



Università degli Studi di Napoli Federico II
Area edilizia
UTMSA

**ATNEO.2601S - Servizio di conduzione e
manutenzione per le strutture afferenti
UTMSA
(Lotto n.5)**

Relazione Illustrativa Generale





Sommario

1. PREMESSA, FINALITÀ E FUNZIONE DEL DOCUMENTO	3
2. INQUADRAMENTO DEL PROCEDIMENTO	4
3. OGGETTO, NATURA E PREVALENZA DELL'APPALTO	4
4. AMBITO TERRITORIALE E PERIMETRO DEL LOTTO 5	4
<i>Tabella 1 – Perimetro delle strutture del Lotto 5</i>	<i>5</i>
5. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE PER LE STRUTTURE AFFERENTI	5
6. SERVIZI E PRESTAZIONI RICHIESTE	6
7. SISTEMA INFORMATIVO GESTIONALE, CONTACT-CENTER E PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI	7
8. ANAGRAFICA TECNICA, DIGITALIZZAZIONE BIM E GESTIONE INFORMATIVA	8
<i>Tabella 2 – Principali output informativi richiesti all'Appaltatore</i>	<i>9</i>
9. ARTICOLAZIONE TEMPORALE DEL CONTRATTO E ORGANIZZAZIONE ESECUTIVA	9
<i>Tabella 3 – Fasi contrattuali del servizio</i>	<i>9</i>
10. PRESIDIO TECNICO, REPERIBILITÀ E GESTIONE DELLE PRIORITÀ	10
11. FRANCHIGIA, ATTIVITÀ EXTRA CANONE E MODALITÀ DI REMUNERAZIONE	10
12. MONITORAGGIO DELLA PERFORMANCE, DETRAZIONI E PENALI	11
13. SICUREZZA, DISCIPLINA DEL LAVORO E CLAUSOLE SOCIALI	12
14. CRITERI AMBIENTALI MINIMI E SOSTENIBILITÀ DELL'APPALTO	12
15. QUADRO ECONOMICO DEL LOTTO 5	12
<i>Tabella 4 – Quadro economico di sintesi del Lotto 5 (importi al netto IVA)</i>	<i>13</i>
<i>Tabella 5 – Principali componenti del canone annuo A1 "Servizio di conduzione e manutenzione (prestazione principale)"</i>	<i>13</i>
16. VALUTAZIONE CONCLUSIVA	14

**1. PREMESSA, FINALITÀ E FUNZIONE DEL DOCUMENTO**

Stazione appaltante	Università degli Studi di Napoli Federico II – Area Edilizia
CIP	ATNEO.2601S – Lotto n.5
Oggetto del lotto	Servizio di conduzione e manutenzione per le strutture afferenti all'UTMSA
Tipologia contrattuale	Contratto misto di servizi e lavori, con prevalenza dei servizi
Prestazione principale	Servizio di conduzione e manutenzione – CPV 50700000-2
Prestazione secondaria	Lavori/interventi di manutenzione straordinaria extra canone – CPV 45000000-7
Codice ATECO	43.22.07
Durata	5 anni dalla data del verbale di consegna
Opzioni	Eventuale proroga massima di 1 anno; variazioni entro il quinto d'obbligo ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 36/2023
Importo complessivo lotto	€ 20.714.341,45 oltre IVA
Valore massimo stimato	€ 29.828.651,69 oltre IVA
RUP	Ing. Fausto Cascone
RUP in fase di progettazione	Ing. Francesco Tortorelli

La presente relazione generale tecnico-amministrativa è redatta con riferimento al procedimento ATNEO.2601S – Lotto 5, avente ad oggetto il “Servizio di conduzione e manutenzione per le strutture afferenti l'UTMSA (Ufficio Tecnico Monte Sant'Angelo)”, e viene predisposta quale elaborato da allegare agli atti di gara allo scopo di rappresentare in forma organica, coordinata e motivata il contenuto dell'affidamento, il relativo perimetro funzionale, le prestazioni richieste all'operatore economico, l'assetto economico-finanziario e i principali profili amministrativi, tecnici, gestionali, manutentivi, informativi, ambientali e di sicurezza.

La relazione è stata sviluppata assumendo a riferimento il Capitolato Speciale d'Appalto, il Capitolato Informativo con i relativi allegati, i Disciplinari Tecnici, la relazione CAM e gli elaborati economici di supporto. **Essa non sostituisce in alcun modo i documenti regolatori della procedura, che restano integralmente prevalenti**, ma ha lo scopo di fornire una lettura sistematica e ragionata dell'appalto, utile nella successiva fase di gestione del procedimento.





L'impostazione che emerge dagli elaborati di gara è quella di un appalto a prevalenza di servizi, nel quale la manutenzione ordinaria, la conduzione, il governo del servizio, la digitalizzazione delle informazioni e il presidio operativo sono organizzati secondo una logica integrata, prestazionale e orientata ai risultati. In tale prospettiva, l'Appalto non si limita alla mera esecuzione di interventi manutentivi episodici, ma si configura come un servizio complesso di gestione tecnico-operativa del patrimonio immobiliare e impiantistico.

2. INQUADRAMENTO DEL PROCEDIMENTO

L'intervento si inserisce in una procedura aperta, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 108, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023. L'Università degli Studi di Napoli Federico II ha articolato l'iniziativa in cinque lotti funzionali, corrispondenti ai diversi ambiti territoriali e gestionali presidiati dagli uffici tecnici dell'Area Edilizia, vale a dire UTCC, UTAC2, UTAC3, UTMSA e UTMSA. Ogni lotto è funzionalmente riferito alle strutture afferenti all'Ufficio Tecnico competente e si colloca all'interno di un più ampio programma di razionalizzazione della manutenzione e della gestione informativa del patrimonio edilizio universitario, caratterizzato da una forte integrazione tra manutenzione ordinaria, gestione dei guasti, monitoraggio delle consistenze, aggiornamento digitale e supporto alle esigenze di continuità d'uso dei complessi universitari.

3. OGGETTO, NATURA E PREVALENZA DELL'APPALTO

L'oggetto dell'appalto consiste nell'esecuzione dei servizi di conduzione e manutenzione delle opere edilizie e degli impianti a servizio delle strutture dell'Amministrazione Universitaria, con piena responsabilità dell'Appaltatore in ordine al mantenimento dei livelli prestazionali richiesti e nel rispetto delle prescrizioni normative, contrattuali e tecniche contenute negli elaborati di gara. Sotto il profilo causale e funzionale l'affidamento ha natura di contratto misto di servizi e lavori. L'oggetto principale è costituito dai servizi continuativi di conduzione e manutenzione, remunerati prevalentemente a canone, mentre gli eventuali lavori e interventi di natura straordinaria assumono carattere accessorio e vengono remunerati nell'ambito delle attività extra canone, a misura e previo procedimento autorizzativo. Le prestazioni principali sono inquadrare con CPV 50700000-2, mentre le lavorazioni secondarie extra canone fanno riferimento al CPV 45000000-7; l'attività è ricondotta al codice ATECO 43.22.07.

Il modello contrattuale adottato è prestazionale: l'Appaltatore prende in carico il sistema edificio-impianto nello stato in cui esso si trova, organizzando uomini, mezzi, tecnologie e procedure per garantire continuità di esercizio, sicurezza, tracciabilità delle attività, aggiornamento delle informazioni e corretta esecuzione dei servizi. In questo senso, l'Amministrazione non richiede solo una prestazione materiale, ma un vero e proprio sistema organizzato di governo del servizio, sorretto da strumenti digitali, procedure formalizzate, livelli di servizio e controlli misurabili.

4. AMBITO TERRITORIALE E PERIMETRO DEL LOTTO N.5

Il Lotto 5 comprende gli edifici e i complessi universitari afferenti all'Ufficio Tecnico Monte Sant'Angelo. Il luogo di esecuzione ricade nel territorio di Monte Sant'Angelo e, più in generale, nell'area metropolitana di Napoli, con codice NUTS ITF33. La conformazione del lotto è





particolarmente significativa, poiché interessa immobili di pregio storico, complessi universitari a diversa destinazione d'uso, edifici laboratoriali e manufatti accessori, con conseguente necessità di una manutenzione integrata, non standardizzabile e fortemente attenta sia alla continuità d'uso sia alla corretta conservazione del bene.

Il perimetro non è composto da un singolo immobile, ma da un sistema articolato di corpi di fabbrica e aree che richiedono una presa in carico unitaria. Tale articolazione giustifica la centralità del servizio di governo, del presidio tecnico, della gestione anagrafica e della programmazione manutentiva, poiché solo una visione complessiva del patrimonio consente di ordinare correttamente priorità, cicli manutentivi, fabbisogni informativi e interventi di miglioramento.

Tale precisazione è rilevante per delimitare correttamente il contenuto del canone e per evitare sovrapposizioni tra attività ordinarie comprese nel corrispettivo periodico e prestazioni da attivare mediante specifica autorizzazione.

Tabella 1 – Perimetro delle strutture del Lotto n.5 - Complesso di Monte Sant'Angelo

Codice	Struttura	Regime prestazionale
MSA00	Aree Esterne e Spazi Comuni	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA01	Edificio n°1	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA02	Edificio n°2	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA03	Edificio n°3	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA04	Edificio n°4	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA05a	Edificio n°5a	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA05B	Edificio n°5b	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA06	Edificio n°6	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA07	Edificio n°7	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA08a	Edificio n°8a	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA08B	Edificio n°8b	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA09	Edificio n°9	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA10	Edificio n°10	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone
MSA15	Cabina Scope	Servizi a canone ed eventuali attività extra canone

5. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE PER LE STRUTTURE AFFERENTI

L'appalto è chiaramente strutturato secondo una logica di "Facility Management", nella quale convergono servizi di governo, servizi operativi, strumenti informativi, procedure di controllo,



presidio territoriale e supporto decisionale per l'Amministrazione. Il servizio, pertanto, si fonda su un'organizzazione integrata e non sulla semplice sommatoria di singoli affidamenti specialistici. I servizi di governo comprendono il sistema informativo-gestionale, la gestione dell'anagrafica tecnica in BIM, il contact-center per la raccolta delle segnalazioni, la pianificazione e programmazione degli interventi, la rendicontazione, il monitoraggio delle performance e la gestione delle procedure autorizzative relative alle attività extra canone. I servizi operativi comprendono invece le attività manutentive sulle opere civili e sugli impianti, sia nella forma della manutenzione programmata sia nella forma della manutenzione riparativa o a guasto, nei limiti di franchigia e secondo le specifiche dei disciplinari tecnici.

L'approccio adottato dall'Ateneo evidenzia una precisa scelta di razionalizzazione: trasformare la manutenzione da attività reattiva e frammentata in processo organizzato, documentato e misurabile. In questa ottica, l'Appalto rappresenta non solo un affidamento di servizi manutentivi, ma anche un'operazione di consolidamento delle basi informative del patrimonio, di supporto alla pianificazione pluriennale e di progressiva digitalizzazione dei processi manutentivi.

6. SERVIZI E PRESTAZIONI RICHIESTE

Le prestazioni richieste si articolano in due grandi famiglie: attività a canone e attività extra canone. Le attività a canone comprendono la manutenzione ordinaria programmata preventiva, le attività cicliche previste dai disciplinari tecnici, la manutenzione ordinaria riparativa o a guasto compresa nella franchigia, il governo del servizio, il sistema informativo, il presidio e gli adempimenti informativi e documentali. Le attività extra canone comprendono, invece, gli interventi e i servizi non ricompresi nel corrispettivo periodico, i lavori di adeguamento, gli interventi eccedenti la franchigia, le prestazioni straordinarie e, in generale, tutte le attività da autorizzare di volta in volta sulla base di un fabbisogno specifico.

I disciplinari allegati al CSA definiscono in modo analitico gli ambiti specialistici del servizio. Risultano espressamente disciplinati: impianti elettrici speciali e rete informatica; impianti idrico-sanitari; impianti di riscaldamento; impianti di climatizzazione; impianti elevatori; impianti antincendio; minuto mantenimento edile. A ciò si aggiungono le attività di governo, la gestione digitale delle consistenze e, ove ricomprese nelle anagrafiche economiche di supporto, le componenti relative ai sistemi di sicurezza e controllo accessi.

Particolare rilievo assumono i contenuti dei disciplinari specialistici, che mostrano il grado di dettaglio richiesto all'Appaltatore. Il disciplinare degli impianti elettrici ricomprende, tra gli altri, cabine MT/BT, quadri di distribuzione, illuminazione ordinaria e di emergenza, UPS e soccorritori, impianti di terra, gruppo elettrogeno e rete informatica. Il disciplinare idrico-sanitario comprende reti orizzontali e verticali, apparecchi sanitari e impianti di scarico. Il disciplinare degli impianti di riscaldamento richiama esplicitamente generatori, bruciatori, organi di sicurezza, canne fumarie, apparecchi di regolazione, pompe, tubazioni e scambiatori. Quello della climatizzazione comprende gruppi frigo, UTA, canali d'areazione, estrattori, recuperatori di calore, fan coil e componenti comuni agli impianti.

Per gli impianti elevatori il servizio riguarda sia la manutenzione ordinaria sia gli interventi di ripristino di lieve entità, con obblighi di registro manutenzione, visite periodiche e controlli preventivi. Per gli impianti antincendio l'ambito comprende estintori, idranti, naspi, sprinkler,





vasche di accumulo, stazioni di pompaggio, porte tagliafuoco, uscite di emergenza, impianti di rivelazione incendio e gas, sistemi di spegnimento automatico, serrande tagliafuoco ed eventuali sistemi di allarme vocale EVAC. In tale ambito il disciplinare assegna particolare rilievo al registro antincendio, alle verifiche semestrali e al supporto per il rinnovo dei CPI, con una verifica iniziale degli impianti entro i primi sei mesi di esecuzione. Il minuto mantenimento edile copre, infine, una vasta gamma di elementi costruttivi, quali pareti, intonaci, tinteggiature, pavimenti, scale, serramenti, controsoffitti, coperture, pluviali, discendenti, cancelli e recinzioni.

Per il Lotto 5 non sono previste attività di manutenzione del verde remunerate a canone, poiché tale servizio è svolto direttamente da operatori della Stazione Appaltante. Resta, tuttavia, salva la facoltà dell'Università di affidare nel corso dell'appalto specifiche aree di propria competenza all'operatore economico, da gestire secondo le modalità e la remunerazione proprie delle attività extra canone.

7. SISTEMA INFORMATIVO GESTIONALE, CONTACT-CENTER E PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Uno degli elementi qualificanti dell'appalto è rappresentato dal sistema informativo gestionale che l'Appaltatore deve mettere a disposizione dell'Amministrazione. Nei primi tre mesi dalla data del verbale di consegna il Fornitore deve rendere disponibile il software offerto in gara e proporne al RUP e al DEC la configurazione operativa. Entro i successivi tre mesi il sistema deve essere adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, sino a divenire pienamente operativo entro sei mesi dalla consegna, pena l'applicazione delle penali contrattuali.

La piattaforma dovrà gestire su un unico ambiente accessibile ai soggetti dell'Amministrazione e ai referenti dell'Appaltatore almeno le seguenti funzioni: anagrafica tecnica; Programma Operativo degli Interventi; richieste a guasto e ticket; gestione e monitoraggio delle attività extra canone; reportistica mensile e trimestrale; rendicontazione del canone; applicazione di detrazioni e penali; controllo delle presenze e sostituzioni del personale di presidio. Si tratta, pertanto, di uno strumento centrale ai fini della tracciabilità del servizio e della verificabilità delle prestazioni.

Il Contact-Center costituisce il punto di accesso ordinario per l'acquisizione delle segnalazioni a guasto e a richiesta. Esso deve essere attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:00 alle ore 17:00, e deve garantire sia un contatto telefonico sia un indirizzo di posta elettronica. Ogni segnalazione deve essere identificata da un ID univoco e contenere almeno data e ora, nominativo del richiedente, struttura/ufficio interessato, edificio, tipologia impiantistica o edilizia coinvolta, descrizione del guasto, livello di priorità dichiarato dall'utenza e programmabilità dell'intervento, quest'ultima classificabile esclusivamente dal DEC e dai soggetti dell'Amministrazione preposti. L'attivazione del Contact-Center è richiesta entro 30 giorni dal verbale di consegna.

L'Appaltatore è inoltre tenuto a organizzare l'esecuzione delle attività programmate attraverso il Programma Operativo degli Interventi (POI). Il primo POI deve essere presentato entro 30 giorni dalla consegna; successivamente esso assume forma trimestrale, con sviluppo giornaliero, e deve essere trasmesso entro il giorno 20 del terzo mese del trimestre in corso per il trimestre successivo. Il programma è soggetto ad approvazione, anche per silenzio-assenso, e deve essere aggiornato con frequenza settimanale, salva la facoltà del DEC o del RUP di richiedere aggiornamenti più ravvicinati. A conclusione delle attività programmate l'Appaltatore deve caricare i report di esecuzione nel



software gestionale, con indicazione della struttura, dell'impianto o componente interessato, dell'esito delle verifiche, delle eventuali anomalie, della data di esecuzione e dei tecnici intervenuti.

8. ANAGRAFICA TECNICA, DIGITALIZZAZIONE BIM E GESTIONE INFORMATIVA

L'Anagrafica tecnica presenta una componente informativa di particolare rilievo. Il suo aggiornamento e la gestione non sono previsti come adempimento meramente documentale, ma come servizio strutturale e permanente del contratto. L'Appaltatore deve acquisire la documentazione esistente, verificarne correttezza e congruenza, effettuare rilievi in campo, censire immobili e impianti, restituire i dati in ambiente digitale, valutare lo stato conservativo e manutentivo del patrimonio e aggiornare continuativamente le informazioni in funzione dell'attività manutentiva svolta.

L'obiettivo finale è duplice: da un lato, mettere a disposizione dell'Università una base informativa affidabile, georeferenziata, interrogabile e costantemente aggiornata; dall'altro, creare le condizioni per una gestione manutentiva evoluta e per una migliore programmazione degli interventi ordinari e straordinari. In coerenza con il Capitolato Informativo, l'Amministrazione non mette a disposizione modelli BIM dello stato di fatto, ma fornisce elaborati grafici e documentazione di base, che l'Appaltatore deve verificare, integrare e trasformare in modelli informativi validabili dall'Amministrazione.

Il Capitolato Informativo richiede espressamente un approccio openBIM. Il formato IFC (UNI EN ISO 16739:2020) è individuato come standard di interscambio da utilizzare; i contenuti informativi devono essere gestiti mediante ACDat e secondo le regole di interoperabilità definite negli allegati al CI. L'Appaltatore deve utilizzare strumentazione laser scanner adeguata, redigere una relazione tecnica sulle attività di rilievo, produrre un tour virtuale con fotografie panoramiche a 360° di ogni ambiente rilevato, elaborare nuvole di punti georeferenziate e restituire modelli coerenti rispetto alle nuvole di punti e agli obiettivi informativi richiesti.

Dal punto di vista metodologico, il CI richiede anche la definizione del sistema di coordinate comune, individuato in UTM zone 33N – WGS84 – EPSG:32633, nonché la tracciabilità del punto di origine di ciascuna opera, la classificazione univoca degli oggetti digitali, la costruzione di una WBS coerente con le esigenze manutentive e l'impiego di procedure di verifica e coordinamento informativo. L'Appaltatore dovrà quindi garantire verifiche di primo e secondo livello (LV1 e LV2), coordinamenti LC1-LC2-LC3, attività di clash detection e model/code checking, con produzione dei relativi report in formato aperto e consegna dei medesimi nell'ACDat dell'Amministrazione.

Nella Fase 1 il Fornitore dovrà, inoltre, presentare un cronoprogramma di consegna dei modelli BIM dell'anagrafica tecnica, definire il progetto del modello da adottare, individuare gli ambiti anagrafici e i dati da censire, nonché sviluppare una restituzione BIM di un progetto pilota riferito a un immobile concordato con il DEC, da sottoporre ad approvazione. A regime, l'aggiornamento dell'anagrafica ha cadenza annuale e, entro il 30 novembre di ogni anno, devono essere consegnati al DEC gli elaborati e i modelli aggiornati secondo quanto previsto dal Piano di Gestione Informativa.



**Tabella 2 – Principali output informativi richiesti all'Appaltatore**

Ambito	Contenuto richiesto	Tempistica/Modalità
Rilievo	Rilievi digitali con laser scanner, fotografie 360°, nuvole di punti georeferenziate	In Fase 1, con relazione tecnica dedicata
Modellazione BIM	Modelli informativi per singola struttura, progetto pilota, aggiornamento annuale	Cronoprogramma entro i primi 6 mesi; aggiornamenti entro il 30 novembre di ogni anno
Interoperabilità	Formati aperti IFC, gestione in ACDat, restituzione in formato aperto e proprietario	Secondo Capitolato Informativo e pGI
Verifica informativa	Controlli LV1 e LV2, report di qualità, coordinamenti LC1-LC2-LC3, clash detection e code checking	Report in formato aperto, consegnati nell'ACDat
Anagrafica tecnica	Censimento di edifici, impianti, componenti, stato conservativo, stato normativo, scadenziari documentali	Informazioni consolidate e fruibili entro i primi 6 mesi

9. ARTICOLAZIONE TEMPORALE DEL CONTRATTO E ORGANIZZAZIONE ESECUTIVA

La durata dell'appalto è fissata in cinque anni decorrenti dalla data del verbale di consegna. L'Ateneo si riserva la facoltà di disporre l'esecuzione in via d'urgenza ai sensi dell'art. 17, comma 8, del d.lgs. n. 36/2023 e, altresì, di prorogare il contratto, ai sensi dell'art. 120, comma 10, del medesimo decreto, per un periodo massimo di un ulteriore anno, ove ciò risulti necessario per assicurare la continuità del servizio e in presenza di un andamento positivo dell'esecuzione.

L'articolazione temporale è scandita in quattro macro-fasi. La Fase 0, priva di corrispettivo, copre il periodo tra aggiudicazione e verbale di consegna ed è finalizzata alla conoscenza del patrimonio, dell'organizzazione del servizio e delle condizioni operative. La Fase 1, della durata di sei mesi, coincide con l'avvio del servizio e con la definizione dettagliata della consistenza del sistema edificio-impianto; in questa fase si concentrano gli adempimenti più rilevanti in termini di ricognizione, allineamento dell'anagrafica, definizione dello stato manutentivo e attivazione degli strumenti informativi. La Fase 2, di quattro anni e sei mesi, rappresenta l'esecuzione a regime del contratto, con tavoli periodici di coordinamento tra Amministrazione e Fornitore. La Fase 3 corrisponde all'eventuale proroga, fino a dodici mesi.

L'esecuzione del servizio a regime presuppone il pieno raggiungimento degli obiettivi assegnati alla Fase 1. Il mancato completamento di tali output è considerato dal Capitolato inadempimento particolarmente grave, tale da comportare non solo penali ma, nei casi più rilevanti, anche la risoluzione del contratto. La disciplina temporale del contratto è dunque coerente con un appalto che attribuisce grande importanza alla fase di start-up, alla qualità dei dati di base e alla corretta impostazione del sistema manutentivo e informativo.

Tabella 3 – Fasi contrattuali del servizio

Fase	Durata	Finalità	Output principali
0	Dall'aggiudicazione al verbale di consegna	Conoscenza del patrimonio, dei processi e dell'organizzazione del servizio	Nessun corrispettivo; sopralluoghi conoscitivi; affiancamento informativo



Fase	Durata	Finalità	Output principali
1	6 mesi	Avvio del servizio e definizione dettagliata delle consistenze	Allineamento anagrafica, stato conservativo, cronoprogramma BIM, proposta software entro 3 mesi, attivazione software entro 6 mesi
2	4 anni e 6 mesi	Esecuzione a regime	Manutenzione ordinaria, presidio, aggiornamento anagrafica, tavoli di coordinamento, reporting
3	Max 12 mesi	Eventuale proroga	Prosecuzione del servizio alle medesime condizioni

10. PRESIDIO TECNICO, REPERIBILITÀ E GESTIONE DELLE PRIORITÀ

L'Appalto prevede un presidio tecnico stabile, che rappresenta uno dei cardini organizzativi del servizio. Il Capitolato stabilisce che, per l'UTMSA, debba essere garantita la presenza, dalle ore 07:00 alle ore 20:00 dal lunedì al venerdì, di almeno due unità per turno di lavoro. Per il mese di agosto, in coerenza con il regime di funzionamento delle strutture e con i periodi di chiusura dell'Ateneo, il presidio viene rimodulato prevedendo la presenza di un operaio elettromeccanico nelle fasce orarie indicate dal CSA. Resta inoltre fermo l'obbligo di assicurare, nell'arco delle ventiquattro ore e per tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi, la reperibilità del personale tecnico e operaio mediante idonei strumenti di comunicazione.

Il dimensionamento economico del presidio, come risultante dall'allegato di calcolo del corrispettivo, è costruito su un monte ore annuo pari a 2.000 ore per ciascuna figura valorizzata; in tale valorizzazione sono considerate le figure-tipo, utilizzate ai fini della determinazione economica del presidio. Tali dati economici non sostituiscono gli obblighi prestazionali del CSA, ma confermano la rilevanza del presidio nella struttura complessiva del canone.

Il sistema di priorità degli interventi è articolato in tre livelli: emergenza, urgenza e assenza di urgenza. Il DEC definisce il livello di urgenza e, in relazione ad esso, l'Appaltatore è tenuto a rispettare tempi di sopralluogo ed esecuzione determinati. Per le emergenze il sopralluogo deve essere avviato entro 30 minuti dalla segnalazione, senza necessità di preventiva autorizzazione. Il Capitolato individua come emergenze, tra l'altro, l'assenza di alimentazione elettrica di un'intera struttura o di interi piani, le rotture di tubazioni con allagamenti rilevanti, gli allarmi antincendio, le fughe di gas, i crolli di elementi architettonici e le cadute di grosse parti di alberature. Tutta la gestione del processo – dalla registrazione della segnalazione alla definizione della programmabilità, sino alla chiusura dell'intervento – deve avvenire tramite software gestionale, fatta salva la sola disciplina transitoria della Fase 1.

Per le attività svolte oltre il normale orario di presidio, ad esempio in occasione di congressi o manifestazioni di particolare rilievo ospitate nelle strutture universitarie, l'Appaltatore deve garantire la presenza del personale necessario su specifica richiesta e previa definizione economica secondo le modalità previste per le attività extra canone.

11. FRANCHIGIA, ATTIVITÀ EXTRA CANONE E MODALITÀ DI REMUNERAZIONE

La struttura economica dell'appalto distingue nettamente tra attività a canone e attività extra canone. Le attività a canone comprendono la manutenzione ordinaria programmata e la



manutenzione riparativa o a guasto nei limiti della franchigia; tali prestazioni sono remunerate mediante canone trimestrale, determinato sulla base del ribasso offerto e delle consistenze effettivamente prese in carico. Le attività extra canone comprendono, invece, gli interventi il cui importo supera la franchigia, gli adeguamenti normativi, le manutenzioni straordinarie, le prestazioni migliorative, i lavori e i servizi non programmabili che emergano nel corso del rapporto. Il CSA stabilisce che la franchigia costituisce il limite economico sotto il quale gli interventi ricadono integralmente a carico del Fornitore e sono pertanto compresi nella remunerazione a canone. La franchigia è pari, in via generale a € 300,00 per impianti antincendio, impianti elettrici speciali e rete informatica, impianti idrico-sanitari, impianti termici, edile, manutenzione del verde e sistemi di sicurezza/controllo accessi; per gli impianti elevatori la franchigia è pari a € 500,00. Il Capitolato precisa, inoltre, che ogni attività extra canone deve essere determinata singolarmente e che non è ammesso cumulare più interventi allo scopo di superare artificiosamente il valore di franchigia.

Le attività extra canone richiedono preventivazione tecnica ed economica, con produzione minima di computo metrico estimativo, computo degli oneri della sicurezza, eventuali analisi prezzi, grafici e schemi di impianto, ove necessari, nonché schede tecniche dei materiali e delle apparecchiature. La contabilizzazione avviene a misura, con riferimento prioritario ai listini individuati dal Capitolato e con applicazione del ribasso di gara. Per la sola manodopera si rinvia alle tabelle ministeriali vigenti. L'ordine di intervento viene formalizzato dal DEC, il quale autorizza l'esecuzione sulla base dell'istruttoria tecnica ed economica svolta.

Il sistema di remunerazione, pertanto, combina una quota certa e programmabile – il canone – con una quota eventuale e variabile – l'extra canone – consentendo alla Stazione Appaltante di mantenere il controllo economico sulle prestazioni ordinarie e, al contempo, di attivare in modo flessibile gli interventi aggiuntivi che dovessero rendersi necessari nel corso dell'esecuzione.

12. MONITORAGGIO DELLA PERFORMANCE, DETRAZIONI E PENALI

Il controllo dell'esecuzione non è affidato a sole verifiche documentali, ma a un sistema strutturato di monitoraggio. Il DEC può effettuare direttamente, o tramite terzi formalmente delegati, verifiche ispettive sugli edifici e sugli impianti, anche senza preavviso, al fine di accertare l'effettivo rispetto dei livelli di servizio, la tempestività degli interventi, la correttezza delle registrazioni e la qualità complessiva delle prestazioni.

Il Capitolato adotta un sistema di indicatori di prestazione (target) fondato sulla misurazione dei sopralluoghi e degli interventi effettivamente eseguiti rispetto alle richieste pervenute al Contact-Center. Il mancato raggiungimento dei target determina anomalie, cui si collegano detrazioni economiche e, in caso di inadempimenti reiterati o particolarmente gravi, l'applicazione di penali. In tal modo la manutenzione viene governata attraverso un sistema oggettivabile di evidenze, che lega la remunerazione al comportamento esecutivo dell'Appaltatore.

L'impianto di controllo è rafforzato dal fatto che la registrazione delle segnalazioni, l'assegnazione delle priorità, la programmabilità degli interventi, le date di sopralluogo, le date di inizio e fine intervento, nonché i report di esecuzione devono essere tracciati nel software gestionale. La digitalizzazione del flusso procedimentale diviene pertanto non solo strumento di gestione, ma anche presupposto essenziale per la verifica di conformità in corso di esecuzione e per la liquidazione dei corrispettivi.





13. SICUREZZA, DISCIPLINA DEL LAVORO E CLAUSOLE SOCIALI

Il servizio deve essere eseguito nel pieno rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro, con particolare riferimento al d.lgs. n. 81/2008, al CSA, al DUVRI di gara e ai piani e documenti che l'Appaltatore sarà tenuto a produrre in fase esecutiva. La presenza di edifici universitari in esercizio, laboratori, spazi destinati ad attività didattiche e di ricerca, nonché la contemporanea presenza di utenti, personale universitario e operatori di altre imprese rende centrale il tema della prevenzione dei rischi interferenziali e del coordinamento operativo.

I costi della sicurezza da interferenze per il Lotto 5 sono stati quantificati in € 25.000,00 e non sono soggetti a ribasso. Ciò evidenzia la necessità di un presidio costante sui profili di interferenza, con particolare riferimento alla programmazione delle lavorazioni, alla segregazione delle aree, alla gestione delle emergenze, alle autorizzazioni di accesso e alla corretta informazione del personale coinvolto.

Sotto il profilo giuslavoristico e sociale, il Capitolato richiama l'obbligo di applicare ai lavoratori impiegati nel servizio il contratto collettivo nazionale coerente con l'attività svolta, salva la verifica di equivalenza da parte del RUP in caso di diverso contratto dichiarato in offerta. Sono inoltre previste clausole orientate alla stabilità occupazionale, alle pari opportunità generazionali e di genere, all'inclusione lavorativa di persone con disabilità o svantaggiate e all'obbligo di riservare una quota pari al 30% delle assunzioni necessarie all'occupazione giovanile e femminile. Tali clausole rafforzano il contenuto sociale dell'appalto e lo rendono pienamente coerente con l'impostazione del nuovo codice dei contratti pubblici.

14. CRITERI AMBIENTALI MINIMI E SOSTENIBILITÀ DELL'APPALTO

L'appalto è stato redatto tenendo conto dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 24/11/2025, come esplicitato nella specifica relazione CAM allegata agli atti di gara. L'impostazione ambientale dell'affidamento non si esaurisce in una clausola di stile, ma permea il contenuto tecnico delle attività manutentive sia a canone sia extra canone, incidendo sulle scelte relative ai materiali, ai prodotti da costruzione, alle sostanze impiegate, alle modalità operative e alla gestione dei rifiuti.

Tra i profili di maggiore rilievo richiamati negli elaborati si segnalano il controllo delle emissioni indoor dei prodotti da costruzione, la gestione delle sostanze pericolose, l'attenzione ai materiali contenenti amianto, la gestione delle sostanze lesive dell'ozono, il controllo e la riduzione dei consumi, la corretta conduzione degli impianti e il rispetto delle prescrizioni più restrittive eventualmente derivanti da vincoli culturali, paesaggistici o da ulteriori norme di settore. In concreto, l'Appaltatore dovrà organizzare il servizio e gli eventuali interventi in modo da dimostrare la conformità ai CAM e la possibilità di effettuare le relative verifiche da parte dell'Amministrazione.

15. QUADRO ECONOMICO DEL LOTTO 5

Il Lotto 5 presenta il seguente assetto economico di base, espresso al netto dell'IVA. Il servizio di conduzione e manutenzione, quale prestazione principale, è valorizzato in € 18.914.341,45. Le lavorazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria attivabili in extra canone, quali prestazioni secondarie, sono stimati in € 1.750.000,00. I costi della sicurezza da interferenze, non soggetti a ribasso, ammontano a € 50.000,00. L'importo complessivo del lotto è pertanto pari a € 20.714.341,45.



Il valore massimo stimato del Lotto 5, tenuto conto della possibile proroga annuale e dell'eventuale estensione entro il quinto dell'importo contrattuale, è pari a € 29.828.651,69 oltre IVA. Nel quadro economico complessivo di appalto risultano inoltre appostate le somme a disposizione della Stazione Appaltante, comprensive di contributo ANAC, incentivo ex art. 45 del d.lgs. n. 36/2023, quota relativa all'eventuale estensione del quinto d'obbligo, imprevisti, servizi ispettivi, servizi di verifica e oneri fiscali, sino a un totale generale, comprensivo di IVA, pari a € 5.688.894,98.

Di particolare interesse, sotto il profilo della sostenibilità dell'esecuzione, è il dato relativo al costo della manodopera. L'importo a base di gara comprende costi della manodopera stimati dalla Stazione Appaltante in € 1.444.615,12 annui, con un'incidenza complessiva del 38,19%. Tale incidenza, ricostruita nell'allegato di calcolo, denota la marcata intensità di lavoro del servizio e conferma la natura labour intensive dell'appalto, soprattutto per le componenti di presidio, conduzione impiantistica e manutenzione programmata.

L'analisi del corrispettivo annuo evidenzia, inoltre, che i principali driver economici del canone sono costituiti dal presidio tecnico, dalla manutenzione degli impianti di riscaldamento, dalla manutenzione degli impianti elettrici, dalla gestione dell'anagrafica tecnica e dal minuto mantenimento edile. Ciò conferma che il lotto richiede non solo capacità esecutiva specialistica, ma anche una robusta organizzazione tecnica di base, idonea a garantire presenza, continuità, tracciabilità e conoscenza aggiornata del patrimonio.

Tabella 4 – Quadro economico di sintesi del Lotto n.5 (importi al netto IVA)

Voce	Importo
A1 - Servizio di conduzione e manutenzione (prestazione principale)	€ 18.914.341,45
A2 - Lavori e interventi di manutenzione straordinaria extra canone	€ 1.750.000,00
A3 - Costi della sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso	€ 50.000,00
A4 - Importo complessivo del lotto	€ 20.714.341,45
A5 - Valore massimo stimato del lotto (proroga + quinto d'obbligo)	€ 29.828.651,69

Tabella 5 – Principali componenti del canone annuo A1 "Servizio di conduzione e manutenzione (prestazione principale)"

Voce	Importo annuo	Incidenza sul canone
Gestione Anagrafica Tecnica	€ 404.079,2602	11,73%
Gestione richieste di intervento – Call center	€ 84.686,15	2,46%
Manutenzione impianti elettrici	€ 600.627,75	17,44%
Manutenzione impianti idrico-sanitari	€ 143.438,88	4,16%
Manutenzione impianti di riscaldamento	€ 1.188.124,92	34,50%
Manutenzione impianti elevatori	€ 55.635,86	1,62%
Manutenzione impianti antincendio	€ 211.634,58	6,14%





Voce	Importo annuo	Incidenza sul canone
Minuto mantenimento edile	€ 269.560,79	7,83%
Impianti sicurezza e controllo accessi	€ 129.389,57	3,76%
Aree a verde	€ 356.974,80	10,36%
Presidio	€ 338.715,72	100,00%
Totale canone annuo	€ 3.782.868,29	100,00%
Totale canone per l'intero appalto (5 anni)	€ 18.914.341,45	100,00%

16. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Dall'esame coordinato degli atti emerge che l'appalto è strutturato in modo coerente con le esigenze dell'Università e con la specificità del patrimonio afferente all'Amministrazione. La scelta di un appalto integrato di servizi di Gestione, Conduzione e Manutenzione patrimoniale consente di superare la logica frammentaria delle manutenzioni isolate e di affidare a un unico operatore economico, selezionato con criterio qualità/prezzo, la responsabilità del governo del servizio, del mantenimento delle prestazioni, della gestione dei guasti, dell'aggiornamento informativo e del supporto alla programmazione manutentiva.

La complessità del lotto – dovuta alla pluralità di edifici, alla compresenza di impianti eterogenei, al rilievo storico di parte del patrimonio, alla necessità di continuità delle attività universitarie e alla contestuale digitalizzazione delle consistenze – giustifica pienamente l'adozione di prescrizioni tecniche approfondite, di una forte componente di controllo e di una disciplina economica che distingua chiaramente tra prestazioni ordinarie a canone e interventi straordinari autorizzati.

L'affidamento risponde, inoltre, a un evidente interesse pubblico: garantire condizioni adeguate di sicurezza, funzionalità, fruibilità e conservazione del patrimonio universitario; migliorare la qualità e la tempestività del servizio manutentivo; costruire una base informativa digitale affidabile a supporto delle future decisioni tecniche e programmatiche; assicurare il rispetto dei CAM, delle norme di sicurezza e delle clausole sociali; presidiare in modo più efficace la spesa manutentiva attraverso un sistema di controllo fondato su dati, tracciabilità e performance misurabili.

Monte Sant'Angelo, 17/03/2026

**Il Responsabile Unico del Progetto
in fase di progettazione
Ing. Francesco Tortorelli
(firmato digitalmente)**

