

**Gara a procedura ristretta
per l'affidamento del
servizio di gestione
integrata (global service)
del patrimonio immobiliare e
dei servizi di supporto per il
funzionamento del Parco
Scientifico e Tecnologico
TECNOPOLIS di Valenzano.**

Prospetto informativo
generale

Allegato 1 al disciplinare di gara

**Tecnopolis PST s.c.r.l.
St. prov. Casamassima Km 3
70010 Valenzano (BARI)
Italia
www.tecnopolispst.it**

8 febbraio 2013

Indice

Informazioni sulla ubicazione e sui corpi di fabbrica.....	2
Pianta generale del Parco.....	2
Descrizione dei singoli corpi di fabbrica	4
Impiantistica.....	5
Impianti Comuni	7
Gruppo 1 : Impianti residenti negli edifici A, B, C, D e E	8
Gruppo 2 : Impianti residenti negli edifici G e H	9
Servizi.....	10

L'appalto ha per oggetto l'erogazione di servizi tecnici e di funzionamento del compendio immobiliare costituente il Parco Scientifico e Tecnologico (PST) secondo la formula del "global service". L'appalto prevede la pianificazione, la programmazione, la progettazione, la gestione, l'esecuzione ed il controllo di servizi e sub-servizi, sinteticamente raggruppabili in:

- Servizi di governo,
- Servizi tecnici per la gestione di immobili e impianti,
- Servizi di funzionamento.

Tali servizi saranno dettagliati, nelle quantità e nelle modalità operative, nel capitolato tecnico allegato alla successiva lettera di invito.

Di seguito sono fornite prime informazioni sul compendio immobiliare costituente il Parco e le principali dotazioni di impianti presenti all'interno dell'area, nonché prime indicazioni sui contenuti della relazione tecnica che i concorrenti dovranno presentare in sede di offerta.

Informazioni sulla ubicazione e sui corpi di fabbrica

Il **Parco Scientifico e Tecnologico Tecnopolis**¹ è stato costruito fra il 1984 e il 1992 e attualmente sono in corso operazioni di completamento di un ulteriore corpo di fabbrica.

Il Parco è localizzato tra i Comuni di Valenzano e Casamassima, in agro del territorio di Valenzano e al km 3 della Strada Provinciale per Casamassima.

La zona su cui sorge il Parco è dotata di infrastrutture primarie e secondarie, quali condotte di acqua e fogna, illuminazione pubblica, reti: elettrica, dati e fonia.

Pianta generale del Parco

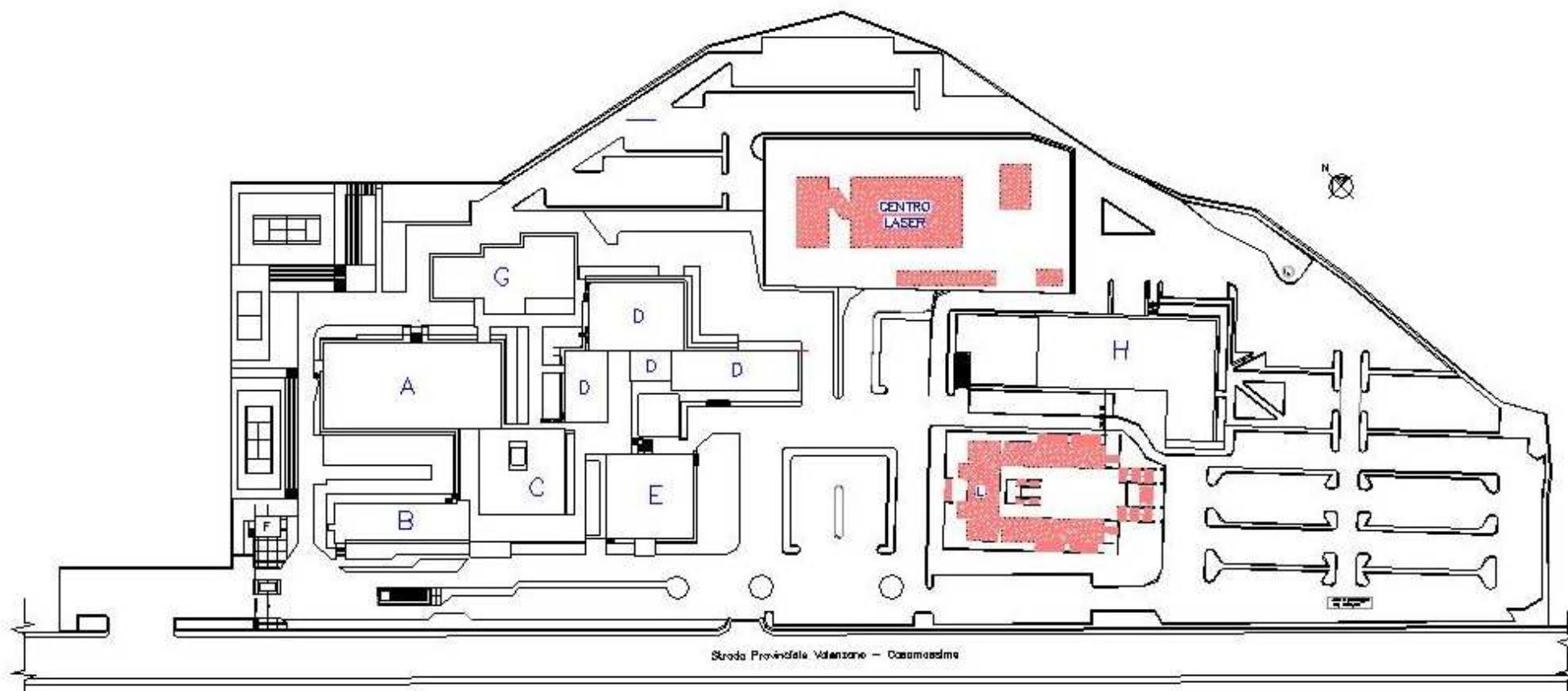
Nella figura seguente è riportata la pianta generale del Parco con evidenza dei corpi di fabbrica esistenti e di quello in via di completamento. Si fa notare che il fabbricato etichettato come Centro Laser, pur essendo un componente immobiliare del Parco, è escluso dal presente appalto.

¹ Gli oltre 30 Parchi Scientifici e Tecnologici italiani si configurano come integratori tra i bisogni di crescita innovativa del sistema delle imprese, con particolare riferimento a quelle piccole e piccolissime, ed il patrimonio di conoscenza espresso dei Poli di eccellenza Tecnologica e Scientifica, delle Università ed i Centri di Ricerca.

Il ruolo dei Parchi Scientifici e Tecnologici va visto come snodo tra il mercato e la produzione di conoscenza, come strumento in grado di facilitare, abbreviare e rendere meno costoso il percorso tra bisogni di sostegno all'innovazione e soluzioni possibili, in funzione di un effettivo incremento del dialogo e una "fertilizzazione incrociata" tra ricerca scientifica e produzione di beni e servizi.

All'interno della maggioranza dei PST sono presenti anche servizi ed infrastrutture d'incubazione per la nascita e sviluppo di nuove imprese a base innovativa, funzionalmente e strutturalmente integrati con il Parco, in cui le idee innovative provenienti dall'eccellenza scientifica trovano un habitat naturale per trasformarsi in impresa.

Il Parco sviluppa attività che, in molti casi, rappresentano componenti fondamentali delle funzioni necessarie alle attività dei distretti tecnologici, presidiando specificamente la funzione di "sollecitatore" della domanda di innovazione da parte delle PMI e di aggregazione dell'offerta di tecnologia per soddisfare tale domanda.



Attraverso il varco di accesso, essendo il parco interamente recintato, si accede al viale principale, che presenta due corsie di marcia divise centralmente, per una prima parte da un giardino ed una fontana, per la rimanente parte da un giardino alberato che consente anche il parcheggio. La fitta rete viaria interna, interamente pavimentata con manto bituminoso, consente il rapido raggiungimento di tutti i corpi di fabbrica situati nel parco. Giardini e parcheggi, sono presenti in tutta l'area. Le superfici destinate a parcheggio consentono al personale presente nel centro, nonché ai visitatori una notevole disponibilità di posti auto.

Descrizione dei singoli corpi di fabbrica

La descrizione che segue si limita ad evidenziare esclusivamente le caratteristiche proprie di ciascun corpo di fabbrica, così come mostrati nella pianta precedente.

- Corpo A)** situato alla sinistra dell'ingresso, tra i corpi B, C e G ed a questi collegato da un corridoio coperto a piano terra, e costituito da un plesso a pianta rettangolare di due piani fuori terra, rispettivamente di 1.945 mq il piano terra e 365 mq il primo piano, ed un piano seminterrato dello sviluppo di 1.945 mq. Il corpo presenta, al piano seminterrato -per la maggior parte del suo sviluppo- locali destinati attualmente a depositi e laboratorio, mentre nei restanti vani sono posizionati gli impianti tecnologici. In particolare sono presenti: un vano quadri elettrici, un vano centrale telefonica, un locale batterie, ed il locale UPS. Al piano terra ci sono la sala CED A, uffici e laboratori, mentre il primo piano è interamente adibito ad uffici.
- Corpo B)** posto immediatamente a sinistra dell'ingresso, affaccia sul viale principale ed è collegato da un corridoio coperto a piano terra ai corpi A, C, D ed E. L'edificio ha pianta rettangolare con un piano seminterrato e tre piani fuori terra che hanno un identico sviluppo planimetrico pari a 610 mq per piano. Il corpo ha il piano seminterrato prevalentemente adibito a depositi e locali destinabili a laboratori ad esclusione di due vani utilizzati come centrale termica e centrale di condizionamento. Il piano terra, ed i piani primo e secondo, sono utilizzati come uffici, direzionali, tecnici ed amministrativi.
- Corpo C)** localizzato al centro del complesso, ed è collegato a tutti gli altri corpi ad eccezione dei corpi F ed H, da un corridoio coperto a piano terra. Il manufatto presenta una pianta quadrata e si sviluppa su un unico piano fuori terra ed un piano seminterrato dalle identiche superfici di 800 mq. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, adibito a depositi e un locale in cui sono posizionate le Unità di Trattamento Aria, e da un piano terra in cui si trovano, uffici e spazi riunione di diversa metratura.
- Corpo D)** il più articolato dei corpi in quanto è costituito da quattro edifici, tra loro connessi, tutti a pianta rettangolare ma di diversa cubatura. In particolare mentre il piano seminterrato è comune a tutti i fabbricati e si sviluppa su complessivi 1.950 mq, i piani superiori hanno superfici inferiori, in particolare, il piano terra occupa in totale 1.900 mq circa, ed il primo piano 600 mq. Il corpo D presenta al piano seminterrato locali deposito e due vani rispettivamente adibiti a Unità di Trattamento Aria, per la sala convegni, e la centrale di condizionamento, per i restanti vani superiori. Al piano terra sono situati, la sala convegni, alcuni uffici, il bar, la mensa e la cucina, mentre il primo piano è adibito interamente ad uffici.
- Corpo E)** situato all'estremità sinistra del viale principale per chi lo percorre in ingresso, è collegato ai corpi B, C ed E da un corridoio coperto a piano terra. L'edificio ha pianta quadrata con un piano seminterrato ed un piano terra della superficie di 900 mq ciascuno. Il fabbricato è destinato a laboratori e depositi, ospita un locale in cui sono situate le unità di trattamento aria, mentre al piano terra sono localizzate solo aule e spazi riunione.
- Corpo F)** situato in adiacenza della portineria ed è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare di un piano seminterrato e due piani fuori terra tutti dello sviluppo planimetrico di 80 mq per piano. Il corpo F costituisce la portineria e l'alloggio del

custode e nella zona sottostante è ubicata la cabina di consegna per la fornitura di Energia elettrica a 20000V.

- Corpo G)** di più recente realizzazione rispetto ai corpi sino ad ora descritti, è situato a nord del complesso ed è collegato ai corpi A, C e D da un corridoio coperto a piano terra. Il corpo di fabbrica presenta una pianta irregolare, con un piano seminterrato e quattro piani fuori terra tutti della stessa superficie pari a 950 mq. Il fabbricato ha il piano seminterrato destinato prevalentemente a locali tecnologici. In particolare sono presenti: il vano gruppo elettrogeno; il vano UPS, la centrale per le pompe antincendio, un locale per la sottostazione di conversione in M.T., una cabina per la B.T. ed una centrale idrica. I piani superiori sono interamente adibiti ad uffici e locali di riunione.
- Corpo H)** la cui epoca di costruzione è la stessa del corpo G, è situato all'estremità nord-est del parco e si collega agli altri corpi solo attraverso la viabilità interna. La pianta del fabbricato si presenta ad L per quanto attiene il piano seminterrato e piano terra e rettangolare per i restanti quattro piani. Il piano seminterrato si sviluppa su di una superficie di 1.792 mq. mentre il piano terra comprende due corpi rispettivamente di 710 e 130 mq. I piani superiori dal primo al quarto hanno una superficie per piano di 710 mq. Il fabbricato ha, ancora una volta, il piano seminterrato destinato prevalentemente a locali tecnologici e depositi. In particolare sono presenti: il vano gruppo elettrogeno, il vano UTA, il CED H, un locale per la sottostazione di conversione in M.T, un locale batterie ed una cabina elettrica per la B.T., la restante parte del piano è adibito a depositi. Al piano terra (zona officine) sono situati alcuni laboratori, ed alcuni uffici. Dal primo al quarto piano la destinazione ad uffici e sale riunioni è unica.

Impiantistica

A titolo d'esempio, segue una descrizione non esaustiva e pertanto non completa, che si limita ad evidenziare le caratteristiche principali possedute dagli impianti comuni per tutto il parco e quelli di due gruppi di immobili, formati dagli edifici A, B, C, D e E e dagli edifici G e H.

Impianti Comuni

Sistema di supervisione degli impianti

Il sistema integrato di gestione attivo in ogni edificio permette di controllare esclusivamente gli impianti di condizionamento e riscaldamento, la cui funzione principale permette di gestire:

- la segnalazione degli allarmi gruppi frigo, UTA, caldaie;
- l'accensione e spegnimento gruppi frigo, UTA, caldaie, fan coils;
- la regolazione della portata d'aria per le cassette VAV;
- la regolazione della temperatura delle batterie delle cassette VAV;
- la visualizzazione delle temperature.

Impianto antincendio

L'impianto è composto da un impianto idrico e un impianto di rivelazione fumi. Nel primo caso la struttura è costituita principalmente da una centrale di pressurizzazione alimentata da vasche di accumulo, accessori e sistemi per il riempimento automatico e sistema di allarme di segnalazione livello minimo acqua delle vasche collegato al sistema di controllo ubicato in portineria.

La centrale di pressurizzazione situata al piano seminterrato dell'edificio G è dotata di n. 3 pompe da 22 kW e pompa pilota da 7,5 kW per mantenere una pressione di esercizio pari a 9 atm e di tutti i sistemi accessori necessari per alimentare la rete di distribuzione fornito di attacchi motopompa V.V.F. e cassette idranti a muro e a colonna distribuite all'interno e lungo l'intero perimetro degli edifici del parco.

L'impianto di rivelazione fumi invece è costituito da:

- sirene elettroniche;
- pannelli allarme fuoco;
- avvisatori manuali di incendio;
- rilevatori di allagamento;
- rilevatori ottici di fumo a soffitto e/o a pavimento;
- centrali Siemens;
- 1 pannello Ottico presente nella portineria.

Le centrali ed il pannello sono connessi tra di loro attraverso collegamenti in fibra ottica.

A completamento dell'impianto antincendio sono dislocati nei vari ambienti anche numerosi estintori a polvere e a CO2.

Impianto di irrigazione

L'impianto è costituito da una pompa sommersa per il sollevamento di acqua di falda a circa 200 m sotto il livello del terreno situata in prossimità dell'edificio F, da vasche di accumulo, tubazioni ed accessori, sistemi automatici di riempimento e una centrale di pressurizzazione dotata di impianto per la gestione automatica dei tempi di irrigazione dei diversi settori dell'intero verde del parco.

Impianto di trasmissione dati

Il parco è dotato di diversi anelli in fibra ottica monomodale e multimodale, di cavi di rete di diverse categorie e di opportuni patch panel di edificio e di piano.

Impianti elettrici

Sono costituiti complessivamente da:

- impianto di distribuzione FM e UPS in laboratori e uffici;
- rete di terra costituita da corda in rame interrata e di dispersori;
- impianto di scariche atmosferiche;
- impianto di illuminazione interna;
- impianto di illuminazione aree esterne;
- impianto di illuminazione di sicurezza;
- cancelli e porte automatiche;
- ascensori e montacarichi Edifici B, G e H;
- cabina ricevitrice 20KV;
- linee elettriche MT (dorsale ad anello che percorre l'intero parco).

Impianto telefonico

Costituito da:

- centrale telefonica tipo SOPHQ - 5 2500, Philips (Edificio A);

- n. 2 armadi periferici (Edifici G" ed "H");
- alimentazione elettrica sotto continuità;
- sistema di alimentazione mediante batterie tampone;
- rete di distribuzione primaria e secondaria;
- box di distribuzione;
- prese telefoniche;
- apparecchi telefonici speciali e standard.

Gruppo 1 : Impianti residenti negli edifici A, B, C, D e E

Impianti di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento e condizionamento degli edifici A,B,C, D ed E sono del tipo a fan coils e, sono costituiti essenzialmente da un circuito di distribuzione centralizzato e da termoventilatori che attraversati da acqua calda o fredda trattano l'aria degli ambienti dove sono situati. L'acqua del circuito di distribuzione viene, secondo le necessità, riscaldata da due caldaie situate nella centrale termica per la produzione del calore o raffreddata nella quantità ed alla temperatura richiesta da gruppi frigoriferi situati in due sottostazioni termiche.

Gli impianti sono costituiti da:

- locale centrale termica che comprende n. 1 caldaia da 1.000.000 di kCal/h e n. 1 caldaia da 468.000 kCal/h;
- deposito del combustibile costituito da n. 2 serbatoi metallici interrati;
- n. 2 sottostazioni termiche dove, in ognuna, sono installati due gruppi per la produzione di acqua fredda;
- n. 2 torri di raffreddamento ad acqua per i condensatori;
- n. 1 sistema a pompa di calore per l'impianto di condizionamento del piano seminterrato della zona laboratori dell'edificio A;
- tubazioni e collettori che comprendono tubi in acciaio ed in rame per la distribuzione dell'acqua calda o fredda, coibentati e non, elettropompe, valvole, etc.
- mobiletti ventilconvettori per installazione verticale a parete con i seguenti collegamenti:
 - a) idraulici, con i circuiti di adduzione fluido termovettore caldo/freddo proveniente dalle centrali termofrigorifere esistenti (sottocentrale n. 1 e n.2);
 - b) elettrici, per l'alimentazione dei motori degli elettroventilatori.

Sala Congressi, sale riunioni, Mensa, posseggono UTA autonomi di condizionamento.

Impianti di sollevamento scarichi fognanti

Gli impianti sono situati in corrispondenza dei servizi igienici ai piani seminterrati degli edifici A, B, D, E, e sono costituiti da pompe e da sistemi automatici, pozzetti di raccolta ed ispezione ed accessori che garantiscono la loro piena funzionalità per l'adduzione alle condotte principali di scarico.

Distribuzione gas cucina

L'impianto di distribuzione è costituito da un serbatoio GPL, tubazioni ed apparecchiature di distribuzione del gas.

Impianto antintrusione

L'impianto di distribuzione è costituito da:

- centrale multifunzione di rivelazione intrusione e controllo accessi a microprocessore;
- rivelatori ad infrarossi passivi.

Impianto TVCC

L'impianto di distribuzione è costituito da:

- Matrice video SIMATRIX 648
- Sistema digitale SISTORE MXPro 32 di videoregistrazione immagini B/N e colore con sino a 32 ingressi video telecamere standard video PAL.
- Sistema di videoregistrazione triplex
- Telecamera DSP.

Impianti elettrici

- quadro elettrico M.T. 20 kV;
- n. 1 gruppo U.P.S., con quadro elettrico generale di sezionamento e parallelo con relative batterie;
- quadro elettrico e linee elettriche di distribuzione per i laboratori;
- quadri elettrici di distribuzione di edificio e di piano;
- centrale telefonica analogica;
- quadri CED E
- gruppo elettrogeno.

Gruppo 2 : Impianti residenti negli edifici G e H

Centrali termiche

Il fluido termovettore caldo, da inviare alle utenze, è prodotto in centrale termica mediante un termogeneratore alimentato a gasolio, della potenzialità di 525.000 Kcal/h sia per l'edificio G che per l'edificio H. Tale termogeneratore, completo di elettrobruciatore, per l'edificio G è installato nella centrale termica dell'Edificio B mentre per l'edificio H è installato nella centrale termica esterna a servizio dell'edificio H.

L'impianto è dotato di sistema di regolazione elettronica di tipo climatico e collegato al sistema di supervisione.

Impianto a portata variabile

Gli ambienti fuori terra dell'edificio G ed H sono dotati di impianto VAV a cassette monocondotto e batterie di post-riscaldamento. L'impianto risulta essere costituito da una Unità di Trattamento Aria per ogni piano.

L'Unità di Trattamento Aria è costituita da sezioni componibili con pannellatura a doppia parete con isolamento interno termoacustico a mezzo di resina espansa rigida dello spessore di mm.20. Ciascuna di tali Unità di Trattamento Aria ha i seguenti collegamenti:

- a) idraulici, con le canalizzazioni di mandata, ripresa ed espulsione;
- b) idraulici, con i circuiti di adduzione del fluido termovettore caldo e freddo, provenienti dalla centrale termica e frigorifera e destinati ad alimentare le batterie di scambio termico a pacco con tubi di rame ed alette in alluminio;
- c) elettrici, per l'alimentazione dei motori ventilatori delle sezioni di ripresa e mandata.

Ciascuna Unità di Trattamento Aria è, inoltre, dotata di un recuperatore di calore a piastre del tipo aria-aria, costituito da piastre di lamiera di alluminio disposte a pacco e contenute in un involucro in lamiera zincata sendzimir.

L'aria convogliata dalle canalizzazioni di mandata arriva alle cassette di mandata VAV (Impianto a Portata variabile) distribuite per ciascun locale dell'edificio.

Gli elementi di diffusione installati nei laboratori a maggiore altezza del piano terra sono dei diffusori ad effetto elicoidale con alette regolabili a mezzo di servomotore elettrico.

L'aria immessa negli ambienti viene ripresa in idonea misura, convogliata alla unità di trattamento aria, e successivamente in parte espulsa. Il passaggio dell'aria dagli ambienti nei corridoi di distribuzione è realizzato a mezzo di griglie di ripresa installate su porta o parete. Il passaggio dal corridoio di distribuzione all'interno del controsoffitto è assicurato attraverso bocchette di ripresa a soffitto. Il convogliamento alla unità di trattamento aria è assicurato da un tronco di canale in lamiera di acciaio zincata affacciatesi, a bocca libera, nel controsoffitto del corridoio.

Impianto per locali tecnologici

Alcuni locali (CED G) del piano terra dell'Edificio G sono dotati di impianto di climatizzazione con condizionatori caratterizzati da mandata aria dal basso (tipo HIROSS), per la distribuzione attraverso idonee griglie del pavimento flottante.

Ciascun gruppo condizionatore presenta i seguenti collegamenti:

- a) idraulici, con il condotto di presa aria esterna
- b) idraulici con i circuiti provenienti dalla centrale frigorifera e termica, nonché la rete di scarico condensa
- c) elettrici per l'alimentazione dei motori dei ventilatori e del sistema di regolazione elettronica.

L'aria prelevata dall'esterno è estratta per mezzo di:

- estrattore da canale installato nel controsoffitto a bocca libera, completo di silenziatore a griglia di espulsione

- griglia di presa a soffitto per convogliare l'aria ambiente nel "plenum" controsoffitto.

Stazione di pompaggio e reti di distribuzione degli Edifici G ed H

I fluidi termovettori caldo e freddo sono posti in circolazione nei rispettivi circuiti a mezzo elettropompe di circolazione. In esso sono installate tre elettropompe dei circuiti acqua refrigerata e due del circuito acqua calda, nonché un sistema automatico di inibizione contro la corrosione per il trattamento dell'acqua di alimento dell'impianto ad acqua refrigerata.

Impianto estrazione aria

Gli Edifici G ed H sono dotati di un sistema di estrazione aria servizi igienici costituito da:

- torrini di estrazione ubicati sul lastrico solare
- canalizzazione in lamiera di acciaio zincata corrente in cavedio tecnologico completa di raccordi, pezzi speciali, giunzioni a baionetta e irrigidimenti
- griglie di ripresa aria dai servizi igienici, realizzate in alluminio con alette orizzontali regolabili singolarmente.

Impianti idrico-sanitari

Gli impianti idrici sono costituiti essenzialmente da:

N. 1 centrale di pressurizzazione impianto acqua potabile completa di serbatoi, vasi di espansione e accessori per l'alimentazione di tutte le utenze del parco:

- tubazioni di scarico e ventilazione (rete fognante e rete pluviale);
- n. 1 centrale di pressurizzazione impianto antincendio, cisterne, apparecchiature ed accessori relativi;
- impianto di aspirazione a pompa sommersa di acqua di falda e n. 2 stazioni di pompaggio per alimentazione impianto di irrigazione del verde, tubazioni, accessori e vasche di stoccaggio con sistemi automatici di riempimento;
- impianto di sollevamento scarichi fognanti per i seminterrati degli edifici A, B, D ed E.

CED G e H

Per le Sale CED H e G esistono impianti autonomi di condizionamento e UPS.

Impianto elettrico

I locali seminterrati ubicati dispongono di:

- quadro elettrico M.T. 20 KV;
- trasformatori 20KV 380 V;
- quadro elettrico generale BT;
- quadro elettrico di rifasamento centralizzato;
- gruppi elettrogeni;
- gruppi U.P.S.;
- quadro elettrico e linee elettriche di distribuzione per gli elaboratori e condizionatori sale CED.

Servizi

I concorrenti dovranno presentare in sede di offerta una relazione tecnica illustrativa delle modalità di esecuzione delle attività, riferendosi e considerando necessariamente le prestazioni minimali indicate nel capitolato tecnico, inviato in allegato alla lettera di invito, e non potendo in nessun caso prescindere dalle stesse.

In particolare, il contenuto delle proposte operative e organizzative dovrà essere orientato ai seguenti obiettivi:

- soddisfacimento delle esigenze dell'utenza;
- necessità di realizzare servizi nei quali le componenti professionalità, competenza tecnica, conoscenza degli immobili rivestono grande importanza al pari della componente tecnologica;
- esigenza di continui aggiornamenti dei servizi erogati e degli standard di qualità, sulla base dei cambiamenti che avvengono nel tempo in relazione alla quantità e qualità del patrimonio, alle prescrizioni normative, alle innovazioni tecnologiche ed alle aspettative dell'utenza.

L'offerta tecnica pertanto dovrà essere organizzata in base alla seguente articolazione di elementi e contenuti, evidenziata a titolo di indicazione e guida per i concorrenti.

A. GESTIONE TECNICA DEL GLOBAL SERVICE

Questa sezione riferita al management dell'appalto comprende:

- a) **l'organizzazione per la gestione complessiva dell'appalto e piano di avviamento delle attività**, intendendo con questo indicazioni sulla struttura organizzativa messa a disposizione per la gestione dell'appalto, con particolare attenzione ai profili professionali impegnati ai vari livelli, alla loro formazione, alle relazioni fra di essi, alle risorse e alle attrezzature dedicate. Deve essere inoltre presentato il piano per l'avviamento dell'appalto e la messa a regime delle attività nel più breve tempo possibile, nonché il piano di subentro a conclusione del contratto;
- b) **i sistemi per la gestione delle emergenze e pronto intervento**, riferiti ai sistemi che saranno messi a disposizione durante l'esecuzione dell'appalto per far fronte alle emergenze e alle necessità di pronto intervento, con particolare attenzione ai sistemi di comunicazione, ai mezzi e alle risorse messe a disposizione;
- c) **il sistema informativo e contact center a disposizione dell'appalto**, cioè quell'insieme di risorse e attività riconducibili al sistema informativo -comprensivo di banca dati, anagrafica patrimoniale, modelli gestionali- che sarà messo a disposizione dell'appalto e di tutte le procedure previste per il funzionamento del contact center. In particolare, le funzionalità del sistema -totalmente utilizzabile e disponibile via web- devono consentire un facile accesso e uso dei dati da parte di Tecnopolis, anche dal punto di vista della contabilità della commessa;
- d) **il sistema di aggiornamento dei rilievi e di gestione dell'anagrafica patrimoniale delle strutture, anche con riferimento alle aree verdi**, riferendosi ai sistemi adottati per la verifica e l'aggiornamento del censimento esistente per gli immobili, gli impianti, gli arredi, alle soluzioni organizzative e gestionali per il monitoraggio nel tempo delle informazioni acquisite e le conseguenti modalità di accesso, utilizzo e consultazione da parte di Tecnopolis, con particolare riguardo alla gestione dei disegni e delle planimetrie;
- e) **il sistema di controllo e monitoraggio delle prestazioni**: riferendosi ai sistemi predisposti per il controllo dei servizi, sia a livello di processo che di risultato, e di rilievo della soddisfazione degli utenti, con particolare riguardo alla elaborazione di indicatori sintetici di andamento da fornire a Tecnopolis; tali sistemi di controllo dovranno essere interfacciati e gestibili attraverso il sistema informativo generale di cui al precedente punto c);
- f) **le strategie di miglioramento del contratto ed eventuali servizi aggiuntivi generali**, riferendosi, laddove ritenuti applicabili, a obiettivi di miglioramento da perseguire durante il periodo contrattuale, con specifiche strategie per la loro realizzazione, nonché l'avvio di eventuali servizi aggiuntivi o nuove opportunità di carattere organizzativo e gestionale trasversali ai servizi specifici, con particolare attenzione alle proposte di valorizzazione complessiva del patrimonio immobiliare, dell'ambiente, della sicurezza e del comfort complessivo degli spazi.

B. SERVIZIO DI PULIZIA, DI PORTIERATO FIDUCIARIO, DI GIARDINAGGIO

Questa sezione riferita ai servizi di funzionamento comprende:

- a) **l'organizzazione dei servizi e l'integrazione con l'organizzazione complessiva dell'appalto**, intendendo con questo indicazioni sulla struttura organizzativa messa a disposizione per la gestione dei tre servizi, con particolare attenzione ai profili professionali impegnati ai vari livelli, alla loro formazione, alle relazioni fra di essi, alle risorse e alle attrezzature dedicate;

- b) progettazione, gestione e controllo di ogni singolo servizio, con particolare attenzione alle politiche per il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni inquinanti. I piani e i programmi predisposti per la pulizia ordinaria e straordinaria, per le strategie di cura delle aree verdi del Parco, nonché per l'organizzazione del portierato e del facchinaggio, con descrizione delle azioni, dei tempi e delle responsabilità, dovranno a loro volta contenere l'insieme dei sistemi/procedure di controllo specifici adottati per questi servizi. Per il portierato fiduciario devono essere illustrate oltre le modalità di organizzazione ed esecuzione del servizio, anche l'insieme dei sistemi di controllo, le comunicazioni e l'inserimento dei dati nel sistema informativo, tenendo conto che sono previste attività di apertura e chiusura uffici, prima informazione ai visitatori, controllo e regolazione accessi al parco, ricezione e smistamento posta, servizio di centralino telefonico di base, controllo buon funzionamento impianti.

C. MANUTENZIONE EDILE, ELETTRICA

Questa sezione comprende:

- a) **l'organizzazione dei servizi e l'integrazione con l'organizzazione complessiva dell'appalto**, intendendo con questo indicazioni sulla struttura organizzativa messa a disposizione per la gestione dei servizi, con particolare attenzione ai profili professionali impegnati ai vari livelli, alla loro formazione, alle relazioni fra di essi, alle risorse e alle attrezzature dedicate;
- b) **piani di manutenzione ordinaria e straordinaria in relazione agli elementi del patrimonio**; i piani e i programmi predisposti per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e impianti, devono contenere anche la descrizione delle azioni, dei tempi e delle responsabilità; particolare attenzione dovrà essere dedicata alle strategie per la realizzazione dei piani di manutenzione specifici per le diverse strutture;
- c) **sistema di gestione informatizzata degli ordini e di reporting in relazione al sistema informativo generale messo a disposizione dell'appalto**: descrizione dei sistemi e delle modalità di gestione degli ordini e di chiusura degli interventi, di reporting degli stessi, con particolare attenzione alla tempistica e alla certificazione dei dati gestiti, in stretta relazione con il sistema generale proposto a presidio del funzionamento di tutto l'appalto.

D. MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Questa sezione comprende:

- a) **l'organizzazione dei servizi e l'integrazione con l'organizzazione complessiva dell'appalto**, intendendo con questo indicazioni sulla struttura organizzativa messa a disposizione per la gestione dei servizi, con particolare attenzione ai profili professionali impegnati ai vari livelli, alla loro formazione, alle relazioni fra di essi, alle risorse e alle attrezzature dedicate;
- b) **sistema di gestione informatizzata degli ordini e di reporting in relazione al sistema informativo generale messo a disposizione dell'appalto**: descrizione dei sistemi e delle modalità di gestione degli ordini e di chiusura degli interventi, di reporting degli stessi, con particolare attenzione alla tempistica e alla certificazione dei dati gestiti, in stretta relazione con il sistema generale proposto a presidio del funzionamento di tutto l'appalto;
- c) **piano di manutenzione ordinaria e straordinaria e messa a norma**: indicazione dei piani e programmi predisposti per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, con descrizione delle azioni, dei tempi e delle responsabilità; particolare attenzione dovrà essere dedicata alle soluzioni per l'utilizzo e l'aggiornamento dei dati di censimento presenti in anagrafica.

E. MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, IDRICO-SANITARI

Questa sezione comprende:

- a) **l'organizzazione dei servizi e l'integrazione con l'organizzazione complessiva dell'appalto**, intendendo con questo indicazioni sulla struttura organizzativa messa a disposizione per la gestione dei servizi, con particolare attenzione ai profili professionali impegnati ai vari livelli, alla loro formazione, alle relazioni fra di essi, alle risorse e alle attrezzature dedicate;
- b) **progettazione, gestione e controllo del servizio, con particolare attenzione alle politiche per il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni inquinanti**: descrizione dettagliata delle procedure adottate per la progettazione, la gestione e il controllo del servizio, dando indicazioni rispetto alle metodologie e ai sistemi di lavoro, ecc...; particolare attenzione dovrà essere dedicata alle soluzioni per il controllo del comfort climatico degli ambienti e la rilevazione della soddisfazione degli utenti, alle politiche per il risparmio energetico, il contenimento delle emissioni inquinanti, in generale alle modalità per il rispetto e la tutela dell'ambiente;
- c) **piano di manutenzione ordinaria e straordinaria e messa a norma**: indicazione dei piani e programmi predisposti per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, con descrizione delle azioni, dei tempi e delle responsabilità; particolare attenzione dovrà essere dedicata alle soluzioni per l'utilizzo e l'aggiornamento dei dati di censimento presenti in anagrafica;
- d) **strategie di riduzione dei consumi energetici, di miglioramento del servizio e proposte per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica e valorizzazione del patrimonio**: descrizione delle politiche adottate per il perseguimento dei risparmi energetici, incluse le strategie di investimento in impianti o componenti nuovi e più efficaci, e prime ipotesi di intervento ritenute più adeguate e relativi piani e programmi di azione; indicazioni sui criteri di scelta delle ipotesi individuate con particolare riferimento al miglioramento del comfort interno, alla valorizzazione del patrimonio nel tempo, e ad un approccio di ridotto impatto ambientale.

F. FORNITURA GASOLIO e ACQUA

Questo servizio riguarda la fornitura di gasolio per riscaldamento e al partecipante è richiesto di indicare il piano degli approvvigionamenti e del controllo sulle forniture del combustibile. Analogamente il concorrente dovrà farsi carico della gestione del contratto e della erogazione/distribuzione dell'acqua all'interno delle diverse utenze del Parco.