



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

Amministrazione centrale

Oggetto: Servizio di conduzione controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (Annualità 2022-2026)

Delibera C.d.A. n.301 del 25.11.2021

Allegato per la gara di appalto

Importo complessivo del servizio di durata quadriennale €. 30.157.668,63 di cui:

€ 26.961.518,23 oltre IVA per i servizi a canone e forniture energetiche;

€ 3.016.150,40 oltre IVA per eventuali interventi "a misura";

€ 180.000,00, oltre IVA per costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta).

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera stimati in un importo pari ad € 4.381.644,39 (quadriennale).

I costi della manodopera sono stati determinati tenendo conto delle tabelle del Ministero del lavoro e delle Politiche sociali di cui all'art.23 co 16 del d.lgs.59/2016 s.m.i..

L'aggiudicazione provvisoria sarà formulata a cura della Commissione giudicatrice a favore dell'operatore economico alla cui offerta sarà stato attribuito il punteggio complessivo più alto fra tutte le offerte ammesse, secondo i parametri di seguito indicati:

A. Ribasso offerto per il Servizio a canone	punti	11
B. Ribasso offerto per il Servizio di gestione Calore	punti	6
C. Ribasso offerto per la Fornitura di gas naturale	punti	2
D. Ribasso offerto per il Fornitura di energia elettrica	punti	3
E. Ribasso offerto per I Servizi extracanone	punti	8
Parziale offerta economica	punti	30
F. Organizzazione della gestione del servizio	punti	25
G. Servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi	punti	45
Parziale offerta tecnica	punti	70
Totale	punti	100

Il punteggio max 100 sarà assegnato con la seguente formula:

$$C(a) = \sum_i^n [W_i * V_i(a)]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta a-esima;

n = numero totale dei requisiti;

W_i = punteggio attribuito al requisito i-esimo;



$V_i(a)$ = coefficiente variabile tra zero e uno della prestazione dell'offerta a-esima rispetto al requisito i-esimo;

\sum_i^n = sommatoria dei punteggi.

ed in conformità a quanto previsto dall' ANAC "Linee Guida n. 2 – Offerta economicamente più vantaggiosa" con l'applicazione del metodo aggregativo compensatore.

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui ai parametri di aggiudicazione:

- A. ribasso offerto per il servizio a canone
- B. ribasso offerto per la "gestione calore"
- C. ribasso offerto per la "fornitura di gas naturale"
- D. ribasso offerto per la "fornitura di energia elettrica"
- E. ribasso offerto per i servizi extracanone

atteso che è richiesto ai concorrenti la formulazione del prezzo offerto per le singole prestazioni in appalto, **la Commissione dedurrà i ribassi offerti dai concorrenti applicando le seguenti formule :**

parametro A) ribasso offerto per il servizio a canone : punteggio max 11 punti

Per "ribasso offerto per il servizio a canone - quadriennale" è da intendersi il ribasso medio che scaturisce dalla compilazione del "Modulo Offerta", calcolato secondo la seguente formula:

$$R_A(a) = 1 - I_{to}(a) / \text{€ } 4.411.619,08$$

dove:

- R_A è il "ribasso offerto per il servizio a canone - quadriennale"
- $I_{to}(a)$ è l'importo totale offerto dall'impresa per il servizio di manutenzione a canone.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al parametro "ribasso offerto per il servizio a canone", la Commissione procederà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_A(a) = R_A(a) / R_{max}$$

con R_{max} = ribasso più alto tra le offerte valide e R_A

parametro B) ribasso offerto per il servizio di gestione calore : punteggio max 6 punti

Il "ribasso offerto per la gestione calore" $R_B(a)$ è calcolato con la seguente formula:

$$R_B(a) = 1 - \left(\frac{I_{gc,a}(a)}{1,274} \times 0,87 + \frac{I_{gc,b}(a)}{0,390} \times 0,08 + \frac{I_{gc,c}(a)}{0,699} \times 0,05 \right)$$

dove:

$I_{gc,a}(a)$: importo unitario offerto per il servizio di Gestione Calore dei campus di Baronissi e Fisciano

$I_{gc,b}(a)$: importo unitario offerto per il servizio di Gestione Calore della piscina di ateneo



$I_{g,c}(a)$: importo unitario offerto per il servizio di Gestione Calore degli impianti sportivi di Baronissi

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al coefficiente $V_B(a)$, variabile tra zero e uno, della offerta a-esima rispetto al "servizio di gestione calore", la Commissione procederà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_B(a) = \frac{R_B(a)}{R_{B,max}}$$

con $R_{B,max}$ il ribasso più alto per il parametro B tra le offerte valide.

parametro C) ribasso offerto per la "fornitura di gas naturale" : punteggio max 2 punti

Il "ribasso offerto per la fornitura di gas naturale" $R_C(a)$ è calcolato con la seguente formula:

$$R_C(a) = 1 - \frac{c_{g,r}(a)}{0,199022}$$

dove:

$c_{g,r}(a)$: importo offerto per la sola quota fissa, comprensiva anche delle componenti della quota energia (eccetto PFORT, non soggetto a ribasso) e delle quote per trasporto, gestione e oneri di sistema, al netto delle accise e dell'addizionale regionale

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al coefficiente $V_C(a)$, variabile tra zero e uno, della offerta a-esima rispetto al "servizio di gestione calore", la Commissione procederà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_C(a) = \frac{R_C(a)}{R_{C,max}}$$

con $R_{C,max}$ il ribasso più alto per il parametro C tra le offerte valide.

parametro D) ribasso offerto per la "fornitura di energia elettrica" : punteggio max 3 punti

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al coefficiente $V_D(a)$, adimensionale e variabile tra zero e uno, della offerta a-esima rispetto alla "fornitura di energia elettrica", tenuto conto che la stessa sarà contabilizzata mensilmente con il modello "PUN+spread", con il valore dello spread posto a base di gara pari a 12 €/MWh, la Commissione procederà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_D(a) = 1 - \frac{R_D(a)}{12 \text{ €/MWh}}$$

con $R_D(a)$ il valore dello *spread* offerto espresso in €/MWh.

**parametro E) ribasso offerto per i servizi extra-canone : punteggio max 8 punti**

Ribasso sui listini di cui al Disciplinare di Appalto:

$$R_E(a) = (\text{ribasso percentuale})$$

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al coefficiente $V_E(a)$, variabile tra zero e uno, della offerta a-esima rispetto al "ribasso offerto per i servizi extra-canone", la Commissione procederà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_E(a) = \frac{R_E(a)}{R_{E,max}}$$

con $R_{(E,max)}$ il ribasso più alto per il parametro E tra le offerte valide.

parametro F) organizzazione della gestione del servizio : punteggio max 25 punti

Ai sub-criteri di cui alla Tabella sub-criteri "organizzazione della gestione del servizio", di tipo qualitativo, sarà attribuito un coefficiente di prestazione $R_{F,i}(a)$, variabile tra zero ed uno, derivante dalla media, con due cifre decimali, dei coefficienti di prestazione attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari a ciascuna delle offerte in gara, sulla base dei seguenti giudizi:

Giudizio sintetico	Coefficiente
Assente/non trattato	0,00
Assolutamente inadeguato	0,10
Inadeguato	0,20
Insufficiente	0,30
Scarso	0,40
Appena sufficiente	0,50
Sufficiente	0,60
Discreto	0,70
Buono	0,80
Molto buono	0,90
Pienamente rispondente/Ottimo	1,00

Per ogni sub-criterio, all'offerta che avrà ottenuto il punteggio più alto sarà attribuito il punteggio massimo (1,00); alle altre offerte sarà attribuito un punteggio in proporzione lineare (cd riparametrazione), secondo la seguente relazione.

$$V_{F,i}(a) = \frac{R_{F,i}(a)}{R_{F,i,max}}$$

dove

$R_{F,i,max}$ è il coefficiente di prestazione maggiore per il sub-criterio "i" tra le offerte valide.

Il punteggio $V_F(a)$ sarà dato dalla sommatoria



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

Amministrazione centrale

$$V_F(a) = \frac{1}{25} \sum_i^n [W_{F,i} * V_{F,i}(a)]$$

Dove

“WF,i” è il peso dell’i-mo sub-criterio del parametro in esame

“n” è il numero totale dei sub-criteri riportati nella tabella seguente



Tabella sub-criteri “organizzazione della gestione del servizio”

Descrizione migliorativo	Specifica quantitativa del migliorativo offerto	Valore OFFERTO	PUNTI (W _F)	Tempo di resa prestazione la (verifica e riconoscimento da parte del committente)
1.Struttura organizzativa: Struttura di governo (breve cv di ogni soggetto presente)	Numero personale tecnico-amministrativo presente in Ateneo per l'esecuzione del Servizio		3	A partire dal verbale di consegna
2.Struttura organizzativa: Struttura di governo	Numero totale di ore/uomo giornaliero del personale tecnico-amministrativo presente in Ateneo per l'esecuzione del Servizio		3	A partire dal verbale di consegna
3.Gestione documentale e reportistica: aggiornamento BCA, registri antincendio, implementazione e popolamento del fascicolo del fabbricato per ogni edificio, verifica certificazioni, segnalazione scadenze obblighi normativi per gli impianti in gestione	Numero di edifici oggetto di intervento da condurre secondo le modalità illustrate al paragrafo 2.2 relazione “Servizi di gestione e controllo della performance”		6 (*)	la totalità degli edifici offerti entro mesi 9 (nove) dal verbale di consegna
4.Centrale di confluenza e smistamento istanze (CCSI)	Valutazione SI/NO Organizzazione del Call Center e del sistema informativo Archibus secondo le specifiche riportate al paragrafo 2.1 relazione “Servizi di gestione e controllo della performance”		7	Entro mesi 2 (due) dal verbale di consegna
5.Supporto alle funzioni di Energy Management: Implementazione di un software di gestione e monitoraggio dei consumi energetici (energia termica e frigorifera, energia elettrica, gas, gradi giorno)	Valutazione SI/NO da implementare sulla base dei requisiti espressi al paragrafo “Rapporto Energia” del Capitolato tecnico impianti meccanici, antincendio, idrici, cappe chimiche e gas tecnici”		3	Entro 6 (sei) mesi a partire dal verbale di consegna
6.Valutazione sullo stato conservativo/funzionale: Descrizione dell'approntamento, gestione e aggiornamento dell'anagrafica tecnica in special modo riguardante gli impianti elettrici, audio video, elevatori, speciali, meccanici, idrici, fontane, antincendio, cappe e gas tecnici e linee esterne (pozzetti e tubazioni)	Numero di edifici ed impianti oggetto di anagrafica		3 (*)	Presentazione del cronoprogramma completamento entro mesi 6 (sei) dal verbale di consegna
(*) il punteggio massimo è raggiunto con la totalità degli edifici del Campus di Fisciano e di Baronissi; Organizzazione della gestione del servizio			25	

**parametro G) servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi : punteggio max 45 punti**

Ai sub-criteri di cui alla tabella seguente, di tipo quantitativo, sarà attribuito il punteggio nella colonna "PUNTI" ed esso sarà zero oppure pari al valore riportato nella tabella (On/Off).

Il punteggio $R_G(a)$ sarà dato dalla sommatoria

$$V_G(a) = \frac{1}{45} \sum_i^n [W_{F,i} * R_{G,i}(a)]$$

Dove

" $W_{G,i}$ " è il peso dell' i -mo subcriterio del parametro in esame

" n " è il numero totale dei sub-criteri riportati nella tabella seguente, pari a dieci (10)

$R_{G,i}(a)$ vale uno (1) se viene offerto l' i -mo migliorativo della seguente tabella e zero nel caso contrario.

	DESCRIZIONE MIGLIORATIVO	PUNTI
1	Fornitura e posa in opera di genset per revisione standard (overhaul delle 60.000 h) del sistema di cogenerazione n.1 (JMS 312 C) comprensivo di lavori per l'estrazione delle macchine del cabinato, gru, movimentazione, trasporto da e per la casa madre, materiali e mandopera specializzata per eseguire la grande revisione del motore e del generatore, l'implementazione nel sistema di regolazione e controllo e revisione delle apparecchiature di gestione, dei contatori di energia elettrica e termica, la sostituzione e/o revisione dei dispositivi di sicurezza (valvole di sicurezza e di scarico termico, vasi di espansione, termostati e pressostati di blocco e controllo) e dell'aggiornamento della denuncia INAIL e di tutte le pratiche autorizzative (VVF, Dogane, Enel), la messa in servizio effettuato secondo le specifiche tecniche della casa madre necessarie per l'applicazione della garanzia.	11
2	Fornitura e posa in opera di nuovo generatore di calore ad elevato rendimento a servizio della centrale termica del Campus di Fisciano di analoga tipologia e taglia dei generatori n. 1 e 5 recentemente sostituiti, comprensivi dell'implementazione nel sistema di regolazione e controllo e della sostituzione e/o revisione dei dispositivi di sicurezza (valvole di sicurezza e di scarico termico, vasi di espansione, termostati e pressostati di blocco e controllo) e dell'aggiornamento della denuncia INAIL della centrale termica	9
3	Fornitura e posa in opera di sistema di monitoraggio e gestione dei consumi idrici di ogni edificio del campus di Fisciano e di Baronissi, comprensivo di contatori con interfaccia meter bus per edificio (n 50 ca), centralizzatori (n 10 ca.), ingegneria per la programmazione dei controllori e del sistema di supervisione, ampliamento della licenza, notebook per l'interfaccia con il sistema di gestione consumi.	2,5
4	Fornitura e posa in opera di n. 1 gruppi di refrigerazione a compressione di vapore a servizio della Biblioteca Centrale d'Ateneo: la proposta dovrà riguardare la dismissione e lo smaltimento dell'unità a compressione di di gas R22 a servizio della struttura e la fornitura e l'installazione di nuova unità di refrigerazione a compressione di gas a basso GWP avente potenzialità non inferiore a 512 kW e EER superiore a 3,1	4,5



5	Fornitura e posa in opere di n. 1 gruppo di refrigerazione a compressione di gas a basso GWP ad elevata efficienza (EER>3,1) con potenzialità frigorifera > 360 kW a servizio dell'edificio F, comprensiva della sostituzione e smaltimento di quello esistente	3
6	ADEGUAMENTO DEL QUADRO MT CONSEGNA CAMPUS DI FISCIANO L'attività principale consiste nella sostituzione di tutti gli scomparti MT del quadro di consegna, giunti a fine vita, ad eccezione dello scomparto DG, già adeguato alla normativa CEI 0-16. L'attività deve prevedere anche l'ampliamento del locale ospitante il quadro, mediante affiancamento di un nuovo volume dello stesso, in adiacenza a quello esistente, il tutto al fine di prevedere un ampliamento della sbarra di parallelo per ospitare eventuali espansioni future.	7
7	SOSTITUZIONE DEL QUADRO MT CONSEGNA CAMPUS DI BARONISSI L'attività principale consiste nella sostituzione di tutti gli scomparti MT del quadro di consegna, giunti a fine vita. Ivi compreso lo scomparto DG.	2
8	AMMODERNAMENTO CABINE IMPIANTI ELEVATORI L'intervento, da effettuare su n.5 cabine di altrettanti impianti elevatori a scelta dell'amministrazione, prevede la sostituzione del quadro di comando, dei pannelli di rivestimento interno con pannelli in acciaio antigraffio, del pavimento e del cielino comprensivo di illuminazione ordinaria e di emergenza. Comprensivo di specchio di cabina e maniglione in acciaio satinato. L'intervento comprende anche la sostituzione delle bottoniere interne ed esterne alla cabina, e dei display di piano.	2
9	SOSTITUZIONE DEL QUADRO MT CABINA CENTRALE TERMOFRIGORIFERA - CAMPUS DI BARONISSI L'attività principale consiste nella sostituzione di tutti gli scomparti MT del quadro di cabina, giunti a fine vita.	2
10	SOSTITUZIONE DEL QGBT - QUADRO GENERALE BASSA TENSIONE - DELLA CABINA LABORATORI PESANTI – CAMPUS DI FISCIANO	2

ANOMALIA DELL'OFFERTA

Sarà verificata la congruità delle offerte che presentino contemporaneamente un punteggio per l'offerta economica **superiore o uguale a 24** ed un punteggio relativo ai restanti criteri **superiore o uguale a 56**. L'amministrazione si riserva la possibilità di valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici appaia anormalmente bassa.

OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà essere esplicitata in una relazione, di massimo 20 facciate A4 (corpo 11) copertina e indice incluso.

Tale documento deve recare tutte le dichiarazioni/informazioni utili necessarie alla valutazione degli elementi al fine di consentire l'attribuzione dei punteggi previsti dai parametri di aggiudicazione **F e G** ed i relativi sotto-parametri.



Si precisa che le offerte che non rispondono ai requisiti minimi degli elaborati progettuali posti a base di gara saranno escluse.

In particolare, per il parametro "F", si specifica che per i punti 1, 2 (Struttura organizzativa) i concorrenti dovranno fornire il dato numerico. Invece, per i punti 3, 4 e 6, i concorrenti, oltre al dato numerico, dovranno fornire il cronoprogramma delle attività con la specifica indicazione delle risorse umane (istogramma mensile delle risorse).

F) Organizzazione della gestione del servizio

L'Offerta tecnica, per l'organizzazione della gestione del servizio, dovrà essere priva di qualsivoglia indicazione (diretta e indiretta) di carattere economico, pena l'esclusione.

Ai fini della formulazione dell'offerta per i sub parametri "F" – punti 3,4 e 6 l'operatore economico dovrà tenere conto delle seguenti specifiche:

Anagrafica, gestione documentale e reportistica

Le prestazioni richieste all'Appaltatore consisteranno principalmente nel prendere in carico la documentazione caricata sul Sistema Informativo del Committente, verificarne la correttezza e la congruenza con le specifiche richieste e provvedere al corretto aggiornamento dei dati, i quali saranno sottoposti a validazione da parte del Committente.

L'Appaltatore dovrà provvedere ad effettuare tutte le attività che costituiscono l'Anagrafica Tecnica secondo quanto indicato di seguito, in modo da garantire la massima correttezza, veridicità e completezza dei dati acquisiti e restituiti. Tutte le operazioni di rilievo e gestione della documentazione dovranno avvenire nel pieno rispetto della riservatezza delle informazioni acquisite e delle disposizioni previste dal D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm. e ii.

L'Appaltatore dovrà procedere all'esecuzione delle attività di rilievo sul campo mediante predisposizione di un cronoprogramma delle attività con particolare riguardo a:

- individuazione delle variazioni delle parti architettoniche per la redazione delle tavole necessarie;
- individuazione degli impianti e verifica del loro posizionamento all'interno dell'immobile, procedendo ad acquisire tutte le informazioni necessarie;
- redazione/aggiornamento di schede di rilievo delle caratteristiche degli edifici e degli impianti in grado di definire un quadro diagnostico che rappresenti la situazione prestazionale e funzionale degli edifici e degli impianti al momento del rilievo, nonché la presenza di fattori e condizioni di degrado e lo stato di eventuali risponderenze normative. Le informazioni contenute nelle Schede di Rilievo dovranno essere trasferite sistematicamente nel database informativo.

L'Appaltatore dovrà aggiornare, in conformità alla norma UNI 10951, l'archivio informatico contenente le Schede di rilievo e la relativa documentazione di legge. Tutti i dati relativi all'anagrafe patrimoniale e alla sua gestione dovranno essere organizzati all'interno del database del Sistema Informativo in uso al Committente a cui si potrà accedere via web per l'interrogazione e la verifica dei dati. Le informazioni dovranno essere protette e accessibili solo dagli utenti in possesso delle autorizzazioni necessarie.

Nelle Schede di rilievo dovranno essere contenute almeno le seguenti informazioni minime:

- superfici nette e lorde, volumi lordi, volumi riscaldabili;
- articolazione delle superfici per destinazione d'uso;
- dimensioni singoli locali;
- quote altimetriche;
- altezza ambienti al lordo e al netto di controsoffitti e pavimenti sopraelevati;



- eventuali presenze di controsoffittature e pavimenti sopraelevati.

L'Appaltatore dovrà aggiornare il censimento dei singoli componenti degli impianti in gestione ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:

- consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- caratteristiche tecniche (marca, modello, potenza, dati di targa etc.);
- caratteristiche funzionali (modalità e schemi di funzionamento);
- Ubicazione dell'impianto con indicazione dell'immobile, del piano e del locale;
- Codice alfanumerico identificativo del componente tecnologico;
- Elenco dei documenti di Legge previsti e indicazione di quelli mancanti.
- impatto di eventuali guasti sulla produzione (fermata del processo produttivo e/o riduzione del livello qualitativo del prodotto finito).
- Oggetto di rilievo e censimento dovranno essere altresì i macro-componenti e i terminali delle classi impiantistiche, presenti negli immobili, compresi i Locali Tecnologici a supporto (ad es. Centrali Termiche, Cabine Elettriche, etc.).

L'attività di aggiornamento del rilievo e censimento sarà finalizzata alla restituzione grafica in planimetrie e schemi degli elementi impiantistici, ai quali saranno univocamente associati codici alfanumerici identificativi. Tutte le informazioni raccolte nelle Schede di rilievo dovranno essere inserite nel database del sistema informativo in uso al Committente per l'aggiornamento.

L'attività di restituzione dovrà prevedere al minimo:

- Planimetrie del rilievo architettonico di tutti i piani degli edifici;
- Planimetrie per ogni impianto tecnologico distinte per edificio e per piano con il posizionamento dei componenti principali e dei terminali;
- Planimetrie di tutti i locali tecnici;
- Documenti di disposizione funzionali (schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto, schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi, apparecchiature afferenti al sistema);
- Schede di rilievo distinte per i singoli immobili. I file dovranno essere organizzati in modo tale da permettere una facile identificazione dei piani e degli ambienti. Per ogni ambiente dovranno essere riportati, suddivisi per colonne, i dati raccolti in sede di rilievo e censimento (in particolare codice numerico progressivo d'ambiente; destinazione d'uso per ciascun ambiente; altezza dell'ambiente; superficie lorda e netta dell'ambiente; arredi; caratteristiche tecniche dell'ambiente (tipologia di pavimenti, pareti, finestre, etc); elementi igienico - sanitari nei bagni);
- Tabelle alfanumeriche riassuntive della consistenza degli impianti.

L'Assuntore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata del contratto, tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica sia Architettonica che Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo. Tale aggiornamento dovrà possedere un livello di dettaglio non inferiore a quello definito in fase di costituzione dell'Anagrafica.

L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un costante aggiornamento del database, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio. Le informazioni generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica devono essere utilizzate oltre che per l'aggiornamento del Piano di Manutenzione e del Programma di manutenzione, anche per la ottimale gestione dei servizi di manutenzione.

Descrizione della Centrale di confluenza e smistamento istanze (CCSI)

La gestione delle chiamate e delle richieste di intervento sarà garantita dal Committente attraverso una Centrale di confluenza e smistamento che avrà il compito di organizzare le attività di manutenzione sulla base dei ticket elaborati e pervenuti al Call Center.



La Centrale nel dettaglio dovrà provvedere alle seguenti attività:

- Gestione di tutte le richieste manutentive, ordinarie e straordinarie, relative sia al contratto oggetto di gara, che a quelli avviati successivamente, pervenute al Call Center attraverso ticket e per mezzo telefonico;
- Gestione dei flussi informativi relativi ad ogni servizio contrattualizzato, in modo da garantire a entrambe le parti coinvolte la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni (Tecnico – Operative – Economiche), in tempo reale, nelle diverse fasi del contratto (Programmazione – Esecuzione – Controllo);
- Smistamento delle richieste alle ditte di manutenzione definite nei contratti ed organizzazione dell'intervento per la pronta risoluzione.

L'elaborazione delle chiamate verrà effettuata dal Call Center tramite il personale designato dall'impresa aggiudicataria.

Tutte le operazioni relative alla gestione del processo manutentivo saranno registrate, gestite e rese visibili nell'ambito del Sistema Informativo del Committente.

Valutazione sullo stato conservativo/funzionale

In concomitanza con l'attività di rilievo e restituzione, per ciascuno degli impianti relativi al servizio, deve essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale e sullo stato di adeguamento normativo. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione e sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico). Tale giudizio è finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione del singolo intervento manutentivo occorrente che di ulteriori interventi finalizzati al ripristino delle condizioni funzionali.

Insieme alla valutazione dello stato conservativo dell'impianto, l'Appaltatore dovrà identificare i necessari interventi straordinari da effettuare per il ripristino dello stato funzionale degli elementi esaminati. Le informazioni relative allo stato conservativo e delle valutazioni relative agli interventi ipotizzati dovranno essere gestite all'interno del sistema informativo del Committente allo scopo di fornire allo stesso uno strumento per il supporto alle decisioni relative agli investimenti da effettuare.

L'Appaltatore dovrà predisporre uno strumento di gestione delle informazioni che posseda le funzionalità necessarie per garantire la corretta costituzione, gestione e monitoraggio degli edifici compresi nel perimetro dell'Appalto.

L'obiettivo sarà quello di realizzare uno strumento di valutazione delle condizioni degli edifici, che permetta di documentare e verificare lo stato del Patrimonio Immobiliare dell'Appalto sulla base di un continuo monitoraggio della condizione fisico-operativa e dello stato conservativo degli edifici.

L'insieme di queste informazioni dovrà premettere di prevedere e confrontare i costi manutentivi e di ripristino/sostituzione, nonché di definire un criterio per assegnare la priorità di un intervento in base alla criticità dei difetti riscontrati.

Lo strumento richiesto dovrà garantire:

- Il miglioramento dell'accuratezza e della coerenza delle informazioni relative allo stato degli immobili;
- La visualizzazione immediata degli aspetti degli immobili e degli impianti che richiedono una tempestiva attenzione;
- L'analisi dell'impatto delle condizioni dei beni sugli obiettivi dell'organizzazione, definiti dagli ambiti di impatto.

A questo scopo l'utilizzo di un Sistema Informativo rappresenta uno strumento strategico ed essenziale per il presente Appalto come strumento di coordinamento e gestione del Patrimonio Immobiliare. L'Appaltatore dovrà pertanto utilizzare il Sistema in uso al Committente.



Con cadenza semestrale, l'Assuntore deve consegnare un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

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

G) Servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi

L'Offerta tecnica, per Servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi, dovrà essere priva di qualsivoglia indicazione (diretta e indiretta) di carattere economico, pena l'esclusione. Essa dovrà dettagliare i Servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi oggetto di offerto, anche mediante indicazioni del produttore, schede tecniche, brochure, schemi e quant'altro ritenuto necessario, per fornire al Committente i dati necessari.

I servizi aggiuntivi saranno inseriti in contratto a prezzo nullo.

L'offerta tecnica non dovrà contenere elementi di natura economica, pena l'esclusione.

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere esplicitata con la formulazione del prezzo offerto per le singole prestazioni in appalto di seguito elencate:

- **servizio a canone totale per il quadriennio**

		<i>Importo di progetto (in cifre)</i>	<i>Importo offerto (in cifre)</i>	<i>Importo offerto (in lettere)</i>
1	Manutenzione impianti elettrici	€ 1.249.010,64		
2	Manutenzione impianti elevatori	€ 782.520,60		
3	Manutenzione impianti audio video	€ 346.739,16		
4	Manutenzione impianti varchi automatici	€ 166.914,88		
5	Manutenzione dell' impianto idrico-sanitario	€ 435.591,64		
6	Manutenzione dell' impianto antincendio	€ 544.855,68		
7	Manutenzione degli impianti per i gas tecnici e cappe	€ 610.363,96		
8	Servizi generali e call center	€ 275.622,52		
	TOTALE	€ 4.411.619,08		



- servizio gestione calore

		<i>Importo unitario di progetto</i> [€] <hr/> [GG x h x m ³] x 10 ⁶	<i>Importo unitario offerto</i> [€] <hr/> [GG x h x m ³] x 10 ⁶ <i>(in cifre)</i>	<i>Importo unitario offerto</i> [€] <hr/> [GG x h x m ³] x 10 ⁶ <i>(in lettere)</i>
lgca	gestione calore – campus di Fisciano/Baronissi	1,274		
lgcb	gestione calore – piscina Fisciano	0,390		
lgcc	Gestione calore – impianti sportivi Baronissi	0,699		

- fornitura di gas naturale

		<i>Importo unitario al netto delle accise e dell'addizionale regionale – di progetto</i> €/m ³ <i>(in cifre)</i>	<i>Importo unitario al netto delle accise e dell'addizionale regionale - €/m³</i> <i>(in cifre)</i>	<i>Importo unitario al netto delle accise e dell'addizionale regionale</i> <i>(in lettere)</i>
lg	fornitura gas metano per gli impianti esclusi dalla gestione calore	0,199022		



- fornitura di energia elettrica

<i>Tipologia di contratto</i>	<i>Importo unitario di progetto per lo spread</i>	<i>Importo unitario offerto per lo spread</i>	
	€/MWh (in cifre)	€/MWh (in cifre)	€/MWh (in lettere)
<i>PUN+Spread</i>	€ 12,00		

- interventi extracanonone

		<i>Ribasso % (in cifre)</i>	<i>Ribasso % (in lettere)</i>
M	Ribasso sui listini di cui al Disciplinare di Appalto		

Fisciano,

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Rocco CARFAGNA