

## **1.1. LUOGO E BENI OGGETTO DELL’APPALTO**

Luogo e beni oggetto della prestazione di servizio sono quelli afferenti alle parti comuni e/o ad uso comune del Consorzio Quartiere Affari di San Donato Milanese indicate e bordate in rosso nelle planimetrie di cui al punto successivo ed individuabili in sintesi come segue:

Aree oggetto dell’Appalto:

- Piazza Bobbio e relativi arredi urbani;
- le scale di emergenza dei parcheggi interrati e i vani di aerazione;
- le aree verdi, i parchi compresi di arredi e di vasche ornamentali
- NON sono comprese le aree relative agli svincoli autostradali e il Parco denominato “della Pieve”.

L’inventario dei beni / impianti tecnologici oggetto dell’Appalto è così costituito:

### **- PUBBLICA ILLUMINAZIONE DEL QUARTIERE**

- ✓ Piazza Bobbio n. 63 pali

### **- SISTEMA DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE**

Le acque meteoriche sono convogliate in vasche di raccolta, interamente interrate, corredate di manufatti di: dissabbiatura, disoleazione e predisoleazione.

E’ presente un collettore di scarico nel Cavo Sestogallo e nel collettore di scarico di emergenza (troppo pieno) a gravità nello stesso Cavo.

E’ installato un Registratore di Portata (in prossimità dello svincolo autostradale vicino alla Caserma Polizia Stradale) per la misurazione della portata di immissione acqua nel canale Sestogallo.

### **- VASCA VOLANO 1**

interrata, collocata tra le Vie Maastricht, Emilia, Schenghen, accesso incrocio con Via Schengen

Superficie di 800 mq (40x20 m), Capacità 2.300 mc,

- o n. 3 pompe di sollevamento
- o n. 3 pompe di sollevamento vasca interrata ingresso Via Schengen

### **- VASCA VOLANO 2**

E’ interrata, accesso mediante chiusino posto in prossimità del parcheggio di Via dell’Unione Europea di fronte al palazzo BMW

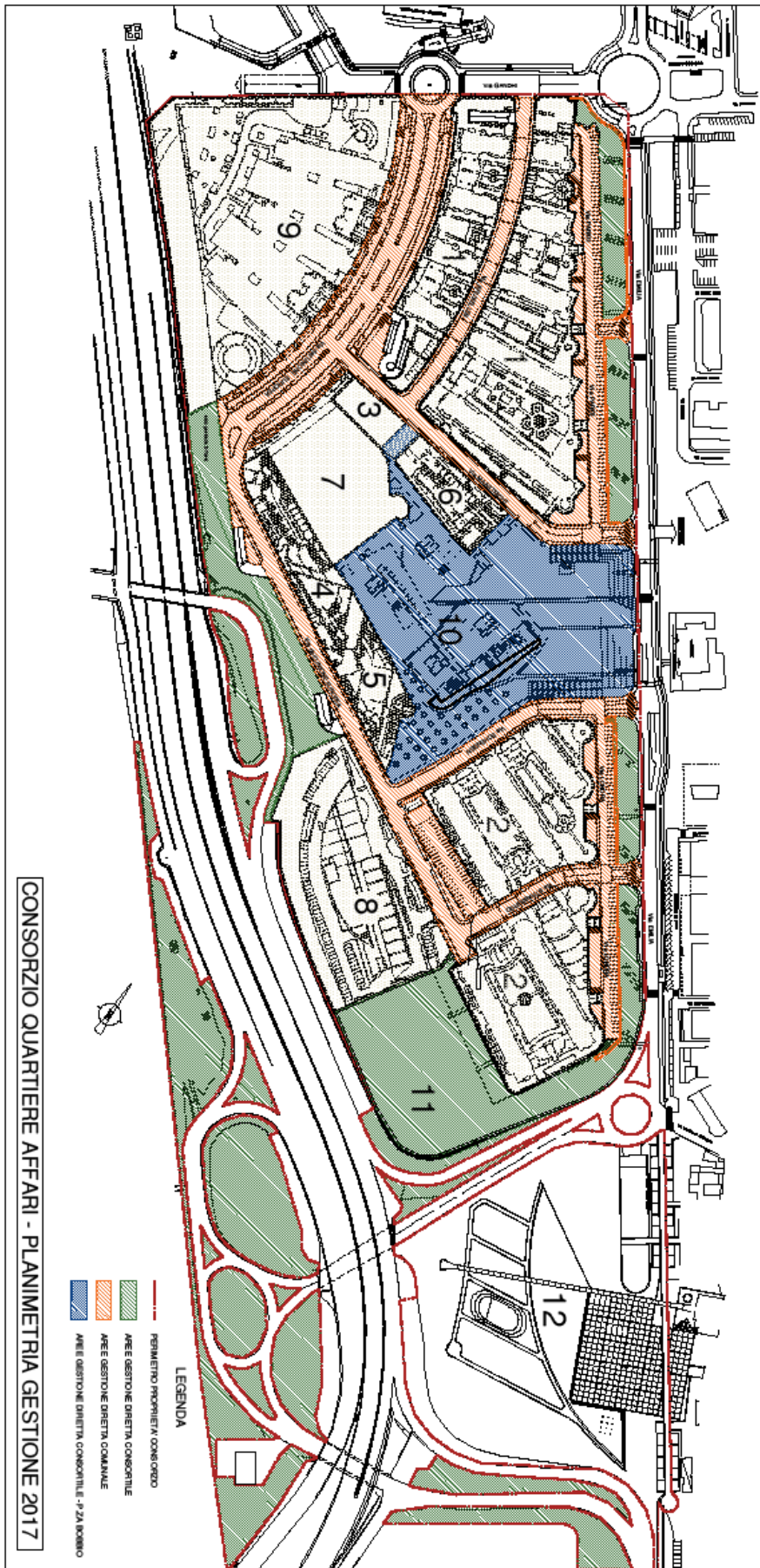
Superficie di 900 mq (60x15 m) Capacità 2.800 mc; Sistema di trasmissione via radio, alla Sede dell’*Assuntore*, delle segnalazioni di allarme delle condizioni di esercizio.

- o n. 4 pompe di sollevamento

### **- COMBINATORE TELEFONICO GSM** per la remotizzazione degli allarmi tramite messaggio vocale e sms alla vigilanza preposta

- o Allarmi gestiti:
  - allarmi pompe Vasca Volano 1
  - allarmi pompe Vasca Volano 2

## 1.2. IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA DELLE AREE OGGETTO DELL'APPALTO



### 1.3. CAPITOLATO D'APPALTO

L'Appalto prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

- manutenzioni programmate periodiche;
- servizio di reperibilità h24 365gg/anno;
- servizi di manutenzione correttivi oltre Capitolato.

La frequenza specificata nelle tabelle è da intendersi come segue:  
ogni 1, 2, 3, ..., g (giorni), s (settimane) m (mesi), a (anni), ! (al bisogno).

#### 1.3.1. SERVIZIO PROGRAMMATO DI MANUTENZIONE

il servizio prevede lo svolgimento, entro le frequenze sotto-indicate, di tutte le operazioni programmate di manutenzione da eseguirsi presso il luogo ed i beni oggetto dell'Appalto.

Le date esatte di svolgimento di tutti i servizi programmati, dovranno essere comunicate con un preavviso di almeno 7gg alla Committente affinché la stessa possa pianificare la propria presenza in sito per eventuali controlli.

La valutazione economica del lavoro svolto sarà effettuata non in termini di monte ore, ma di puro raggiungimento del risultato.

<i>cod.</i>	<i>attività previste dal piano programmato di manutenzione</i>	<i>frequenza</i>
<b>2.02</b>	<b>IMPIANTO DI TERRA P.ZA BOBBIO</b>	
	verifica dell'impianto di terra con controllo funzionalità dei dispersori di terra	1a
	verifica della continuità elettrica dei conduttori di terra e dello stato delle connessioni	1a
	controllo dei valori di resistenza dei singoli dispersori e dell'intero impianto	1a
	redazione della scheda di verifica	1a
	assistenza alle verifiche periodiche biennali impianto di terra (DPR 462/2001) effettuate da Organismo Notificato.	2a
<b>2.03</b>	<b>QUADRI ELETTRICI P.ZA BOBBIO</b>	
	Controllo visivo stato degli interruttori e delle relative morsettiere	1m
	Controllo visivo stato contatti e segnalazioni luminose circuiti comando, segnalazioni di allarme	1m
	Rimozione della polvere all'interno del quadro	3m
	Verifica funzionamento protezioni differenziali, tramite pulsante di prova e simulazione guasto con idoneo strumento di prova e verifica coincidenza corrente d'intervento con taratura predisposta	3m
	Pulizia e lubrificazione di tutti gli organi meccanici	6m
	Verifica stato e serraggio connessioni circuiti potenza ed ausiliari	6m
	Verifica efficienza interblocchi meccanici ed elettrici	6m
	Verifica efficienza circuiti e meccanismi di sgancio	6m
	Verifica funzionamento e stato conservazione bobine, contatti di potenza ed ausiliari	6m
	Verifica funzionamento relè ausiliari e segnalazione con verifica e pulizia contatti	6m
	Verifica strumenti di misura e rilievo degli assorbimenti	6m
<b>2.04</b>	<b>CORPI ILLUMINANTI E RETE P.ZA BOBBIO</b>	
	verifica della funzionalità e dell'efficienza dei corpi illuminanti e dei sistemi di fissaggio con eventuale pulizia corpi illuminanti e loro sostituzione	15g
	verifica della linee in arrivo e partenza dalla cabina elettrica	15g
	verifica quadri e organi di sicurezza	15g
	regolazione tempi di accensione illuminazione	15g
	verifica corretto funzionamento del sistema luci di emergenza in mancanza di rete con controllo gruppi autoalimentati, batterie, carica batterie, corpi illuminanti, serraggio viti	3m
	pulizia delle apparecchiature	6m
<b>4.01</b>	<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	
	Comunicare alla committente le letture dei contatori fiscali acqua	1m
<b>13.01</b>	<b>IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO E CONFERIMENTO ACQUE METEORICHE</b>	
	Verifica funzionamento gruppo pompe di spinta e pressurizzazione	1m
	Verifica funzionamento quadri	6m
	Verifica funzionamento galleggianti	6m
	Verifica allarmi (solo locali)	6m
<b>20.01</b>	<b>CERTIFICAZIONE E REGISTRAZIONE ATTIVITA' SVOLTE</b>	
	Compilazione della tabella delle attività svolte, con indicazione di eventuali note significative su problematiche occorse per il raggiungimento degli obiettivi qualitativi del servizio	Ad ogni intervento
<i>cod.</i>	<i>attività previste dal servizio di smaltimento di tutte le parti e/o materiali sostituiti</i>	<i>frequenza</i>

21.01	Smaltimento di tutte le parti e/o materiali sostituiti durante la manutenzione degli impianti di cui al presente appalto	Ad ogni intervento
-------	--	--------------------

**1.3.2. SERVIZIO DI TERZO RESPONSABILE**  
SERVIZIO NON PRESENTE

**1.3.3. ADEMPIMENTI RELATIVI AL DPR 43/2012 – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO CE N.842/2006 “GAS FLUORURATI EFFETTO SERRA”**  
SERVIZIO NON PRESENTE

**1.3.4. SERVIZIO DI REPERIBILITÀ**

il servizio prevede la reperibilità dell'Appaltatore, 24 ore su 24 365 giorni all'anno, attraverso un numero telefonico unico dallo stesso indicato in sede di stipula del presente contratto. Presso detto numero telefonico dovrà essere garantita, dall'Appaltatore alla Committente (o soggetto da essa delegato), la:

- possibilità di colloquio diretto con un Responsabile dell'Appaltatore il quale possa organizzare tutti gli interventi oltre capitolato richiesti dalla Committente con carattere di emergenza o urgenza. Sono pertanto da ritenersi esclusi ogni servizio di messaggistica registrata o segreterie telefoniche;
- la ricezione dei segnali automatici di anomalia generati dai dispositivi di allarme tecnologico già presenti, o da installarsi, nel Complesso - in caso di guasto o malfunzionamento all'impiantistica oggetto di manutenzione. In caso di ricezione degli stessi, l'Appaltatore si impegna altresì ad informare immediatamente a mezzo telefonata vocale la Committente (o soggetto da essa delegato) al n. verde 800/589033 dell'allarme ricevuto.

Tutte le modifiche del numero di reperibilità dovranno essere comunicate in forma scritta alla Committente almeno 15gg prima della sua variazione.

**1.3.5. SERVIZI CORRETTIVI OLTRE CAPITOLATO:**

entro il presente Appalto, la Committente potrà richiedere all'Appaltatore servizi correttivi oltre capitolato:

a carattere di emergenza, mediante chiamata telefonica e/o modulo di richiesta scritta esclusivamente nei casi in cui, a discrezione della Committente, l'intervento si renda necessario per evitare pericoli all'incolumità dell'Utenza del Complesso, danni o interruzione dell'attività commerciale. In tali specifici casi, l'intervento dovrà essere svolto entro il termine tassativo di 2 ore immediatamente successive alla richiesta. L'attività svolta dall'Appaltatore sarà retribuita con corrispettivo orario a parte, oltre il doppio del diritto di chiamata;

a carattere di urgenza, mediante chiamata telefonica e/o modulo di richiesta scritta. In tali specifici casi, a discrezione della Committente, l'intervento dovrà essere svolto entro il termine tassativo di 24 ore immediatamente successive alla richiesta. L'orario di intervento dovrà inoltre essere preventivamente comunicato alla Committente affinché la stessa possa pianificare la propria presenza in sito per eventuali controlli. L'attività svolta dall'Appaltatore sarà retribuita con corrispettivo orario a parte, oltre diritto di chiamata.

a carattere differibile, mediante modulo di richiesta scritta. In tali specifici casi, l'intervento dovrà essere svolto nell'ambito del successivo intervento programmato, dell'Appaltatore, con corrispettivo orario a parte, senza diritto di chiamata.

Eventuali deroghe alla tempistiche sopra riportate dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione scritta della Committente in sede di ordine all'Appaltatore.

**1.4. CERTIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' PREVISTE DALL'APPALTO**

L'esecuzione delle attività previste dall'Appalto dovrà essere oggetto di certificazione da parte dell'Appaltatore mediante, ove previsto, l'utilizzo del sistema informatico / codici QR posto in essere da Odos S.r.l. e firma su apposito registro depositato presso il Complesso e riportante:

- il nominativo del Personale in servizio;
- l'ora di inizio del servizio;
- l'ora di fine del servizio;
- la tabella delle attività svolte, con indicazione in particolare di quelle a cadenza superiore alla giornaliera.

La mancanza e/o incompletezza di detta documentazione potrà costituire, ad insindacabile giudizio della Committente, giusta causa per la sospensione dei pagamenti.

Tutto quanto precede, ferma la facoltà della Committente di applicare le penali, risolvere il presente contratto e/o richiedere il risarcimento dei maggiori danni secondo la gravità del caso.

## **1.5. PENALI**

l'Appaltatore riconosce alla Committente il diritto di applicare una penale concordata di Euro 500,00 (Cinquecento/00):

- per ogni inadempimento ai capitolati di servizio;
- in caso di non rispetto delle tempistiche degli interventi correttivi a carattere di urgenza o differibili;
- in caso di mancata disponibilità della certificazione prevista al punto precedente;
- in caso di smarrimento delle chiavi del Complesso affidate in custodia ad Appaltatore.

di Euro 1.000,00 (Mille/00):

- in caso di mancata fornitura del servizio di reperibilità;
- in caso di mancata comunicazione a Committente (o soggetto da essa delegato) degli allarmi ricevuti;
- in caso di non rispetto delle tempistiche degli interventi correttivi a carattere di emergenza.

L'applicazione delle penali sarà comunicata all'Appaltatore a mezzo lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata ed eventuali contestazioni dovranno pervenire alla Committente entro cinque giorni dalla data di ricezione della medesima.

Tutto quanto precede, ferma la facoltà della Committente di risolvere il presente contratto e/o richiedere il risarcimento dei maggiori danni secondo la gravità del caso.

## **1.6. RELAZIONI OBBLIGATORIE DELL'APPALTATORE ALL'INIZIO ED ALLA FINE DEL SERVIZIO PROGRAMMATO DI MANUTENZIONE**

### **1.6.1. INIZIO DEL SERVIZIO PROGRAMMATO DI MANUTENZIONE**

Con l'inizio del servizio programmato di manutenzione, la Committente affida all'Appaltatore, che accetta e dichiara di assumerla, l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di manutenzione dei beni e degli impianti così come sopra descritti.

Entro 15gg dall'inizio del servizio programmato, l'Appaltatore s'impegna a redigere relazione, secondo l'allegato 11/C), per tutto quanto concerne:

- la consistenza degli impianti;
- la buona conservazione delle aree e la corretta funzionalità degli impianti, oppure la presenza di eventuali malfunzionamenti;
- la disponibilità di schemi tecnici, as-built e manuali d'uso o eventuali carenze;
- la disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto o eventuali carenze.

Nel caso in cui dall'Appaltatore dichiarati, entro detta relazione, malfunzionamenti o carenze, sarà suo compito allegare a detta relazione di inizio servizio di manutenzione il preventivo dei costi per normalizzare e/o produrre, a sanatoria, quanto segnalato non efficiente e/o mancante.

La mancata consegna della relazione dall'Appaltatore alla Committente, secondo le modalità previste al presente punto, sarà da quest'ultima considerata dichiarazione implicita circa il corretto stato di conservazione delle aree e degli impianti, nonché della completa disponibilità documentale.

### **1.6.2. FINE DEL SERVIZIO PROGRAMMATO DI MANUTENZIONE**

Con la fine del servizio programmato di manutenzione, entro 15gg dalla conclusione del servizio, l'Appaltatore s'impegna a redigere relazione, secondo l'allegato 11/D, per tutto quanto concerne:

- la consistenza degli impianti;
- la buona conservazione delle aree e la corretta funzionalità degli impianti, oppure la presenza di eventuali malfunzionamenti;
- la disponibilità di schemi tecnici, as-built e manuali d'uso o eventuali carenze;
- la disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto o eventuali carenze;

provvedendo contestualmente alla riconsegna alla Committente di tutta la documentazione in suo possesso di cui agli ultimi due punti.



**Allegato 11/C – Relazione dell'Appaltatore di inizio del servizio di manutenzione programmata**

Spett.le  
Consorzio Quartiere Affari  
Via Emilia, 20  
20097 San Donato M.se

Con la presente, la scrivente Società ..... con sede in ..... (....) P.I.v.a. .... C.F ..... numero di iscrizione al Registro delle Imprese di .....

premessò che:

- o tra Vs rispettabile Società e la scrivente è in essere contratto di Appalto per la manutenzione degli impianti tecnologici presso il Complesso Commerciale denominato ".....", sito in ..... (....) Via ..... N°.....;
- o mediante la sottoscrizione di detto contratto di Appalto, la scrivente ha accettato e dichiarato di assumere, così come l'assume, l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di manutenzione degli impianti tecnologici secondo le modalità contrattualmente previste ed indipendentemente dalla funzionalità degli impianti, dalla disponibilità degli schemi tecnici / as-built / manuali d'uso e delle certificazioni degli impianti al momento di inizio del proprio servizio di manutenzione;
- o secondo quanto previsto dall'Art. 6.3 del sopraccitato contratto di Appalto, entro 15gg dalla sua data di decorrenza, la scrivente deve provvedere a redigere propria relazione indirizzata alla Committente, in cui dichiarare:
  - o la consistenza degli impianti;
  - o la buona conservazione delle aree e la corretta funzionalità degli impianti, oppure la presenza di eventuali malfunzionamenti;
  - o la disponibilità di schemi tecnici, as-built e manuali d'uso o eventuali carenze;
  - o la disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto o eventuali carenze;
- o che, sempre secondo quanto previsto dal medesimo Art. 6.3, nel caso in cui siano dichiarati dalla scrivente malfunzionamenti (Art.6.3.2.) o carenze (Artt. 6.3.3. – 6.3.4), è compito della stessa allegare alla sopraccitata relazione proprio preventivo dei costi per normalizzare e produrre, a sanatoria, quanto segnalato non efficiente e/o mancante;

tutto ciò premesso, con la presente, la scrivente società dichiara:

**Sezione A consistenza dei beni**

- che gli impianti oggetto dell'Appalto consistono in:  
**Allegare inventario dei beni e componenti degli impianti oggetto dell'Appalto di manutenzione, sottoscritto dall'Appaltatore.**

**Sezione B**

- che le aree e gli impianti oggetto dell'Appalto sono in buono stato di conservazione d'uso e corretta funzionalità.
- (oppure) segnala i seguenti malfunzionamenti degli impianti oggetto dell'Appalto:  
**Allegare relazione dei malfunzionamenti agli impianti sottoscritta dall'Appaltatore.**

**Sezione C**

- La completa disponibilità degli schemi tecnici / as-built relativi / manuali d'uso degli impianti oggetto dell'Appalto.
- (oppure) segnala le seguenti carenze di schemi tecnici / as-built relativi / manuali d'uso degli impianti oggetto dell'Appalto:  
**Allegare elenco degli schemi tecnici / as-built / manuali d'uso degli impianti mancanti e relativi agli impianti oggetto dell'Appalto, sottoscritto dall'Appaltatore.**

**Sezione D**

- La completa disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto.
- (oppure) segnala le seguenti carenze di certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto:  
**Allegare elenco delle Certificazioni di Legge mancanti e relativi agli impianti oggetto dell'Appalto, sottoscritto dall'Appaltatore.**

ed:

- allega;
- (oppure) non allega, perché non necessario;

alla presente preventivo dei costi per normalizzare e produrre, a sanatoria, quanto segnalato non efficiente e /o mancante, suddiviso per Sezioni B / C / D.

(Timbro e firma)

....., li .../.../.....

.....

**Allegato 11/D – Relazione dell'Appaltatore di fine del servizio di manutenzione programmata**

Spett.le  
Consorzio Quartiere Affari  
Via Emilia, 20  
20097 San Donato M.se

Con la presente, la scrivente Società ..... con sede in ..... (....) P.I.v.a. .... C.F. .... numero di iscrizione al Registro delle Imprese di .....

premessi che:

- o tra Vs rispettabile Società e la scrivente è cessato contratto di Appalto per la manutenzione degli impianti tecnologici presso il Complesso Commerciale denominato ".....", sito in ..... (....) Via ..... N°..... ;
- o che, secondo quanto previsto dall'Art. 6.3 del sopracitato contratto di Appalto, entro 15gg dalla fine del servizio di manutenzione la scrivente deve provvedere a redigere propria relazione indirizzata alla Committente, in cui dichiarare:
  - o la consistenza degli impianti;
  - o la buona conservazione delle aree e la corretta funzionalità degli impianti, oppure la presenza di eventuali malfunzionamenti;
  - o la disponibilità di schemi tecnici, as-built e manuali d'uso o eventuali carenze;
  - o la disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto o eventuali carenze;

tutto ciò premesso, con la presente, la scrivente società dichiara:

**Sezione A consistenza dei beni**

- che gli impianti oggetto dell'Appalto consistono in:  
**Allegare inventario dei beni e componenti degli impianti oggetto dell'Appalto di manutenzione, sottoscritto dall'Appaltatore.**

**Sezione B**

- che le aree e gli impianti oggetto dell'Appalto sono in buono stato di conservazione d'uso e corretta funzionalità.
- (oppure) segnala i seguenti malfunzionamenti degli impianti oggetto dell'Appalto:  
**Allegare relazione dei malfunzionamenti agli impianti sottoscritta dall'Appaltatore.**

**Sezione C**

- La completa disponibilità degli schemi tecnici / as-built relativi / manuali d'uso degli impianti oggetto dell'Appalto.
- (oppure) segnala le seguenti carenze di schemi tecnici / as-built relativi / manuali d'uso degli impianti oggetto dell'Appalto:  
**Allegare elenco degli schemi tecnici / as-built / manuali d'uso degli impianti mancanti e relativi agli impianti oggetto dell'Appalto, sottoscritto dall'Appaltatore.**

**Sezione D**

- La completa disponibilità di tutti i certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto.
- (oppure) segnala le seguenti carenze di certificati di Legge per le tipologie di impianto oggetto dell'appalto:  
**Allegare elenco delle Certificazioni di Legge mancanti e relativi agli impianti oggetto dell'Appalto, sottoscritto dall'Appaltatore.**

(Timbro e firma)

....., li .... / .... / .....

.....