. pag. 5 del *Manuale d'uso del Sistema di e-Procurement per le Amministrazioni - Le formule della Piattaforma di e-procurement - Metodi di attribuzione del punteggio tecnico ed economico*, scaricabile dal sito www.acquistinretepa.it).

Ai fini del calcolo dei punteggi, tutte le cifre saranno arrotondate alla terza cifra decimale.

Art. 5 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE DELL'IMPIEGO E DI CONDIZIONI DI LAVORO

La società nominerà a seguito dell'aggiudicazione un referente interno che coordini i servizi richiesti nel presente capitolato. Tale figura dovrà essere comunicata alla Stazione Appaltante entro 5 (cinque) giorni dalla stipula del contratto e dovrà interfacciarsi con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) per l'ordinario coordinamento delle attività e per ogni criticità emergente.

L'appaltatore è tenuto a comunicare alla Stazione Appaltante entro 15 (quindici) giorni solari dalla stipulazione del contratto i nominativi e i dati anagrafici delle risorse umane addette al Servizio, le rispettive qualifiche e il numero delle ore giornaliere che ciascuna risorsa deve garantire; in caso di affidamento di servizi analoghi o di proroga nelle more della conclusione della gara per l'affidamento di un nuovo appalto uguale comunicazione dovrà essere effettuata ogni 31 dicembre di ciascun anno, con evidenza delle eventuali variazioni.

Al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs n. 50/2016, nel rispetto dei principi dell'unione Europea, troveranno applicazione le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva vigente in materia di riassorbimento del personale, sempreché tale riassorbimento sia in coerenza con l'organizzazione dell'impresa.

A tal proposito, il concorrente dovrà comprovare la propria intenzione e dimostrare di essere in grado di assorbire all'interno del proprio organico il personale attualmente impiegato dall'operatore economico uscente, presentando a pena di esclusione, unitamente all'offerta tecnica, un breve allegato compilato in forma sintetica (Allegato E - Impegno al rispetto della clausola sociale) che includa:

- un progetto di riassorbimento del personale attualmente in servizio, che evidenzi la capacità organizzativa aziendale e la possibilità reale di assumere tale personale,
- la dichiarazione del proprio impegno alla predetta assunzione.

Tale dichiarazione non costituisce oggetto di attribuzione di punteggio.

L'appaltatore ha l'obbligo di rispettare integralmente il CCNL di miglior favore ed eventuali accordi integrativi vigenti, sottoscritti dalle OO.SS. comparativamente più rappresentative a livello nazionale.

L'appaltatore ha l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti necessari per assicurare che lo svolgimento di quanto oggetto dell'appalto avvenga nelle condizioni di massima sicurezza ed igiene sul lavoro il tutto sulle norme di legge sulla sicurezza sul lavoro (D. Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii) e ad onere e a carico dell'Appaltatore.

Nell'esecuzione del servizio l'Appaltatore è tenuto ad adottare tutte le precauzioni ed i provvedimenti necessari ad evitare danni alle persone, alle cose e all'ambiente. In caso di scioperi proclamati dalle organizzazioni sindacali del personale adibito all'esecuzione del Servizio, l'Appaltatore è tenuto a darne con anticipo di 5 (cinque) giorni, preventiva comunicazione alla Committente, allo scopo di concordare i servizi essenziali a garantire la continuità nello svolgimento dei servizi.