



**SERVIZIO DI MANUTENZIONE PER LA GESTIONE  
DEGLI IMPIANTI  
IDRICO-SANITARI,  
DELLE CENTRALI TERMICHE E  
DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E  
REFRIGERAZIONE**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**



## SOMMARIO

<b>NATURA ED OGGETTO DELL'APPALTO .....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - DEFINIZIONI.....	5
ART. 2 - FINALITA' E OGGETTO DELL'APPALTO .....	5
ART. 3 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI SERVIZI .....	6
<i>IMPIANTI IDRICO-SANITARI .....</i>	<i>6</i>
<i>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO .....</i>	<i>8</i>
<i>IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE .....</i>	<i>13</i>
ART. 4 - DURATA DELL'APPALTO .....	18
<b>DISCIPLINA DEI SERVIZI .....</b>	<b>19</b>
ART. 5 - DETTAGLIO DEL SERVIZIO .....	19
<i>PERSONALE.....</i>	<i>19</i>
<i>MEZZI E MATERIALI .....</i>	<i>22</i>
ART. 6 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI .....	23
ART. 7 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI .....	24
ART. 8 - ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE.....	24
<i>OBBLIGHI DELL'APPALTATORE .....</i>	<i>24</i>
<i>RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE.....</i>	<i>26</i>
<i>DOMICILIO DELL'APPALTATORE .....</i>	<i>27</i>
ART. 9 - ONERI DELLA STAZIONE APPALTANTE .....	27
<b>DISCIPLINA ECONOMICA .....</b>	<b>28</b>
ART. 10 - COSTI DELLA MANODOPERA, DEI MEZZE E DEI MATERIALI.....	28
<i>OPERE DA IDRAULICO.....</i>	<i>28</i>
<i>CENTRALI TERMICHE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.....</i>	<i>29</i>
ART. 11 - DISPOSIZIONI SUI CRITERI CONTABILI PER LA LIQUIDAZIONE DEI SERVIZI E NUOVI PREZZI .....	31
ART. 12 - CONTROLLO DELLE MISURE .....	33
ART. 13 - REVISIONE DEI PREZZI .....	33
ART. 14 - PENALI .....	34
<i>Attività ordinarie.....</i>	<i>34</i>

<i>Attività ordinarie non programmate</i> .....	34
<i>Attività " a chiamata"</i> .....	35
<i>Penali per inadempienze relative al rispetto delle norme per la salute e la sicurezza dei lavoratori e delle norme di carattere ambientale</i> .....	35
<b>SICUREZZA</b> .....	<b>37</b>
ART. 15 - SICUREZZA.....	37
<i>Oneri della stazione appaltante</i> .....	37
<i>Oneri dell'appaltatore</i> .....	37
<b>ALLEGATI</b>	
ALLEGATO A – DETTAGLIO COSTI DEL SERVIZIO	
ALLEGATO B – PLANIMETRIA GENERALE DEI MERCATI	
ALLEGATO C – LOCALIZZAZIONE CALDAIE	
ALLEGATO D – LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE	
ALLEGATO E – PIANO DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	
ALLEGATO F – PIANO DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	
ALLEGATO G – D.U.V.R.I.	

# NATURA ED OGGETTO DELL'APPALTO

---

## ART. 1 - DEFINIZIONI

- *Stazione Appaltante* SO.GE.M.I. S.p.A.
- *Appaltatore* L'Impresa Esecutrice dei servizi.
- *Capitolato Speciale* Il presente documento.
- *Contratto* Il contratto stipulato tra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore.
- *Listino Prezzi* Listino Prezzi del Comune di Milano 2017 Vol 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 con validità 01/01/2017.
- *Codice dei contratti* D.lgs 50/2016 e successive modifiche e integrazioni.
- *Regolamento* Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti, di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, e successive modifiche ed integrazioni.
- *Su progetto* Tutte quelle opere che per definizione e natura saranno riconducibili e gestite attraverso l'elaborazione di specifico progetto e relativo piano di sicurezza.
- *RUP* Responsabile Unico del Procedimento.
- *DE* Direttore dell'esecuzione del contratto.
- *D.U.V.R.I.* Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali.
- *POS* Piano Operativo di Sicurezza di cui all'allegato XV del D.Lgs. 81/2008.

## ART. 2 - FINALITA' E OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Capitolato regola un appalto che ha per oggetto l'affidamento di un servizio per la gestione e la manutenzione di alcuni impianti collocati all'interno dei fabbricati e delle aree che costituiscono i Mercati all'ingrosso di Milano, in particolare:

- area del MERCATO ORTOFRUTTICOLO di Via Lombroso n. 54;
- area del MERCATO ITTICO E MERCATO FLORICOLO di Via Lombroso 95;
- PALAZZO AFFARI di Via Lombroso n. 54;

- area MERCATO AVICUNICOLO di Via Lombroso n. 32 (previsione di riconsegna area al Comune di Milano nel 2017);
- PALAZZINE LIBERTY di viale Molise;
- area dell'EX MERCATO CARNI (area chiusa a partire dal 01 gennaio 2013);
- area del NUOVO MERCATO AVICUNICOLO E della NUOVA PIATTAFORMA AMBULANTI Carni di via C. Lombroso, n. 95 (apertura prevista nel 2017);
- Area dell'ex CANILE di via Lombroso;

e, comunque, ogni edificio e infrastruttura che insiste nelle aree gestite da SO.GE.M.I. S.p.A..

I servizi oggetto dell'appalto riguardano la:

- MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO-SANITARI;
- GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE CENTRALI TERMICHE;
- GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE

e, comunque, tutte quelle attività che consentano di erogare servizi che garantiscano il soddisfacimento dei fabbisogni della Stazione Appaltante e di tutti i suoi clienti, relativamente agli impianti idrico-sanitari, al riscaldamento e al condizionamento.

### **ART. 3 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI SERVIZI**

Di seguito vengono riportate nel dettaglio le attività oggetto dell'appalto distinte per tipologia di servizio.

#### **IMPIANTI IDRICO-SANITARI**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere da idraulico occorrenti per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, ordinaria non programmata e di pronto intervento sugli impianti idrico-sanitari installati nei fabbricati e comunque all'interno delle aree dei Mercati all'ingrosso di Milano.

Nello specifico gli impianti oggetto del servizio sono:

- tutti gli impianti idrico sanitari che si trovano all'interno delle aree SO.GE.M.I.;
- tutti gli impianti di distribuzione di acqua fredda, acqua calda sanitaria e riscaldamento.

In particolare l'appaltatore si obbliga a:

- a) **tenere a disposizione di SO.GE.M.I. per 8 ore/giorno** per tutti i giorni lavorativi anno, escludendo quindi il sabato, la domenica e tutte le festività riconosciute **il personale, i mezzi ed i materiali** di cui all'articolo "Dettaglio del servizio";

**FREQUENZA: giornaliera**

- b) **garantire la reperibilità** in qualunque momento al di fuori dell'orario di lavoro, e quindi anche in giorno festivo e in orario notturno; a tale scopo dovranno essere forniti i recapiti per gli interventi urgenti con reperibilità **24 ore su 24 per 365 giorni all'anno**: in caso di interventi con caratteristica d'urgenza si applicheranno prezzi specifici per reperibilità notturna, straordinario in giorni feriali e straordinario in giorni festivi;

**FREQUENZA: giornaliera**

- c) **svolgere le attività di manutenzione ordinaria** (manutenzione programmata) o su segnalazione (manutenzione a guasto), sulla base di quanto verrà impartito dal referente di SO.GE.M.I. S.p.A.

**FREQUENZA: giornaliera**

- d) **compilare una scheda giornaliera relativa alle attività di manutenzione ordinaria eseguite**, riportando le lavorazioni, la durata delle stesse e gli eventuali materiali extra impiegati;

**FREQUENZA: giornaliera**

- e) **fornire tutti i materiali minuti di consumo** occorrenti per le opere manutentive di cui all'articolo "Dettaglio del servizio" ivi elencati a titolo illustrativo non esaustivo;

**FREQUENZA: giornaliera**

- f) **svolgere il servizio** di manutenzione anche **contemporaneamente allo svolgimento delle attività mercantili** senza interruzione delle stesse;

**FREQUENZA: giornaliera**

- g) **trasportare qualsiasi materiale o mezzo d'opera** necessario per l'espletamento delle proprie attività;

**FREQUENZA: giornaliera**

- h) **sostenere le spese per attrezzi e opere provvisionali** (elencate o non nel presente documento e nel D.U.V.R.I.) e per quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta del servizio;

**FREQUENZA: giornaliera**

- i) **mantenere puliti gli spazi e le aree concesse per magazzini e per spogliatoio** secondo il regolamento d'igiene e le disposizioni sanitarie in materia nonché in sicurezza;  
**FREQUENZA: giornaliera**
  
- j) custodire e **conservare in ottimo stato le opere** fino al collaudo provvisorio;  
**FREQUENZA: giornaliera**
  
- k) **pulire le aree di lavoro** e le vie di transito e di accesso alle stesse, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;  
**FREQUENZA: giornaliera**
  
- l) **proteggere i materiali impiegati** e posati in opera a prevenzione di danni di qualsiasi natura e causa, nonché la rimozione di dette protezioni a richiesta della Stazione Appaltante; nel caso di sospensione del servizio deve essere adottato ogni provvedimento necessario ad evitare deterioramenti di qualsiasi genere e per qualsiasi causa alle opere eseguite, restando a carico dell'Appaltatore l'obbligo di risarcimento degli eventuali danni conseguenti al mancato od insufficiente rispetto della presente norma;  
**FREQUENZA: giornaliera**
  
- m) **evadere entro 24 ore, le richieste della Stazione Appaltante** nei limiti d'impiego specificati nel presente Capitolato;  
**FREQUENZA: a richiesta entro le 24h**

## **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Il servizio ha per oggetto la conduzione e la manutenzione ordinaria, ordinaria non programmata e di pronto intervento delle centrali termiche installate all'interno degli edifici delle aree dei mercati all'ingrosso di Milano.

Di seguito si riporta un elenco delle caldaie di SO.GE.M.I. S.p.A.

Tabella 1 - Elenco delle caldaie a gasolio e metano di SO.GE.M.I. S.p.A..

FABBRICATO	Ubicazione	Alimentazione	Caldaia	Bruciatore	Installazione	Potenza Utile
<b>PALAZZO AFFARI</b>	Via Cesare Lombroso, n.°54	Metano	Ravasio	Baltur	1998	Kw 1.453
		Metano	Ravasio	Baltur	1998	Kw 1.453
<i>ORTOMERCATO</i>						
<b>CENTRO CONTROLLI</b>	Via Cesare Lombroso, n.°54	Gasolio	Ravasio	Baltur	2004	Kw 294,20
<i>AREA NUOVI MERCATI</i>						
<b>EDIFICIO TECNICO</b>	Via Cesare Lombroso, n.°95	Metano	Officine Seveso 500	Blowtherm GVPF80/2CETL	1991	Kw 643,20
		Metano	Officine Seveso 500	Blowtherm GVPF80/2CETL	1991	Kw 643,20
<b>NUOVI MERCATI</b>	Via Cesare Lombroso, n.°95	Metano	Biasi NTN-AR500	F.B.R.-GASP70/CETL	1998	Kw 581,00
		Vecchia Centrale Termica	Metano	Biasi NTN-AR500	F.B.R.-GASP70/CETL	1998
<b>PALAZZINA SERVIZI</b>	Via Cesare Lombroso, n.°95	Metano	Officine Seveso		1991	Kw 125,30
<i>AREA CARNI</i>						
<b>EDIFICI N.°5-6</b>	Viale Molise, n.°64-66-68	Gasolio	Ravasio	Baltur	1987	Kw 406,97
		Gasolio	Ravasio	Baltur	1987	Kw 406,97
<i>AVICUNICOLO</i>						
<b>EDIFICIO B</b>	Via Cesare Lombroso, n.°32	Metano	Carbofuel GPM 110/E		2004	Kw 108

Oltre alle caldaie, saranno di competenza dell'appaltatore la manutenzione e conduzione di tutto l'impianto di distribuzione e delle pompe di rilancio presenti.

Di seguito si riportano altri tipi di impianti di produzione del caldo presenti all'interno delle aree mercatali, facenti parte sempre del presente appalto:

**Tabella 2 – Elenco altri impianti di produzione del caldo di SO.GE.M.I. S.p.A..**

FABBRICATO	UBICAZIONE	TIPO IMPIANTO	QUANTITA'	
MERCATO ITTICO	CORPO CENTRALE	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI	<b>10</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL BAR AL PIANO TERRA + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEI LOCALI DEI VETERINARI AL 1° PIANO + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
MERCATO ITTICO	CORPI LATERALI	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI	<b>32</b>	
MERCATO FIORI	CORPO CENTRALE	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI	<b>12</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL BAR AL PIANO TERRA + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEI LOCALI AL 1° PIANO (attualmente non in funzione) + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
MERCATO FIORI	CORPI LATERALI	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL MERCATO (mai utilizzate)	<b>2</b>	
PALAZZO AFFARI	1°PIANO 2° PIANO	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI	15 19	<b>34</b>
	COPERTURA 2° PIANO	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL PRIMO PIANO	<b>1</b>	

Nello specifico, saranno a cura dell'Appaltatore le seguenti attività:

- a) **accensione degli impianti** rispettando la normativa vigente in materia di contenimento energetico;  
**FREQUENZA: annuale**

- b) **esercizio e conduzione di tutti gli impianti** e le apparecchiature afferenti alle centrali termiche affidati in gestione, comprese le apparecchiature accessorie e le linee elettriche di alimentazione (dai quadri di centrale), provvedendo alla taratura dei dispositivi di comando degli impianti e concordando temperature ed orari di funzionamento con la Direzione Tecnica della Committenza;  
**FREQUENZA: secondo necessità**
- c) **manutenzione ordinaria e programmata-preventiva** degli impianti tecnici, delle linee elettriche di alimentazione, dei quadri elettrici, etc, (vedi allegato E);  
**FREQUENZA: secondo necessità**
- d) **fornire tutti i materiali minuti di consumo** occorrenti per le opere manutentive di cui all'articolo "Dettaglio del servizio" ivi elencati a titolo illustrativo non esaustivo;  
**FREQUENZA: secondo necessità**
- e) **interventi di emergenza** a seguito di segnalazione guasto o fermo impianto. In merito il responsabile per conto dell'Appaltatore dovrà risultare reperibile telefonicamente 24 ore su 24 ed il relativo intervento dovrà avvenire entro un'ora dalla chiamata;  
**FREQUENZA: a chiamata**
- f) fornitura della prestazione di "**terzo responsabile**" per le caldaie la cui potenzialità rientra nei limiti delle relative prescrizioni delle normative vigenti, in conformità a quanto previsto all'*articolo 6 del D.P.R. n. 74/2013*: il terzo responsabile dovrà dichiarare sotto la propria responsabilità di essere in possesso dei requisiti di legge, e ne consegna le certificazioni all'atto della stipula pena la non validità dell'intero contratto, inoltre l'appaltatore dovrà predisporre le comunicazioni da inoltrare agli enti competenti secondo quanto previsto dal D.Lgs.152/06 parte V titoli I-II-III;  
**FREQUENZA: per tutta la durata del contratto**
- g) il **controllo dell'erogazione agli utenti finali** del servizio di fornitura del caldo garantendo una temperatura degli ambienti in aderenza a quanto indicato nella *Norma UNI 5364*, ivi compresa la verifica estemporanea diretta dei livelli di temperatura in ambiente;  
**FREQUENZA: secondo necessità/quindicinale**
- h) coordinamento delle forniture di combustibile affidata a terzi per le caldaie con funzionamento a gasolio (i costi relativi sono totalmente a carico del Committente): con periodicità settimanale (il

giorno stabilito verrà concordato al momento della stipula del contratto) l'appaltatore è obbligato a **comunicare** al preposto della Direzione Tecnica **le giacenze delle caldaie a gasolio**.

Una settimana prima dell'effettivo esaurimento il fornitore comunicherà al Committente la necessità di carico combustibile. Insieme al preposto della Direzione Tecnica del Committente, che attiverà la fornitura a carico di terzi, l'Appaltatore procederà quindi all'assistenza in fase di carico combustibile;

**FREQUENZA: settimanale**

- i) **manutenzione ordinaria non programmata** di tutti gli impianti affidati in gestione secondo le eventualità che dovessero verificarsi nel corso della gestione oggetto dell'Appalto. Gli interventi saranno attivati previo controllo e approvazione da parte di SO.GE.M.I. del relativo preventivo completo. I costi saranno riferiti al "Listino Prezzi del Comune di Milano" del 2016, a cui dovrà essere applicato lo sconto presentato in fase di gara;

**FREQUENZA: secondo necessità**

- j) **la pulizia dei locali caldaia** alla consegna ed il loro mantenimento in condizioni d'igiene e sicurezza per tutta la durata del contratto (con la pulizia dei locali tecnici, s'intendono compresi gli oneri di carico, scarico e conferimento dei materiali derivanti da tali pulizie);

**FREQUENZA: mensile**

- k) mantenimento di un **registro** su cui dovranno essere annotate, **tutte le operazioni ordinarie e ordinarie non programmate** effettuate dal personale in servizio della ditta appaltatrice, nonché il consumo di materiale utilizzato (da specificare sul libretto degli impianti);

**FREQUENZA: ad ogni intervento di manutenzione**

- l) **redazione di un rapporto sull'andamento del servizio**. Il rapporto conterrà lo stato degli impianti, il riepilogo dei giorni e degli orari di funzionamento degli impianti, il riepilogo delle attività di manutenzione, il riepilogo delle eventuali attività di manutenzione ordinaria non programmata concordate con il Committente e quant'altro significativo all'analisi del corretto funzionamento degli apparati e tutti gli elementi utili per la verifica dell'esercizio in corso;

**FREQUENZA: mensile**

m) presentazione, dopo la chiusura della stagione, di una **dettagliata relazione sull'andamento della trascorsa gestione e sullo stato degli impianti**, allo scopo di fornire a SO.GE.M.I. gli elementi utili per la verifica dell'esercizio;

**FREQUENZA: annuale (a fine stagione riscaldamento)**

n) **espletamento delle pratiche** relative al decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., entro le scadenze indicate dal Comune di Milano. S'intendono comprese le relative prestazioni per i controlli e le certificazioni. Gli eventuali oneri da corrispondere al Comune di Milano sono a carico del Committente;

**FREQUENZA': secondo quanto indicato dalla normativa vigente**

o) in collaborazione con la committente si impegna in funzione delle condizioni meteorologiche a **verificare i consumi di tutti gli impianti** in appalto ed ad apporre tutte le operazioni necessarie per il raggiungimento dello scopo di risparmio economico;

**FREQUENZA: quindicinale**

p) **spegnimento degli impianti** secondo la normativa vigente in materia di contenimento energetico.

**FREQUENZA DELL'INTERVENTO: annuale**

### IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE

Il servizio ha per oggetto la conduzione e la manutenzione ordinaria, ordinaria non programmata e di pronto intervento sugli impianti di produzione e distribuzione dei fluidi o gas refrigeranti degli impianti installati all'interno degli edifici delle aree dei mercati all'ingrosso di Milano.

Di seguito si riporta un elenco degli impianti di produzione del freddo di SO.GE.M.I. S.p.A.

**Tabella 3 - Elenco degli impianti di produzione del freddo di SO.GE.M.I. S.p.A..**

FABBRICATO	UBICAZIONE	TIPO IMPIANTO	QUANTITA'
MERCATO ITTICO	CORPO CENTRALE	CELLA FRIGORIFERA PER FRESCO (0° C)	1
		CELLA FRIGORIFERA PER CONGELATO (-20° C)	1

		GRUPPO REFRIGERANTE (MOTOCONDENSATORE + EVAPORATORE) PER CELLA FRESCO	<b>1</b>	
		GRUPPO REFRIGERANTE (MOTOCONDENSATORE + EVAPORATORE) PER CELLA CONGELATO	<b>1</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL BAR AL PIANO TERRA + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEI LOCALI DEI VETERINARI AL 1° PIANO + POMPE DI RILANCIO	<b>1</b>	
		CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE PER: - LABORATORI VETERINARI - UFFICI VETERINARI - EX BANCA	1 2 1	<b>4</b>
MERCATO ITTICO	CORPI LATERALI	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL MERCATO E RELATIVI N. 8 CANALI IN TESSUTO (mai utilizzate)	<b>4</b>	
MERCATO FIORI	CORPO CENTRALE	REFRIGERATORE D'ACQUA COMPLETO (Chiller) A SERVIZIO DEI LOCALI AL 1° PIANO	<b>1</b>	
		IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI	<b>12</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEI LOCALI AL 1° PIANO	<b>1</b>	
		UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL BAR AL PIANO TERRA	<b>1</b>	
		CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	<b>1</b>	
MERCATO FIORI	CORPI LATERALI	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DEL MERCATO (mai utilizzate)	<b>2</b>	
PALAZZO AFFARI	2° PIANO	REFRIGERATORE D'ACQUA COMPLETO (Chiller) A SERVIZIO DEI LOCALI AL 1° E 2° PIANO	<b>1</b>	
		IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE E VENTILCONVETTORI AL: - 1° PIANO; - 2° PIANO.	15 19	<b>34</b>
	9° PIANO 10° PIANO 11° PIANO	CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	16 15 15	<b>46</b>

	CONTROL ROOM SALA BACKUP SALA RIUNIONI SIS	CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	1 1 3 3	<b>8</b>
MERCATO AVICUNICOLO	PORTINERIA UFFICI SO.GE.M.I.	CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	1 2	<b>3</b>
MERCATO ORTOFRUTTICOLO	AREA ECOLOGICA FRIGOMERCATO CABINA ROSSA CENTRO CONTROLLI AMBULATORIO	CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	1 1 1 4 2	<b>9</b>
ACCESSI MERCATI	PORTINERIA PORTA 1 PORTA 2 PORTA 3 PORTA 4 PORTA 5 PORTA 6	CONDIZIONATORI/POMPE DI CALORE	1 2 1 1 2 1 1	<b>9</b>
NUOVO MERCATO AVICUNICOLO	CORPI LATERALI	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA (UTA) A SERVIZIO DELLA GALLERIA LATERALE + CANALI TESSILI	<b>2</b>	
		REFRIGERATORE D'ACQUA COMPLETO (Chiller) A SERVIZIO DELLA GALLERIA LATERALE	<b>1</b>	

Nello specifico, saranno a cura dell'appaltatore le seguenti attività:

- a) **accensione degli impianti** rispettando la normativa vigente in materia di contenimento energetico;  
**FREQUENZA: annuale**
  
- b) **esercizio, conduzione e manutenzione di tutti gli impianti** affidati in gestione ai sensi del presente appalto, comprese le apparecchiature accessorie e le linee elettriche di alimentazione dai quadri generali;  
**FREQUENZA: secondo necessità**
  
- c) **manutenzione ordinaria e programmata-preventiva** degli impianti tecnologici, degli impianti elettromeccanici, linee elettriche di alimentazione, quadri elettrici, relativi agli impianti e ai locali di pertinenza (vedi allegato F);  
**FREQUENZA: secondo necessità**

- d) **fornitura dei materiali di consumo ordinari**, correttivi ed additivi necessari per la conduzione ordinaria degli impianti (olio per compressori, acidi, ...), di cui all'articolo "Dettaglio del servizio";  
**FREQUENZA: secondo necessità**
- e) **interventi di emergenza** a seguito di segnalazione guasto o fermo impianto. In merito il responsabile per conto dell'Appaltatore dovrà risultare reperibile telefonicamente 24 ore su 24 ed il relativo intervento dovrà avvenire entro un'ora dalla chiamata;  
**FREQUENZA: a chiamata**
- f) il **controllo dell'erogazione agli utenti finali** del servizio di fornitura del freddo garantendo una temperatura degli ambienti in aderenza a quanto indicato dalla normativa vigente, ivi compresa la verifica estemporanea diretta dei livelli di temperatura in ambiente;  
**FREQUENZA: quindicinale**
- g) **manutenzione ordinaria non programmata** di tutti gli impianti affidati in gestione secondo le eventualità che dovessero verificarsi nel corso della gestione oggetto dell'Appalto. Gli interventi saranno attivati previo controllo e approvazione da parte di SO.GE.M.I. del relativo preventivo completo. I costi saranno riferiti al "Listino Prezzi del Comune di Milano" del 2016, a cui dovrà essere applicato lo sconto presentato in fase di gara;  
**FREQUENZA: secondo necessità**
- h) **la pulizia dei locali tecnici** alla consegna ed il loro mantenimento in condizioni d'igiene e sicurezza per tutta la durata del contratto (con la pulizia dei locali tecnici, s'intendono compresi gli oneri di carico, scarico e conferimento dei materiali derivanti da tali pulizie);  
**FREQUENZA: mensile**
- i) mantenimento di un **registro** su cui dovranno essere annotate **tutte le attività di manutenzione** effettuate dal personale in servizio della ditta appaltatrice, nonché il consumo di materiale utilizzato (da specificare sul libretto degli impianti);  
**FREQUENZA: ad ogni intervento di manutenzione**
- j) **esecuzione di diagnosi volte a fotografare lo stato degli impianti** (rapporto mensile). Il rapporto conterrà lo stato degli impianti, il riepilogo dei giorni e degli orari di funzionamento degli impianti, il riepilogo delle attività di manutenzione, il riepilogo delle eventuali attività di manutenzione

ordinaria non programmata concordate con il Committente e quant'altro significativo all'analisi del corretto funzionamento degli apparati e tutti gli elementi utili per la verifica dell'esercizio in corso;

**FREQUENZA: mensile**

- k) **mantenimento del registro di carico e scarico freon** e registri rifiuti speciali: gli oneri saranno a carico della Stazione Appaltante previa autorizzazione;

**FREQUENZA: annuale/secondo necessità**

- l) **pulizia o sostituzione dei filtri** degli impianti oggetto dell'appalto: gli oneri relativi alla fornitura dei nuovi filtri saranno a carico della Stazione Appaltante previa autorizzazione;

**FREQUENZA: almeno semestrale (salvo quanto indicato nei libretti di impianto)**

- m) **presentazione della dichiarazione F-Gas**, contenente informazioni relative alle quantità di emissioni in atmosfera di gas fluorurati relativi all'anno precedente, secondo quanto previsto dal regolamento (CE) n. 842/2006 e dell'articolo 16, comma 2, del DPR 43/2012.

**FREQUENZA: annuale**

- n) presentazione, dopo la chiusura della stagione, di una **dettagliata relazione sull'andamento della trascorsa gestione e sullo stato degli impianti**, allo scopo di fornire a SO.GE.M.I. gli elementi utili per la verifica dell'esercizio;

**FREQUENZA: annuale (a fine stagione condizionamento)**

- o) **spegnimento degli impianti** secondo la normativa vigente in materia di contenimento energetico.

**FREQUENZA DELL'INTERVENTO: annuale**

Inoltre, con riferimento a tutti i servizi oggetto dell'appalto, si evidenziano i seguenti oneri ed obblighi a carico dell'appaltatore:

- condurre il servizio nel migliore dei modi, nel rispetto delle regole, delle consuetudini e delle norme di buona tecnica;
- rispettare tutte le vigenti norme e regole di igiene e di sicurezza sul lavoro;
- riparare a sua totale cura e spesa i danni che dovessero derivare ai beni della Stazione Appaltante e/o di terzi per cause imputabili al personale dell'Appaltatore (l'Appaltatore resterà comunque

l'unico responsabile per eventuali danni e/o incidenti conseguenti e/o in relazione con le opere eseguite anche se il Direttore per l'esecuzione del contratto ha dato pieno avallo alle stesse);

- eseguire a regola d'arte tutte le opere appaltate, attenendosi ai criteri che verranno concordati nel corso del servizio (per quanto riguarda le prescrizioni tecniche sui materiali e sulle opere finite, vale quanto contemplato dal presente Capitolato).

#### **ART. 4 - DURATA DELL'APPALTO**

L'appalto oggetto del presente capitolato ha una durata di **12 mesi**, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto: SO.GE.M.I. S.p.A. si riserva , in ogni caso, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di rinnovare il contratto per un ulteriore periodo di **6 mesi**, arrivando ad un **periodo massimo totale di 18 mesi**.

## DISCIPLINA DEI SERVIZI

---

### **ART. 5 - DETTAGLIO DEL SERVIZIO**

La mancata presa di conoscenza da parte dell'Appaltatore di uno o più dati disponibili, concernenti elementi rilevanti ai fini della fornitura dei servizi oggetto del presente appalto, non lo solleva dall'assumere a proprio carico i costi per la corretta e completa esecuzione dei servizi. Tutte le informazioni, i dati forniti dalla Committente e non menzionati nel Capitolato d'Appalto e/o nei suoi allegati non costituiscono dichiarazioni impegnative o garanzie, ma sono fornite a solo scopo di informazione. Si conviene espressamente che la Committente non sarà responsabile per l'esattezza di tali dati e informazioni o per qualsivoglia deduzione, interpretazione o conclusione che l'Appaltatore ne abbia tratto.

L'Appaltatore non potrà in nessun caso invocare la circostanza di non avere controllato sufficientemente tutto quanto attiene ai paragrafi di questo capitolato.

Per tutta la durata del contratto l'Appaltatore ha l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, alla gestione degli impianti oggetto di consegna e di garantire il loro regolare funzionamento e raggiungimento delle prestazioni, in modo che gli stessi siano sempre in stato di efficienza e possano rispondere regolarmente alle esigenze del servizio, in conformità alle leggi vigenti e alle norme di sicurezza in materia.

### **PERSONALE**

L'Appaltatore è il solo responsabile dei propri dipendenti che saranno utilizzati nelle aree ed edifici della Stazione Appaltante e dovrà:

- a) avvalersi di personale qualificato regolarmente assunto, o in subappalto rispettando i limiti del Codice dei Contratti pubblici e previa autorizzazione scritta da parte di SO.GE.M.I. S.p.A.;
- b) fare indossare ai lavoratori una divisa, idonea all'attività da svolgere, dotarli di tutte le attrezzature previste dalle vigenti normative antinfortunistiche e munire ciascuno di una tessera di riconoscimento che dovrà riportare la ragione sociale, il nome del lavoratore e il personale numero di matricola;

- c) corrispondere ai propri dipendenti l'intera retribuzione dovuta e ad attuare nei loro confronti tutte le assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei contratti collettivi di lavoro. Resta inteso che, qualora le condizioni salariali e normative dell'Appaltatore fossero di minor favore rispetto a quelle vigenti nelle aziende commerciali, tra le quali s'inquadra la Stazione Appaltante, nulla sarà dovuto da questa ultima. L'Appaltatrice sarà, quindi, tenuta a corrispondere al proprio personale quanto di spettanza senza facoltà e diritto di rivalsa, e senza alcun onere a carico della Stazione Appaltante;
- d) garantire di avere edotto tutto il personale sulle norme vigenti e sulle modalità di esecuzione del servizio affidato.

**La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, con adeguate motivazioni, l'allontanamento e la sostituzione immediata di quei dipendenti dell'Appaltatore che non siano graditi alla Stazione Appaltante stessa, che non rispettino la normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, che commettano gravi e reiterate violazioni, inadempienze e/o inosservanze di quanto previsto dagli artt. 94, 95, 96, 97 del. D.Lgs. 81/2008, che non rispettino quanto previsto dal D.U.V.R.I. o che ignorino le prescrizioni del Direttore per l'esecuzione del contratto.**

Tutto il personale che l'Appaltatore dedicherà all'espletamento di quanto previsto in contratto dovrà essere munito un apposito documento di identificazione rilasciato dall'ufficio tesseramento del Committente. Tale documento dovrà essere sempre in possesso degli addetti ai servizi ed essere esibito al rappresentante della Stazione Appaltante, o chi per essa, che svolgerà le funzioni di controllo.

#### *RESPONSABILE PER LA GESTIONE DELL'APPALTO*

L'Appaltatore, contestualmente alla nomina dei responsabili per legge, prima dell'inizio delle attività contrattuali nomina anche un **responsabile per la gestione dei servizi** e comunicherà i relativi recapiti alla Stazione Appaltante: tale responsabile sarà il referente per tutte le tematiche e problemi organizzativi ed economici che dovessero insorgere nel corso del rapporto contrattuale e per tutte le attività previste nel presente capitolato.

Tutte le contestazioni relative alla modalità di esecuzione del contratto, da comunicarsi per iscritto a detto responsabile, si intenderanno come validamente effettuate direttamente alla ditta appaltatrice.

In caso di impedimento del responsabile della Gestione, l'Appaltatore ne darà tempestivamente notizia all'ufficio tecnico di SO.GE.M.I., indicando contestualmente il nominativo e il domicilio del sostituto.

Il **responsabile della gestione** ha l'obbligo della **reperibilità 24 ore su 24 per 365 giorni l'anno**.

**In caso di chiamate di emergenza, la ditta Appaltatrice si obbliga ad intervenire in loco entro un'ora dalla segnalazione** effettuata al responsabile per la gestione dell'appalto. Il mancato rispetto di quanto sopra comporta l'applicazione delle penali secondo quanto previsto all'apposito articolo del presente Capitolato.

#### MANODOPERA

La squadra operativa manutentiva dovrà essere così composta:

- n. **1 operaio (idraulico) specializzato** montatore di 1° livello **con presenza fissa, in possesso di abilitazione lettera G**;
- **personale qualificato per la conduzione e manutenzione delle centrali termiche**, senza obbligo di presenza fissa;
- **personale qualificato per la conduzione e manutenzione degli impianti di condizionamento e refrigerazione**, senza obbligo di presenza fissa.

L'operaio (idraulico) specializzato dovrà essere presente ogni giorno lavorativo dell'anno (escluso il sabato) e secondo le urgenze in notturna o in giorni non lavorativi.

La manodopera che dovrà effettuare la conduzione e la manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento non dovrà necessariamente garantire la presenza fissa, ma dovrà assicurare la regolare conduzione degli impianti e l'esecuzione della manutenzione preventiva-programmata, come previsto dal presente capitolato.

Il numero degli operai potrà essere incrementato o diminuito, su richiesta esplicita della Stazione Appaltante, per condizioni o necessità contingenti dovute perlopiù a lavorazioni in emergenza, imprevisti o attività specifiche.

Per tutte le 3 tipologie di manodopera dovrà essere garantita la reperibilità 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, e in caso di urgenza dovrà intervenire entro un'ora dalla chiamata che il referente di SO.GE.M.I. S.p.A. effettuerà al "Responsabile per la gestione dell'appalto".

In caso di interventi in orario straordinario o su chiamata il costo della manodopera verrà calcolato con una maggiorazione come previsto dall'articolo "Costi della manodopera, dei mezzi e dei materiali".

## MEZZI E MATERIALI

La squadra manutentiva dovrà essere dotata dei seguenti mezzi:

- **n. 1 furgone con portata utile da 700 kg a 1000 kg in dotazione fissa** per operaio (idraulico) specializzato;
- mezzi necessari per personale addetto alla manutenzione delle centrali termiche;
- mezzi necessari per personale addetto alla manutenzione degli impianti di condizionamento e refrigerazione.

Per il nolo dei suddetti mezzi, SO.GE.M.I. riconoscerà una quota come previsto dall'articolo "Costi della manodopera, dei mezzi e dei materiali" del presente Capitolato.

Sono compresi nei prezzi d'Appalto i carburanti e i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi sopra elencati che dovranno essere sempre mantenuti in perfette e sicure condizioni d'efficienza, nonché i costi relativi a bolli, assicurazioni per la circolazione e quant'altro previsto dalla legge.

Inoltre, compresi nel corrispettivo d'appalto, dovranno essere sempre disponibili in loco per la manodopera di cui sopra, in generale, i seguenti attrezzi elencati a titolo non esaustivo e che dovranno essere conformi a quanto previsto dal *D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 17, Attuazione della direttiva 2006/42/CE*, relativa alle macchine:

- scale metalliche di diverse misure, anche componibili;
- flessibile;
- elettropompa o motopompa per acqua, prevalenza non inferiore a m. 8, diametro bocca non inferiore a mm 70 con dotazione di tubo o manica da m 20;
- apparecchiatura per saldature elettriche e ad ossigeno;
- e tutto quanto altro occorre per gli interventi di manutenzione.

Il materiale ordinario di consumo (quale nastro adesivo, nastro segnaletico, colle e sigillanti di vario tipo, olio per compressori, acidi, ....) è compreso nel costo della manodopera.

Il materiale extra (tutti quei materiali quali tubazioni in ferro, pvc, polietilene, valvole e detentori, saracinesche, contatori, disconnettori, tutti gli elementi per radiatori, i boiler elettrici, gli scaldabagni, gli

apparecchi idrosanitari, le rubinetterie, i filtri per i condizionatori e le UTA e tutto quanto altro occorre per eseguire gli interventi di manutenzione), dovranno essere forniti direttamente dall'Appaltatore e saranno quantificati a misura in ogni singolo SA (importo stimato mensile massimo: 1.000 euro).

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà in qualsiasi momento dell'appalto di recuperare il materiale extra tramite proprio fornitore, senza che l'Appaltatore possa rivendicare alcunché. In questo caso gli acquisti saranno soggetti alla compilazione obbligatoria da parte del personale dell'impresa Affidataria di uno specifico modulo di acquisto, pena il riaddebito delle spese sostenute per tali materiali: infatti tutti gli eventuali acquisti di materiale/attrezzature extra, dovranno sempre essere autorizzati per iscritto dalla Stazione Appaltante tramite personale della Direzione Tecnica.

In questo caso la Stazione Appaltante avrà il compito di verificare e gestire in maniera indipendente l'utilizzo delle scorte di magazzino.

Acquisti di materiali non richiesti o autorizzati, di DPI e/o di attrezzature espressamente a carico dell'Appaltatore, non saranno riconosciuti dalla Stazione Appaltante. La stessa provvederà a detrarre tali spese ingiustificate in occasione del primo stato avanzamento utile.

## **ART. 6 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

All'inizio dell'attività di gestione verrà redatto, a cura di SO.GE.M.I., un apposito verbale di consegna nel quale verranno riportati gli impianti affidati all'Appaltatore.

Gli impianti oggetto del contratto saranno consegnati da SO.GE.M.I. nello stato di fatto in cui si trovano.

L'Appaltatore, a far data dalla presa in consegna degli impianti, avrà la possibilità d'utilizzo di tutti gli impianti ad esso affidati. Qualora l'Appaltatore intenda avvalersi della facoltà di installare su detti impianti apparecchiature diverse da quelle presenti, dovrà garantire l'integrità degli impianti stessi ed accollarsi ogni onere amministrativo conseguente, salvo preventiva approvazione di SO.GE.M.I.

## **ART. 7 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti e i loro accessori, nonché i manufatti e i fabbricati che li contengono, al termine del periodo contrattuale dovranno essere riconsegnati in buono stato di conservazione e funzionamento comunque non inferiore allo stato di consegna all'Appaltatore all'inizio del servizio.

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

- esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato, che dovrà essere completa e perfettamente aggiornata;
- esecuzione delle prove di funzionamento;
- visite e sopralluoghi di impianti.

Nel caso in cui venissero accertati cattivi funzionamenti sarà cura ed onere dell'Appaltatore provvedere immediatamente al ripristino funzionale degli impianti o parti di essi interessati.

## **ART. 8 - ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE**

L'appalto viene affidato dalla Stazione Appaltante ed accettato dall'Appaltatore sotto l'osservanza piena ed assoluta ed inscindibile delle condizioni e delle modalità tutte di cui al presente capitolato e dei relativi allegati.

### **OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**

Sono a carico dell'Appaltatore gli oneri ed obblighi seguenti:

- *Oneri sociali*: spese ed oneri per assicurazione e previdenza secondo le vigenti norme di legge, per quanto concerne la manodopera; spese ed oneri riguardanti contributi, indennità ed anticipazioni relativi al trattamento della manodopera, con l'osservanza delle norme dei contratti collettivi di lavoro e delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore e di quelle che venissero eventualmente emanate in proposito durante il corso dell'appalto. L'Appaltatore è responsabile dell'osservanza delle norme anzidette nei confronti della Stazione Appaltante, anche da parte di eventuali ditte subappaltatrici nei confronti dei rispettivi loro dipendenti;

- garantire il corretto e costante funzionamento degli impianti per tutto il periodo di funzionamento degli impianti stessi, con l'impiego di personale operativo composto da tecnici e operai specializzati;
- eseguire le denunce e i controlli periodici, previsti dalle vigenti normative in materia di funzionalità delle apparecchiature e a fornire le relative certificazioni;
- avvisare prontamente SO.GE.M.I. di qualsiasi anomalia che possa pregiudicare il funzionamento degli impianti e a redigerne rapporti scritti;
- intervenire prontamente in caso di prima necessità ed emergenza (entro un'ora dalla chiamata);
- fornire tutti i materiali minuti di consumo occorrenti per le opere manutentive;
- riparare a sua totale cura e spesa i danni che dovessero derivare ai beni della Stazione Appaltante e/o di terzi per cause imputabili al proprio personale;
- trasportare qualsiasi materiale o mezzo d'opera necessario per l'espletamento delle proprie attività;
- smaltire i materiali di risulta per quanto concerne le attività di manutenzione ordinaria (oneri a carico dell'Appaltatore);
- le spese per attrezzi e opere provvisoriale (elencate o non nel presente documento) e per quanto altro occorre all'esecuzione piena e perfetta delle attività;
- la manutenzione e l'eventuale sostituzione dei cartelli di avviso nei locali e sulle porte dei vani tecnici;
- l'osservanza della normativa vigente in termini di:
  - leggi e disposizioni vigenti in materia di appalti di servizi;
  - normativa vigente in termini di sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - normativa tecnica di settore (CEI, CTI, UNI, ATS, etc);
  - normativa vigente in materia di contenimento energetico relativamente alle certificazioni sulla regolarità degli impianti;
  - leggi e disposizioni vigenti circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori, la prevenzione degli infortuni ed il miglioramento della salute, il costo del lavoro e la sicurezza dei lavoratori;
  - tutte le norme di buona tecnica di gestione di impianti e di tutte le norme vigenti in materia di igiene dei prodotti agroalimentari;

- tutte le normative/disposizioni legislative entrate in vigore successivamente alla data di stipula del contratto.

In caso di manutenzioni ordinarie non programmate ogni materiale deve essere campionato con il corredo di documentazione tecnica della ditta produttrice e deve conseguire la preventiva approvazione del Committente. Inoltre l'Appaltatore dovrà consegnare al Committente le documentazioni tecniche inerenti le caratteristiche di tutti i materiali utilizzati quali certificati di resistenza al fuoco, tipologia dei materiali, classe di resistenza al fuoco, composizione, specifiche per la manutenzione dei materiali, etc.

### **RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE**

L'Appaltatore è responsabile per:

- tutti gli eventuali danni causati da negligenza, imprudenza, imperizia ed inosservanza di prescrizioni di legge, di prescrizioni del contratto e del capitolato d'Appalto che, in relazione all'esecuzione del presente Appalto, dovessero derivare per fatto proprio o dei propri dipendenti alle proprie cose, ai beni e/o ai dipendenti della SO.GE.M.I. S.p.A. o a terzi;
- eventuali infortuni e/o danni, che dovessero derivare ai propri dipendenti o alle proprie cose in conseguenza dell'uso improprio o non autorizzato di impianti o altri beni della SO.GE.M.I. S.p.A.: l'Appaltatore deve in ogni caso predisporre, secondo le normative che disciplinano la materia, tutto quanto necessario per evitare infortuni sul lavoro sia ai suoi dipendenti sia a terzi, che eventualmente dovessero collaborare con l'Appaltatore all'esecuzione del presente Appalto, e ciò anche durante il trasporto dei dipendenti e dei materiali necessari allo svolgimento dei servizi in oggetto;
- il rispetto dei luoghi di esecuzione dei servizi e di tutte le indicazioni e prescrizioni ricevute da SO.GE.M.I. S.p.A..

Per tutto quanto sopra, l'Appaltatore si impegna a tenere manlevata SO.GE.M.I. S.p.A. da ogni e qualsiasi responsabilità sia diretta che indiretta, conseguente all'assunzione del presente Appalto.

In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'Appaltatore delle prescrizioni del presente Capitolato d'Appalto, SO.GE.M.I. potrà avvalersi delle seguenti facoltà senza che l'Appaltatore possa farvi eccezione od opposizione:

- applicare le penali previste all'articolo specifico del presente Capitolato;

- effettuare, ove l'inosservanza non fosse risolta entro 10 giorni dalla segnalazione, un intervento diretto addebitandone l'intero onere all'Appaltatore.

### **DOMICILIO DELL'APPALTATORE**

Poco prima dell'inizio del servizio, l'Appaltatore dovrà comunicare a SO.GE.M.I. il nominativo del proprio Rappresentante, del quale dovrà essere presentata eventuale procura speciale conferendogli i poteri per tutti gli adempimenti inerenti all'esecuzione del contratto spettanti all'Appaltatore. Questi comunicherà a SO.GE.M.I. anche dove vorrà eleggere e mantenere, per tutta la durata del contratto, il proprio domicilio legale, dove SO.GE.M.I. indirizzerà in ogni tempo le notifiche e le comunicazioni.

### **ART. 9 - ONERI DELLA STAZIONE APPALTANTE**

La Stazione Appaltante si obbliga a:

- a) garantire l'accesso al mercato al personale ed ai mezzi dell'Appaltatore fornendo una tessera gratuita di ingresso ad ogni addetto che sarà indicato nell'elenco del personale fornito dall'Appaltatore;
- b) garantire la disponibilità di un referente SO.GE.M.I. relativamente alle chiamate di reperibilità al di fuori del normale orario di lavoro, che non potranno essere inoltrate direttamente da combinatori telefonici;
- c) corrispondere il corrispettivo per il servizio con le modalità previste dallo specifico articolo del contratto.

## DISCIPLINA ECONOMICA

### ART. 10 - COSTI DELLA MANODOPERA, DEI MEZZE E DEI MATERIALI

#### OPERE DA IDRAULICO

In riferimento al Listino Prezzi del Comune di Milano 2017 e per gli impegni di manodopera previsti, si riepilogano i relativi costi unitari di riferimento:

Tabella 4 - Costi manodopera idraulica.

MANODOPERA	Codice listino	Quantità	a) Costo da listino (€/h)	b) Mezzi (5%)	c) Costo sicurezza	Costo totale (€/h)
Operaio (idraulico) specializzato montatore di 1° livello	MA.00.060.0005	1	31,16	1,55	0,71	33,42
MATERIALI EXTRA CALCOLATI A CONSUNTIVO (stima massima mensile)						€ 1.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA NON PROGRAMMATA STIMATA MENSILE (compreso oneri sicurezza)						€ 500,00

Come indicato nel capitolo “Disciplina dei servizi”, la squadra tipo potrà essere incrementata o diminuita su richiesta esplicita della Stazione Appaltante, per condizioni o necessità contingenti dovute perlopiù a lavorazioni in emergenza o imprevisti.

I costi unitari che sono considerati per le determinazioni economiche relative alla manutenzione ordinaria, sono così calcolati:

- a) **parte di costo ribassato**: pari al costo orario da listino ribassato dello sconto percentuale di contratto;
- b) **incidenza dei noli (mezzi)**: pari al 5% del costo di cui al punto a);

c) **costo sicurezza (non ribassabile)**: pari al 2,17% del costo di listino non ribassato, maggiorato del 5% per l'incidenza dei noli (il valore del costo sicurezza, fisso e non ribassabile è univocamente indicato nella tabella 4).

Il costo unitario risulta quindi dalla somma di a) + b) + c).

L'incidenza forfettaria per i mezzi consiste nel nolo di n. 1 furgone con portata utile da 700kg a 1000 kg in dotazione fissa.

Il nolo dei mezzi comprende il carburante, le assicurazioni, i bolli e tutte le manutenzioni di tipo ordinario e straordinario sugli autoveicoli che dovessero essere necessarie per tutta la durata contrattuale.

Inoltre ci sono gli eventuali costi per materiali extra, che verranno calcolati a consuntivo, per un importo massimo di 1.000 euro/mese. Oltre a questi ci sono gli eventuali costi relativi ad **interventi di manutenzione ordinaria non programmata**, calcolati applicando lo sconto contrattuale ai prezzi di listino di riferimento, oltre oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, **per un importo massimo complessivo mensile pari a 500 euro.**

In caso di interventi in orario straordinario in estensione sull'orario feriale giornaliero (17.00 - 21.00) e al sabato (08.00 - 21.00), il costo della manodopera sarà calcolato con una maggiorazione del 20% sul costo di manodopera. Gli interventi festivi e notturni (21.00 - 08.00) saranno compensati col procedimento di cui sopra, ma con la maggiorazione del 25% e con la quota aggiuntiva per ogni uscita di € 50/persona per reperibilità, a cui verrà applicato lo sconto contrattuale.

### **CENTRALI TERMICHE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**

Per quanto riguarda la conduzione e manutenzione delle centrali termiche e degli impianti di condizionamento e refrigerazione, non è previsto un numero specifico di personale specializzato: sarà cura dell'Appaltatore fornire il personale in numero adeguato al fine di garantire i servizi richiesti e tutto quanto previsto nel presente Capitolato e nei suoi allegati.

Tabella 5 - Costi manutenzione centrali termiche e impianti di condizionamento.

TIPOLOGIA MANUTENZIONE		COSTO SERVIZIO A STAGIONE (a corpo)	COSTO SICUREZZA COMPLESSIVO (a corpo)
CENTRALI TERMICHE (Operaio specializzato montatore di 1° livello)	Manutenzione ordinaria	15.000,00	125,00
	Manutenzione non programmata	5.000,00	compresi
IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO (Operaio specializzato montatore di 1° livello)	Manutenzione ordinaria	12.000,00	125,00
	Manutenzione non programmata	5.000,00	compresi

Nel costo a corpo del servizio sono compresi:

- il materiale ordinario di consumo (quale a titolo esemplificativo e non esaustivo nastro adesivo, nastro segnaletico, colle e sigillanti di vario tipo, olio per compressori, acidi, ecc);
- nolo di adeguato mezzo per squadra di manutenzione per centrali termiche (secondo necessità);
- nolo di adeguato mezzo per squadra di manutenzione impianti di condizionamento e refrigerazione (secondo necessità);
- i costi di carburante, le assicurazioni, i bolli e tutte le manutenzioni di tipo ordinario e straordinario sugli autoveicoli che dovessero essere necessarie per tutta la durata contrattuale.

Per le attività di manutenzione delle centrali termiche e degli impianti di condizionamento e refrigerazione dovrà essere garantita la reperibilità 24h su 24 e, ad ogni intervento su chiamata in orario straordinario (17.00 – 08.00), verrà riconosciuta un maggiorazione del 20% sul costo di manodopera già ribassato e una quota aggiuntiva di € 50/persona per reperibilità, a cui verrà applicato lo sconto contrattuale.

Oltre alle attività ordinarie potranno essere richiesti degli interventi **non programmati**, i cui costi dovranno essere calcolati applicando lo sconto contrattuale ai prezzi di listino di riferimento, oltre oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, **per un importo complessivo massimo pari a:**

- **5.000,00 euro/stagione per le centrali termiche;**
- **5.000,00 euro/stagione per gli impianti di condizionamento.**

## **ART. 11 - DISPOSIZIONI SUI CRITERI CONTABILI PER LA LIQUIDAZIONE DEI SERVIZI E NUOVI PREZZI**

Le prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno liquidate in economia, sulla base di Stati d'Avanzamento (SA) eseguiti **ogni due mesi** (bimestrali), applicando i prezzi di manodopera per la parte idraulica (calcolata a misura) e le quote mensili per la manutenzione per la manutenzione di centrali termiche e impianti di refrigerazione (calcolate a corpo): nei conteggi dovranno essere inclusi anche gli eventuali costi esterni della sicurezza, se sostenuti a seguito di attività "su progetto".

Si ribadisce che, per gli interventi fuori dal normale orario di lavoro (08.00 – 17.00) il costo della manodopera verrà incrementato come specificato nei precedenti paragrafi.

Le prestazioni di manutenzione ordinaria non programmata saranno liquidate in economia applicando i prezzi di manodopera, materiali e noli riportati dal Listino Prezzi del Comune di Milano 2017, decurtati del ribasso d'asta offerto a meno degli eventuali oneri interni della sicurezza non soggetti a ribasso.

Al totale verranno aggiunti gli eventuali oneri esterni per la sicurezza determinati specificamente la Stazione Appaltante e gli eventuali costi di materiali non inclusi il cui costo sarà comunque oggetto di verifica.

In nessun caso saranno riconosciute maggiorazioni sui prezzi riportati dal listino prezzi del Comune di Milano, anche in caso di attività specialistiche. Tali prezzi s'intendono fissi per tutta la durata del contratto.

La contabilizzazione delle opere e delle forniture verrà effettuata applicando alle quantità eseguite i prezzi determinati come ai punti precedenti meno gli sconti contrattuali più i costi della sicurezza.

Nel dettaglio, l'importo da liquidare per ogni SA sarà quindi composto dalla sommatoria di:

- a) manutenzione idraulico: importo risultante dalla contabilità giornaliera, indicando separatamente i costi per il nolo mezzi e quelli per la sicurezza: per questo tipo di servizio, l'appaltatore dovrà compilare una scheda giornaliera di intervento riportando gli interventi eseguiti, le ore impiegate e i materiali utilizzati;
- b) manutenzione centrali termiche: quota bimestrale indicando separatamente i costi per la sicurezza e gli eventuali materiali impiegati;
- c) manutenzione impianti di condizionamento e refrigerazione: quota bimestrale indicando separatamente i costi per la sicurezza e gli eventuali materiali impiegati;

- d) importo degli eventuali interventi non programmati, in base alla loro effettiva esecuzione, distinti tra manodopera, eventuali materiale e sicurezza.

Eventuali spese aggiuntive per materiali e/o noli, sebbene precedentemente approvate dalla Stazione Appaltante, dovranno essere esposte in occasione della presentazione dello SA relativo al bimestre di pertinenza. **In caso di esposizione tardiva di tali oneri aggiuntivi, sarà facoltà della Stazione Appaltante decidere se liquidarli o respingerli in toto.**

L'Appaltatore si obbliga altresì all'osservanza delle Leggi e Regolamenti sulla tutela della sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori.

A garanzia di tale osservanza, sull'importo netto progressivo dei servizi (riportato sugli SA bimestrali) è operata una ritenuta dello 0,50%.

Le fatture saranno liquidate a 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura.

Qualora la Stazione Appaltante avesse la necessità di fare eseguire delle lavorazioni non esplicitamente elencate nel presente documento (attività di manutenzione non programmate), ma necessarie alla risoluzione delle molteplici casistiche reali e non predeterminabili secondo le necessità della Stazione Appaltante, per la definizione del prezzo di tali lavorazioni verranno utilizzate, nell'ordine, le indicazioni di cui:

1. al Listino Prezzi del Comune di Milano 2017 (LP2017) per l'esecuzione di Lavori Pubblici e Manutenzione, o in mancanza;
2. al prezzario delle Opere Edili della CCIAA di Milano (Listino n. 2 del 2016);
3. per assimilazione rispetto a lavorazioni simili;
4. mediante nuove analisi.

I nuovi prezzi di cui sopra sono determinati in contraddittorio tra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore, mediante apposito verbale di concordamento, ed approvati dal Responsabile del Procedimento.

Tutti i nuovi prezzi sono soggetti al ribasso d'asta presentato in fase di offerta, ad eccezione di quelli relativi ai costi per la sicurezza.

## **ART. 12 - CONTROLLO DELLE MISURE**

Al termine delle attività quotidiane il responsabile della commessa per conto dell'Appaltatore o i suoi delegati in loco presentano ai rappresentanti della Stazione Appaltante le bolle compilate (in economia), su fac-simile predisposto dalla stessa Stazione Appaltante, indicando l'ubicazione dell'intervento, la tipologia, la descrizione dell'attività, gli operai impiegati, gli eventuali materiali non compresi nel contratto, le relative ore impiegate ed eventuale disegno del layout di cantiere.

I rappresentanti della Stazione Appaltante controfirmeranno per accettazione le bolle presentate e, voce per voce, v'indicheranno i codici "centro di costo" relativi.

Il primo giorno del mese successivo al bimestre di riferimento l'Appaltatore trasmetterà alla Stazione Appaltante il riepilogo (libretto delle quantità per attività a misura) delle bolle giornaliere elencando completamente descrizione delle attività, operai impiegati e relative ore impiegate.

Tale documento e i relativi totali contabili andranno a determinare gli importi degli SA bimestrali, la cui redazione deve essere effettuata a cura dell'appaltatore, verificata (tempo di verifica circa 10 giorni) e controfirmata per accettazione dal RUP, che emetterà il relativo certificato di pagamento.

**La liquidazione degli SA sarà subordinata all'assenza di irregolarità sul DURC che la Stazione Appaltante provvederà a richiedere ed a mantenere aggiornato.**

Le ritenute, di cui sopra, possono essere svincolate soltanto in sede di liquidazione del conto finale, dopo l'approvazione del collaudo provvisorio, ove gli Enti suddetti, non abbiano comunicato alla Stazione Appaltante eventuali inadempienze entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta del Responsabile del Procedimento (fatte salve eventuali nuove disposizioni che potranno entrare in vigore nel corso del contratto).

## **ART. 13 - REVISIONE DEI PREZZI**

Ai sensi dell'art. 106, comma 12 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 è esclusa qualsiasi revisione dei prezzi.

Per la compensazione, in aumento o in diminuzione, dei prezzi dei singoli materiali da costruzione, si applica quanto previsto dall' *art. 1, comma 511, della legge 28 dicembre 2015, n. 208*.

## **ART. 14 - PENALI**

In caso d'inosservanza da parte dell'Appaltatore delle disposizioni del presente Capitolato, d'inadempienza agli obblighi contrattuali assunti, di mancata, parziale o cattiva esecuzione dei servizi previsti nel Capitolato e, comunque, per ogni colpa, mancanza o inosservanza delle normative di legge vigenti, ritenute gravi ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante, alla Stazione Appaltante stessa sarà dovuto dall'Appaltatore, previa contestazione scritta del Responsabile Unico del Procedimento ed esame delle controdeduzioni formulate dall'Appaltatore, una somma che è determinata con le modalità qui di seguito specificate.

### **Attività ordinarie**

Sono previste penali in caso di assenza di personale o ripetuta mancanza di mezzi di trasporto (dopo la formale richiesta della Direzione Tecnica), o di materiale di manutenzione, nella seguente misura:

- assenza di personale, o di mezzi previsti dal forfait oltre il 2° giorno consecutivo: la penale in questo caso sarà pari al costo orario su base contrattuale moltiplicata per le ore di assenza maturate moltiplicato per due;
- ritardo del personale: in questo caso la penale sarà pari a quattro volte il costo orario e le frazioni di ora, dalla scadenza del termine fissato per giungere sul luogo di convocazione;
- mancanza dei materiali di manutenzione: la penale in questo caso sarà pari al doppio del relativo valore che si dovrebbe riconoscere a termini contrattuali;
- € 100,00 per ogni giorno di mancata tenuta dei registri di manutenzione, di cui all'articolo 3 del presente capitolato, oltre alle sanzioni previste per legge;
- € 500,00 per qualsiasi inadempimento agli obblighi contenuti nel contratto e nel presente capitolato.

### **Attività ordinarie non programmate**

Nel caso di attività di manutenzione non programmata l'Appaltatore è obbligato a rispettare le disposizioni impartite dalla Stazione Appaltante riguardo la data di inizio e di fine del singolo intervento, e le eventuali scadenze intermedie definite all'interno dei programmi esecutivi redatti dallo stesso Appaltatore ed approvati dalla Stazione Appaltante.

Nel caso di ritardo sulla data di inizio o sulla data di fine (al netto dell'eventuale ritardo di inizio) di ogni singolo intervento ordinato in rapporto all'urgenza dell'intervento stesso, agli ordini ricevuti e alle scadenze fissate nell'ordine di servizio, verrà applicata una penale con le seguenti modalità:

- per le opere urgenti e per quelle opere necessarie ad eliminare pericoli alla sicurezza/incolumità pubblica per ogni ora di ritardo sull'inizio dell'intervento fissato dalla Stazione Appaltante verrà applicata una penale oraria pari a **1/24** dell'**1,00%** dell'importo contrattuale;
- per il mancato intervento oltre alla penale sopradescritta, saranno addebitate le spese sostenute per l'intervento eseguito da terzi;
- per tutte le altre opere per ogni giorno di ritardo sull'inizio e sull'ultimazione dell'intervento fissato dalla Stazione Appaltante verrà applicata una penale giornaliera pari allo **0,90%** dell'importo contrattuale;
- per il ritardo sui termini complessivi contrattuali verrà applicata una penale giornaliera pari allo **0,30%** dell'importo contrattuale.

Il numero dei giorni di ritardato inizio e di ritardata fine verrà calcolato cumulativamente al termine di ogni singolo intervento e la relativa penale verrà contabilizzata all'interno dello SA immediatamente successivo.

#### **Attività " a chiamata "**

Sono previste penali anche per le attività "a chiamata" in via d'urgenza:

- € 1.000,00 per mancato intervento entro 1 ora dalla richiesta di intervento urgente effettuata dal referente della Stazione Appaltante;
- qualora venissero rilevati da SO.GE.M.I. dei ritardi su interventi d'urgenza per i quali si verifica fermo impianto verrà applicata una penale di € 100,00 per ogni ora di fermo dopo le prime 6 ore;
- € 500,00 per ogni giorno di mancata erogazione dei servizi di cui al presente capitolato, fatto salvo che SO.GE.M.I. si riserva il diritto di addebitare l'importo dei maggiori danni che dovesse subire.

#### **Penali per inadempienze relative al rispetto delle norme per la salute e la sicurezza dei lavoratori e delle norme di carattere ambientale**

Sono infine previste anche le seguenti penali:

- € 500,00 per ogni non conformità relativa al rispetto delle norme vigenti e delle prescrizioni relative alla sicurezza e salute nei luoghi di lavoro;
- € 200,00 per ogni non conformità rilevata rispetto alle modalità di deposito dei rifiuti speciali.

La segnalazione delle penali viene fatta dalla Stazione Appaltante qualora accerti ritardi sui termini assegnati all'Appaltatore nell'esecuzione dei servizi tramite ordine di servizio scritto, con cui gli assegna un termine per compiere le attività che risultano in ritardo e dà inoltre le prescrizioni ritenute necessarie. Il termine decorre dal giorno del ricevimento dell'ordine di servizio. Scaduto il termine assegnato, il Direttore per l'esecuzione del contratto verifica, in contraddittorio con l'Appaltatore, gli effetti dell'ordine impartito e ne compila processo verbale, in cui sono indicati l'entità dei ritardi e delle penali da trasmettere al Responsabile del Procedimento. Quest'ultimo, sulla base del processo verbale, comunica all'Appaltatore l'entità delle penali con ordine di servizio, che verranno contabilizzate in detrazione in occasione del pagamento immediatamente successivo al verificarsi della relativa condizione di ritardo.

Ogni penale irrogata dal Responsabile del Procedimento sarà annotata nel registro di contabilità.

Sulla disapplicazione delle penali deciderà il Direttore per l'esecuzione del contratto, su proposta del Responsabile del Procedimento.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di rinunciare all'applicazione delle penali e di richiedere all'Appaltatore il risarcimento di eventuali danni derivanti da ritardi, non essendo le penali assorbenti tutti i danni derivanti da tale causa.

A giustificazione del ritardo nell'ultimazione delle attività impartite o nel rispetto delle scadenze fissate dal programma temporale, l'Appaltatore non può mai attribuirne la causa, in tutto o in parte, ad altre ditte o imprese o forniture.

Qualora l'appaltatore avesse accumulato penali per un importo pari o superiore al 10% del valore dell'importo contrattuale, l'Appaltatore sarà automaticamente ritenuto inadempiente e SO.GE.M.I. potrà procedere alla rescissione del contratto.

## SICUREZZA

---

### ART. 15 - SICUREZZA

#### Oneri della stazione appaltante

La stazione appaltante provvede a trasmettere il D.U.V.R.I., che costituisce l'allegato G del presente Capitolato.

Inoltre, SO.GE.M.I. S.p.A. mette a disposizione al seguente indirizzo mail <http://www.sogemispa.it/mercati/safe-security/>:

- le procedure operative comuni e le planimetrie relative ai piani di emergenza ed evacuazione delle aree che costituiscono i Mercati all'ingrosso;
- le linee di indirizzo sulle attività potenzialmente interferenti nelle aree dei mercati generali all'ingrosso.

#### Oneri dell'appaltatore

Prima dell'inizio del servizio, l'Appaltatore dovrà presentare la seguente documentazione:

- iscrizione alla Camera di Commercio, Industria , Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.) con indicata nell'oggetto sociale l'attività inerente alla tipologia dell'appalto;
- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) , di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007, in corso di validità;
- Piano Operativo di Sicurezza (POS) redatto, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, come piano di dettaglio del D.U.V.R.I. trasmesso in allegato;
- specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al decreto legislativo 81/2008 di macchine, attrezzature e opere provvisoria;
- elenco dei Dispositivi di Protezione Individuali (DPI) in dotazione;
- idoneità sanitaria alla mansione a firma del Medico Competente, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo 81/2008;
- copia degli attestati di formazione dei lavoratori e preposti ai sensi del D.Lgs. 81/08 e dell'Accordo Stato-Regioni del 21/12/2011 in funzione della tipologia di rischio del presente appalto;
- copia dei certificati di formazione/addestramento per addetti prevenzione incendio, addetti primo soccorso, addetti all'utilizzo di DPI anticaduta di III categoria. I certificati di formazione/addestramento

presentati dovranno riferirsi al personale che presterà la propria opera presso le aree della Stazione Appaltante e dovranno essere sempre aggiornati alla vigente normativa.

Tutti i documenti e le comunicazioni di cui sopra dovranno essere rinnovati in caso di sopravvenute sostituzioni del personale e trasmessi preventivamente alla Stazione Appaltante.

Qualora, nel corso della durata dell'appalto, la Stazione Appaltante dovesse affidare alcune attività non previste nel presente capitolato, la Committenza provvederà ad aggiornare la presente documentazione e, qualora questo non fosse possibile, provvederà alla stesura di nuovo e specifico Piano di Sicurezza e Coordinamento.