

**Procedura negoziata per la Service di esercizio e manutenzione dei fabbricati degli Aeroporti
di aviazione civile e generale di Milano Linate e Milano Malpensa
(C.I.G. nr. 96525586D8 per S.E.A. e C.I.G. nr. 965304698D per S.E.A. Prime)**

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'APPALTO

Al fine di consentire al Concorrente una formulazione consapevole della propria Domanda di partecipazione alla gara, di seguito viene fornita una descrizione dell'appalto più dettagliata rispetto alle indicazioni di sintesi contenute nel Bando di Gara.

La procedura in oggetto riguarda l'affidamento del Service di esercizio e manutenzione (di seguito "Service Manutentivo") relativo ai fabbricati degli Aeroporti di Milano Linate e Malpensa gestiti da SEA e SEA Prime.

Lo svolgimento del Service Manutentivo implica attività di tipo manutentivo, gestionale, organizzativo, progettuale, finalizzate al monitoraggio e mantenimento in buono stato di infrastrutture edili, fabbricati e di tutti gli elementi infrastrutturali civili che li compongono, oltre all'eventuale intervento di ripristino in caso di guasti.

Tale Service può essere suddiviso nelle seguenti categorie:

- a) attività di verifica e manutenzione programmata dei fabbricati nel rispetto di Service Level Agreement;
- b) attività di manutenzione correttiva eseguita da personale in presidio e all'occorrenza in reperibilità;
- c) interventi manutentivi ulteriori su richiesta delle Committenti.

A supporto delle attività sopra indicate, è prevista la fornitura di materiali di consumo, ricambi, mezzi d'opera e tutte le attrezzature necessarie.

L'Appaltatore si assume piena responsabilità dei risultati e del rispetto dei livelli di servizio definiti dalle Committenti, operando nel rispetto delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza e in ottica di efficientamento energetico.

I due contratti che verranno stipulati saranno gestiti rispettivamente da SEA e SEA Prime, avranno una durata pari a 3 anni e prevedono un'opzione di rinnovo per ulteriori 2.

Gli importi stimati a base d'asta sono dettagliati nella seguente Tabella.

Si precisa che per l'eventuale proroga tecnica di 6 mesi sono previsti ulteriori 2.772.215,00 per SEA e 251.000,00 EUR per SEA Prime.

| Società | Scalo | Periodo | Attività | Totale (€) |
|---|---|------------------|----------------------|----------------------|
| S.E.A. | LIN | BASE (3 anni) | CANONE (a+b) | 2.190.276,00 |
| | | | EXTRA (c) | 2.040.000,00 |
| | | | BONUS | 109.515,00 |
| | | RINNOVO (2 anni) | CANONE (a+b) | 1.460.184,00 |
| | | | EXTRA (c) | 1.360.000,00 |
| | | | BONUS | 73.010,00 |
| | LIN Totale | | | 7.232.985,00 |
| | <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>43.074,00</i> |
| | MXP | BASE (3 anni) | CANONE (a+b) | 6.879.522,00 |
| | | | EXTRA (c) | 5.070.000,00 |
| | | | BONUS | 343.977,00 |
| | | RINNOVO (2 anni) | CANONE (a+b) | 4.586.348,00 |
| | | | EXTRA (c) | 3.380.000,00 |
| | | | BONUS | 229.318,00 |
| MXP Totale | | | 20.489.165,00 | |
| <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>88.292,00</i> | |
| SEA Totale (3+2) | | | | 27.722.150,00 |
| <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>131.366,00</i> | |
| SEA Prime | LIN | BASE (3 anni) | CANONE (a+b) | 171.429,00 |
| | | | EXTRA (c) | 750.000,00 |
| | | | BONUS | 8.571,00 |
| | | RINNOVO (2 anni) | CANONE (a+b) | 114.286,00 |
| | | | EXTRA (c) | 500.000,00 |
| | | | BONUS | 5.714,00 |
| | LIN Prime Totale | | | 1.550.000,00 |
| | <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>11.923,00</i> |
| | MXP | BASE (3 anni) | CANONE (a+b) | 119.700,00 |
| | | | EXTRA (c) | 450.000,00 |
| | | | BONUS | 6.300,00 |
| | | RINNOVO (2 anni) | CANONE (a+b) | 79.800,00 |
| | | | EXTRA (c) | 300.000,00 |
| | | | BONUS | 4.200,00 |
| MXP Prime Totale | | | 960.000,00 | |
| <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>5.339,50</i> | |
| SEA Prime Totale (3+2) | | | | 2.510.000,00 |
| <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>17.262,50</i> | |
| Totale complessivo | | | | 30.232.150,00 |
| <i>di cui costi per le interferenze</i> | | | <i>148.628,50</i> | |
| <i>di cui costi per la manodopera</i> | | | <i>22.000.000,00</i> | |

Le infrastrutture oggetto del service di esercizio e manutenzione sono sinteticamente riassunte di seguito:

- pavimentazioni interne ai fabbricati (compresi elementi accessori, quali ad esempio percorso a codice Loges);
- pareti/ murature/ tramezzature/ paratie;
- rivestimenti interni ed esterni di superfici verticali e orizzontali;
- tinteggiature e verniciature di ogni genere;
- serrature e cilindri meccanici, mecatronici ed elettronici;
- banchi check-in, banche gates, banchi info, banchi controllo passaporti, compresi arredi accessori, cassettiere ed ante scorrevoli;
- uscite di sicurezza verticali e orizzontali (porte e serramenti, botole, cunicoli e serramenti in ferro);
- armadi antincendio;
- porte e portoni automatici, porte tagliafuoco;
- scale esterne ed interne ai fabbricati;
- rivestimenti murari;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi e tratti di viabilità stradale di pertinenza dei fabbricati;
- serramenti ed infissi (interni ed esterni, orizzontali e verticali, vetrate, facciate continue, cassonetti, ferramenta, elementi accessori, ecc.);
- controsoffitti (controsoffittature in doghe e/o pannelli, pannellature, velette, ecc.);
- lucernari/ strutture analoghe;
- coperture e loro elementi generici (gronde, pluviali, scossaline, impermeabilizzazioni, ecc.);
- strutture e locali prefabbricati;
- strutture ausiliarie ai fabbricati (pensiline, coperture leggere, camminamenti coperti, ecc.);
- recinzioni, transenne, parapetti in ferro e vetro, ringhiere, corrimano di elementi o parti strutturali di pertinenza dei fabbricati.
- linee vita;
- arredi ed allestimenti riferiti ad uffici, servizi igienici, aree operative e logistiche, aree comuni del terminal, segnaletica orizzontale e verticale, veneziane, tende, complementi di arredo vari, ecc.

a) Manutenzione Programmata

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire la Manutenzione Programmata dei fabbricati secondo la cadenza indicata dalle Committenti e in modo tale da garantirne la perfetta conservazione e fruibilità.

L'attività consiste in ispezioni ed interventi programmati con una certa frequenza atti a prevenire il verificarsi di guasti (Manutenzione Preventiva).

Più nello specifico:

- la manutenzione preventiva comprende interventi ciclici, a periodicità costante, ispirati dai programmi di manutenzione proposti dalle case produttrici dei componenti installati, i quali consentono di mantenere in perfetta efficienza il componente o l'unità tecnologica;
- la manutenzione predittiva comprende una serie di controlli periodici finalizzati a monitorare l'efficienza di parti e componenti. L'Appaltatore è tenuto a effettuare piccole riparazioni delle parti ammalorate riscontrate nel corso delle verifiche ispettive.

L'insieme delle visite e interventi su ogni fabbricato (o sub fabbricato), costituisce il Piano del Servizio.

L'Appaltatore è tenuto ad organizzarsi in maniera autonoma per l'espletamento delle attività di manutenzione programmata dotandosi di personale idoneo a garantire il rispetto del Piano del Servizio.

Le Committenti controlleranno la corretta esecuzione verificando il rispetto dei Service Level Agreement.

Queste attività sono remunerate con un canone mensile, comprensivo anche della fornitura dei materiali necessari entro una certa soglia. La soglia verrà indicata nel dettaglio all'interno del Capitolato Tecnico.

b) Manutenzione correttiva

Nell'ambito del Service di Manutenzione verranno svolte manutenzioni correttive di pronto intervento, anche di modesta entità (minuta manutenzione). Tali interventi saranno eseguiti dal personale dell'Appaltatore in presidio presso gli scali e hanno l'obiettivo di risolvere guasti o ammaloramenti sugli asset oggetto dell'appalto, secondo tempistiche definite dalle Committenti.

Si elencano a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti tipologie di intervento:

- ripristino/sostituzione delle componenti di arredo delle toilettes ed eventuale messa in sicurezza (ad es. specchi, appendiabiti, maniglie, serrature, porte, ecc.);
- riparazione/installazione/montaggio di arredi e componenti di arredo di proprietà delle Committenti (e/o di altri Enti ed operatori aeroportuali) localizzati in uffici o spazi aeroportuali aperti al pubblico od operativi, quali ad esempio:
 - ✓ scrivanie/tavoli riunione;
 - ✓ sedute operative/sedute individuali in genere;
 - ✓ sedute collettive terminal/panche/sedute collettive aree operative;
 - ✓ cassettiere/serrature di arredi/rotelle;
 - ✓ elementi generici di allestimento (pannelli separatori, paretine mobili, ecc.);
 - ✓ armadi/contenitori/arredi ufficio in genere;
 - ✓ pareti mobili e/o attrezzate (con esclusione di tutti gli interventi impiantistici);
 - ✓ maniglie/serrature dei componenti di arredo;
 - ✓ scaffali;
 - ✓ mensole;
 - ✓ sostituzione vetri/cristalli di infissi in genere;
 - ✓ cornici/quadri/bacheche;
 - ✓ banchi operativi (check-in, biglietterie, informazioni, gates, ecc.) e loro componenti quali cassettiere, pedane, pavimentazioni, supporti segnaletici, slitte, ripiani, scocche, ecc.;
 - ✓ messa in sicurezza di tutte le parti/operazioni/interventi/componenti citate.
- sostituzione/installazione/montaggio di ferramenta (maniglie, serrature, cerniere, pomoli, griglie d'aerazione montate su ante, ecc.) montate su infissi interni ed esterni installati all'interno di locali delle Committenti o presenti negli uffici e negli spazi aeroportuali aperti al pubblico od operativi (e/o di altri Enti ed operatori aeroportuali) ed eventuale messa in sicurezza delle strutture citate;
- ripristino pavimentazioni interne ed esterne;
- verniciature/tinteggiature, ecc.

L'attività di manutenzione correttiva e minuta manutenzione è remunerata a canone e quest'ultimo è da intendersi comprensivo della fornitura dei materiali necessari entro una certa soglia. La soglia verrà indicata nel dettaglio all'interno del Capitolato Tecnico.

È prevista la misurazione del tempo di intervento (TdI), inteso come il tempo di arrivo del personale sul luogo del guasto e del tempo di ripristino (TdR) per la risoluzione. Tali tempistiche saranno tracciate tramite il sistema Asset2Work e verranno utilizzate per verificare il rispetto dei Service Level Agreement.

c) Manutenzione su richiesta

La Manutenzione su richiesta è caratterizzata da interventi richiesti ed attivati dalle Committenti di natura non prevedibile.

Tali interventi sono finalizzati a:

- eliminazione di anomalie edilizie od impiantistiche che si possono presentare a seguito di caso fortuito, obsolescenza (anche tecnologica), usura o inconvenienti e comunque non imputabili alla responsabilità dell'Appaltatore;
- adeguamento di componenti edilizi a nuove leggi e regolamenti oppure a leggi e regolamenti esistenti, il cui eventuale mancato rispetto sia emerso nel corso del Contratto;
- risanamento di parti o settori omogenei di immobili;
- realizzazione di interventi di restauro o ristrutturazione di parti o settori omogenei degli immobili, richiesti dalle Committenti;
- risanamento di conseguenze imputabili ad eventi straordinari derivanti da cause naturali (incendi, inondazioni, danni da vento o neve, ecc.), o interventi umani di terzi (atti vandalici, effrazioni, manomissioni, ecc.).

Le attività relative alla manutenzione possono comportare lavorazioni per le quali sono richieste le seguenti certificazioni:

- SOA per categoria OG1, classifica IV bis o superiore, oppure, in alternativa, SOA per categoria OS6, classifica IV ed alla categoria scorporabile OS7, classifica III. Le lavorazioni di cui alla categoria OS7 sono, in alternativa, eseguibili direttamente dall'Appaltatore pur in difetto di qualificazione, purché lo stesso sia in possesso di adeguata qualificazione nella categoria OS6, classifica IV bis o superiore;
- UNI EN ISO 9001:2015 o equivalente certificazione riconosciuta a livello UE;
- UNI EN ISO 14001:2015 o equivalente certificazione riconosciuta a livello UE;
- UNI EN ISO 45001:2018 o equivalente certificazione riconosciuta a livello UE.

Le attività di manutenzione su richiesta verranno remunerate a misura in funzione delle risorse impiegate e il relativo listino.

BONUS

E' previsto un meccanismo di premialità (bonus/ malus) in funzione delle prestazioni dell'Appaltatore.