



comune di trieste  
piazza Unità d' Italia 4  
tel 040 6751  
www.comune.trieste.it  
partita iva 00210240321

AREA LAVORI PUBBLICI,  
FINANZA DI PROGETTO  
E PARTENARIATI  
Servizio Edilizia Pubblica



Servizio di manutenzione degli edifici ad uso uffici,  
sedi museali, assistenziali e bagni pubblici.

(global service)

ELABORATO N° I

CAPITOLATO SPECIALE D' ONERI

Responsabile Unico del Procedimento	Dott. arch. Lucia lammarino
Progettista e coordinatore	Geom. Sergio Zuccheri
Progettista	Per. ind. dott. Christian Schiraldi
Piano di sicurezza e coordinamento	Geom. Sergio Zuccheri
Coordinamento giuridico	Dott. Andrea Brunetta
Collaboratore tecnico e grafico	Per. ind. Oreste Fella

Il Direttore del Servizio Edilizia Pubblica

Dott. arch. Lucia lammarino

Trieste  OTT. 2018

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **I FINALITÀ DELL'APPALTO**

Il Comune di Trieste con il presente Appalto di servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- una gestione integrata dei servizi di manutenzione ordinaria programmata e riparativa in grado di conseguire il massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza, requisiti indispensabili per la migliore funzionalità e conservazione del patrimonio immobiliare in oggetto;
- la conduzione degli impianti tecnologici e speciali;
- una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale degli impianti e della parte edile degli immobili;
- la dotazione degli elementi di conoscenza e di una moderna strumentazione tecnica di gestione informatica in grado di consentire la programmazione delle attività manutentive;
- il conseguimento di un risparmio di gestione attraverso la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione, alla manutenzione e all'uso degli impianti presenti negli immobili;
- la garanzia di un supporto tecnico per l'evidenza delle opere necessarie per la messa in sicurezza, per la messa a norma e per la manutenzione degli immobili e degli impianti.
- Porsi come riferimento l'intero ciclo di vita del sistema patrimoniale: dall'analisi e gestione delle esigenze tecniche, normative e funzionali all'uso – alla conoscenza tecnico funzionale del patrimonio – alla programmazione e progettazione delle attività manutentive – all'esecuzione gestione e controllo degli interventi garantendo un costante e continuo aggiornamento del sistema informativo.

### **2 OGGETTO DELL'APPALTO**

Oggetto dell'Appalto è la prestazione, con piena assunzione di responsabilità sui risultati, di un insieme di attività gestite in modo integrato e coordinato, finalizzate alla migliore funzionalità e conservazione dei beni immobili e degli impianti ad essi pertinenti, come individuati nell'allegato "5" del presente Capitolato Speciale d'Oneri nonché degli impianti speciali individuati nell'allegato "9" del presente Capitolato Speciale d'Oneri.

Le attività oggetto del contratto di Global Service sono di seguito elencate:

- **Servizio A** l'attività di gestione e di programmazione degli interventi e della gestione delle richieste dell'utenza, di reperibilità e di pronto intervento;
- **Servizio B** l'attività documentale e di gestione del database informatico e dell'archivio tecnico del patrimonio immobiliare;
- **Servizio C** la manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;
- **Servizio D** il servizio di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;
- **Servizio E** la manutenzione ordinaria riparativa degli impianti speciali;
- **Servizio F** la manutenzione ordinaria programmata degli impianti speciali;

- **Servizio G** la manutenzione ordinaria riparativa e programmata su singoli impianti presenti in immobili esclusi dall'appalto (allegato "9");

- **Servizio H** la manutenzione migliorativa a misura.

L'Appaltatore dovrà dunque svolgere i sopramenzionati servizi con piena responsabilità in ordine al risultato, in termini di raggiungimento e mantenimento degli standard di qualità conformi alle specifiche del presente Capitolato Speciale d'Oneri e, in ogni caso, idonei a consentire le attività previste nei singoli immobili in piena sicurezza ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L'attività da svolgere è, cioè, finalizzata alla gestione degli immobili con livelli prestazionali prefissati, come stabiliti nel presente Capitolato, per l'intero patrimonio affidato in gestione.

Per conseguire tali fini l'Appaltatore è responsabile delle attività di pianificazione, di direzione e di attuazione delle attività manutentive, nonché di aggiornamento e di conservazione degli archivi documentali e tecnici, come specificato nel presente Capitolato Speciale d'Oneri.

### **3 DECORRENZA E DURATA DELL'APPALTO**

La decorrenza dell'appalto, per ogni servizio ed attività previsti dal presente disciplinare, avverrà alle ore 00:00 del primo giorno successivo dalla data del contratto. Salvo consegna anticipata in via di urgenza in caso di necessità della stazione appaltante.

La durata dell'appalto è fissata in cinque anni (1826 giorni) dal giorno iniziale della sua decorrenza, salvo rinnovo da esercitare ai sensi art. 35 comma 4 Dlgs 50/2016. Alla scadenza del contratto stesso l'appaltatore si obbliga – senza che da ciò derivi parimenti obbligo per la stazione appaltante - a garantire la prosecuzione del servizio fino all'individuazione del nuovo appaltatore subentrante ai sensi dell'art. 106 comma 11 D.lgs. 50/2016, agli stessi patti e condizioni del contratto originale.

### **4 FORMA, CONTENUTO E NORME DI RIFERIMENTO DELL'APPALTO**

Il presente appalto è configurato quale appalto di servizi, dell'art. 28 co. 1 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Contratti misti d'appalto), ritenuto che la prestazione prevalente debba configurarsi nella gestione integrale del patrimonio immobiliare, per l'ottimale esecuzione della quale le prestazioni manutentive assumono carattere di accessorialità.

L'appalto è aggiudicato con il sistema della procedura aperta dell'art. 60 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Procedura Aperta), e con il criterio dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa dell'art. 95, co.3 lett a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i., secondo quanto dettagliato nel Disciplinare di Gara.

Il contenuto del presente appalto riguarda l'erogazione dei servizi riconducibili alle sotto indicate categorie Common Procurement Vocabulary CPV di cui al Regolamento (CE) n. 213/2008 del 28 novembre 2007, per le parti attinenti all'oggetto ed al contenuto del presente appalto:

- Categoria 1 "Servizi di manutenzione e riparazione;
- Categoria 7 "Servizi Informatici ed affini;
- Categoria 12 "Servizi attinenti all'Architettura e all'Ingegneria, anche integrata: Servizi attinenti all'Urbanistica e alla Paesaggistica; Servizi affini di consulenza scientifica e tecnica; Servizi di sperimentazione tecnica e analisi;
- Categoria 16 "Eliminazione di scarichi di fogna e di rifiuti: Disinfestazione e servizi analoghi.

Per l'esecuzione dei lavori riconducibili alla categoria dell'allegato I del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i i soggetti concorrenti dovranno risultare, ai sensi dell'art. Art. 84 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Sistema unico di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici) in possesso della qualificazione pertinente alle seguenti categorie e classifiche

previste dall'allegato A al d.P.R. 207/2010 ovvero, in caso di imprese straniere, delle corrispondenti attestazioni di idoneità previste nei rispettivi paesi:

Cat. OG 1 Edifici civili e industriali: classifica II (fino a euro 516,000,00)

Cat. OG 2 restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela: classifica III (fino a euro 1.033.000,00 + 1/5)

Cat. OS 3 Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 4 : Impianti elettromeccanici trasportatori: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 5 : Impianti pneumatici e antintrusione: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 30 : Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi classifica II (fino a euro 516.000,00)

## **5 AMMONTARE DELL'APPALTO**

L'importo complessivo posto a base di gara per i servizi oggetto dell'appalto ammonta, per la durata di 5 (cinque) anni, ad euro 7.580.240,00 (settemilionicinquecentoottantamiladuecentoquaranta/00) a forfait + IVA, + euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) + IVA per interventi di manutenzione migliorativa, come definita nel Capitolato Speciale d'Oneri, da contabilizzare "a misura", il tutto per un totale complessivo di Euro 8.780.240,00 (ottomilionesettecentoottantamiladuecentoquaranta) + IVA + totali Euro 149.604,80 (centoquarantanovemilaseicentoquattro/80 + IVA per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso di gara.

Tali importi potranno subire variazioni, in più o in meno, nel limite del 20% ai sensi dell'art. 106 co. 12 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i senza che l'Appaltatore possa vantare pretese, compensi, indennizzi od eccezione alcuna o senza che possa invocare la risoluzione.

L'ammontare dell'appalto risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario che verrà allegata al contratto d'appalto quale parte integrante e sostanziale.

La percentuale di ribasso indicata in sede di offerta, secondo l'articolazione prevista dal Capitolato, sarà applicata anche ad eventuali nuovi prezzi che potrebbero essere introdotti nel corso del contratto.

Gli importi a base d'asta per l'intera durata dell'appalto sono da ripartirsi in via indicativa, per i vari servizi nelle entità riportate nella seguente tabella:

Servizio	Descrizione del Servizio	Tipologia di contabilizzazione	Importo a base di gara euro (Iva esclusa)
Servizio A	Attività di gestione e di programmazione degli interventi e della gestione delle richieste dell'utenza, reperibilità e pronto intervento;	Forfait	€ 1.000.000,00
Servizio B	Attività documentale, la gestione del database informatico e dell'archivio tecnico del patrimonio immobiliare;	Forfait	€ 300.000,00
Servizio C	Manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;	Forfait	€ 1.215.000,00
Servizio D	Manutenzione ordinaria programmata edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;	Forfait	€ 2.430.000,00
Servizio E	Manutenzione ordinaria riparativa degli impianti speciali;	Forfait	€ 1.296.000,00
Servizio F	Manutenzione ordinaria programmata degli impianti speciali;	Forfait	€ 972.000,00
Servizio G	Manutenzione ordinaria riparativa e programmata su singoli impianti presenti in edifici fuori appalto (allegato "9");	Forfait	€ 367.240,00



<b>Pz</b>	<b>PREZZO COMPLESSIVO (sul quale sarà applicato il ribasso di gara)</b>		<b>€ 7.580.240,00</b>
Servizio H	Manutenzione migliorativa a misura;	A misura	€ 1.200.000,00
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alle lettere C), D), E) ed F)		€ 118.260,00
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alla lettera G)		€ 7.344,80
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alla lettera H)		€ 24.000,00
<b>Pzg</b>	<b>PREZZO GENERALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 8.929.844,80</b>

Importi Iva esclusa

## **6 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO**

L'attivazione del servizio decorre dal termine di cui al precedente art. 3; si concede all'Appaltatore un periodo massimo di 3 (tre) mesi da detta scadenza finalizzato ad affinare definitivamente la conoscenza approfondita dello stato manutentivo dell'intero patrimonio immobiliare appaltato, compresi gli impianti ad esso pertinenti.

Nello stesso termine l'impresa aggiudicataria dovrà mettere a regime il sistema informatico per la gestione del patrimonio immobiliare offerto in fase di gara nonché individuare ed elencare gli interventi di: manutenzione ordinaria programmata a forfait, manutenzione ordinaria riparativa a forfait e manutenzione migliorativa a misura da effettuare con le modalità, i tempi e le risorse stabiliti dal presente CSO. Detto elenco interventi dovrà essere trasmesso, entro lo stesso termine, al Comune allo scopo di consentire all'Ente la conoscenza degli interventi da effettuare dall'appaltatore e, quindi, poter programmare ed autorizzare gli interventi migliorativi a misura con le risorse economiche disponibili.

Decorso tale periodo di messa a regime del sistema di gestione integrata, inizierà il monitoraggio ed il controllo del servizio da parte del Committente.

## **7 ADEMPIMENTI**

L'Appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, comprese quelle che venissero emanate nel corso del contratto pluriennale.

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e gli obblighi connessi al regolare e tempestivo adempimento di ogni parte contrattuale, come prevista dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dall'Offerta presentata ed accettata dall'Amministrazione Comunale.

È nell'onere dell'Appaltatore anche la corretta preventivazione di quanto richiesto per interventi migliorativi/straordinari da parte dei responsabili degli Uffici Comunali; tale preventivazione dovrà essere inoltrata, entro 15 giorni dalla data della richiesta, all'ufficio del Responsabile del Procedimento dell'appalto, preposto ad autorizzare la relativa esecuzione dell'intervento preventivato anche tramite personale comunale da lui delegato.

È altresì a carico dell'Appaltatore l'istruzione del personale comunale preposto ai rapporti con l'Appaltatore, all'uso degli strumenti informatici utilizzati per la gestione dell'appalto e messi a disposizione dall'Appaltatore stesso. Saranno a totale carico dell'Appaltatore gli oneri derivanti dall'istruzione del personale dell'Amministrazione (referenti di edificio) addetto all'uso del software gestionale offerto.

Eventuali responsabilità riferite dalla legge al Comune ovvero ad Amministratori o dipendenti del Comune stesso che, per fatto od omissione o comunque inadempienza contrattuale o di legge dell'Appaltatore connessa all'espletamento dell'attività oggetto dell'incarico, comportassero oneri per danni, oblazioni o sanzioni

pecuniarie a carico degli stessi, daranno luogo all'addebito di una penale pari a due volte la sanzione ricevuta.

All'Appaltatore competono tutte le responsabilità connesse alle prestazioni oggetto dell'appalto, compresa l'attività di acquisizione di permessi, autorizzazioni, nulla osta, notifiche, tenuta di registri e bolle di accompagnamento di materiali, con particolare riferimento al ciclo di smaltimento rifiuti.

All'Appaltatore compete, altresì, la pulizia quotidiana del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso, oltre di quelle interessate al passaggio di automezzi, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto, anche se abbandonati da altre ditte, sino alle discariche autorizzate.

Ad opera finita l'Appaltatore è tenuto alla pulizia accurata degli ambienti, servizi, corridoi, scale, cortili, marciapiedi etc. e di eventuale suolo pubblico o privato nei quali ha eseguito i lavori, nonché la pulizia dei servizi igienici e dei locali utilizzati dall'impresa nel corso dei lavori. L'opera dovrà essere, comunque, pronta all'uso. L'Amministrazione non prenderà in consegna l'immobile, o porzione di esso, in carenza di tale accurata pulizia.

## **8 ADEMPIMENTI GENERALI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO**

Il servizio appaltato dovrà svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti, anche di carattere locale, in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene.

Quando necessario l'Appaltatore predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, le apposite misure per la riduzione dell'esposizione al rumore e delle emissioni sonore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'Appaltatore non può iniziare o continuare il servizio qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

L'Appaltatore è obbligato alla più stretta osservanza delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di tutela dei lavoratori, al rispetto dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e assimilati e agli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

L'appaltatore è altresì obbligato ad osservare e far osservare le misure generali di tutela di cui agli artt. 15 e 95 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., nonché tutte le altre disposizioni dello stesso decreto applicabili al servizio da svolgere.

Le gravi o ripetute violazioni delle norme sulla sicurezza da parte dell'appaltatore, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 D.Lgs.50/2016 e s.m.i.

Nell'espletamento del servizio l'appaltatore dovrà impiegare macchine, attrezzi, impianti ed utensili rispondenti alle vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro ed in conformità alle stesse e alle istruzioni d'utilizzo del costruttore.

Per l'esecuzione di eventuali lavori in quota, anche qualora non si tratti di lavori edili o di genio civile di cui all'allegato X del D.L.vo 81/08 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà comunque adempiere agli obblighi imposti dall'art. 111 e dal Titolo IV, Capo I, Sezioni V e VI del citato D.L.vo 81/08, qualora sia necessario l'utilizzo di ponteggi o simili e L.R. 24/15

La documentazione relativa alla formazione del personale adibito a detti lavori ed il piano di montaggio, uso e smontaggio (Pi.M.U.S.) dei ponteggi utilizzati dovrà essere tenuta sui luoghi di esecuzione delle opere al fine di poter essere esibita a semplice richiesta dei rappresentanti della committenza o degli organi di vigilanza.

**8.1 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' NON RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.**

Il Comune di Trieste, al fine di promuovere la cooperazione ed il coordinamento per la gestione della sicurezza durante le attività del presente appalto che si dovesse svolgere in luoghi di cui ha la piena disponibilità giuridica, fornisce all'appaltatore il documento unico di valutazione dei cosiddetti rischi interferenziali (in seguito DUVRI) ex art. 26 D.L.vo 81/08 e s.m.i. relativo ai luoghi in questione.

Qualora l'esecuzione del presente appalto avvenisse in luoghi sottratti alla piena disponibilità giuridica del Comune di Trieste e nei quali quindi esso non riveste le funzioni di Datore di Lavoro ai sensi del citato D.L.vo 81/08, il relativo DUVRI sarà da intendersi come una "valutazione ricognitiva dei rischi interferenziali standard" che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto, e verrà integrato a cura del responsabile della struttura non comunale con l'indicazione di eventuali rischi specifici presenti in quelle sedi e relative misure di sicurezza, già adottate o da adottarsi, per la eliminazione/riduzione dei rischi interferenziali.

Nell'esecuzione del servizio l'appaltatore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni le prescrizioni contenute nei predetti DUVRI e nei documenti integrativi degli stessi.

È a carico dell'Appaltatore la trasmissione di detti documenti alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio delle rispettive attività. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo.

Il direttore tecnico dell'appaltatore è responsabile del rispetto delle prescrizioni contenute nei predetti documenti da parte di tutte le imprese e lavoratori autonomi impegnati nell'esecuzione dell'appalto.

L'indicazione dei costi della sicurezza per la riduzione/eliminazione dei rischi interferenziali, riconosciuti all'appaltatore per l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, tiene conto degli oneri per la sicurezza che l'aggiudicatario dovrà sostenere in osservanza a quanto contenuto nei suddetti DUVRI e nei documenti integrativi degli stessi; detti oneri, stimati ed indicati dal committente ai sensi del combinato disposto dell'art. 23 co.15, art. 95 co.10 e art. 97. co.5 lett. c) D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e art. 26 D.L.vo 81/08, non possono essere soggetti a ribasso d'asta.

## **8.2 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.**

Fermo restando che sono a carico dell'Appaltatore le responsabilità, gli oneri e gli adempimenti connessi all'osservanza delle norme in materia di sicurezza dettate dal D.L.vo 81/08 e s.m.i. che riguardano l'impresa affidataria, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi, il RUP/Responsabile dei Lavori ha nominato o nominerà, in caso di presenza anche non contemporanea di più imprese nel medesimo cantiere, uno o più Coordinatori per la Sicurezza in Progettazione (di seguito CSP) ed uno o più Coordinatori per la Sicurezza in Esecuzione (di seguito CSE), come normato dal citato D.L.vo n. 81/2008 in particolare dagli artt. 90, 91, 92.

Il CSP ha redatto in data 14/05/2018, un Piano Generale di Sicurezza e Coordinamento per le opere, che viene messo a disposizione dell'Appaltatore, e che verrà notificato al CSE comunque prima dell'inizio dei lavori.

Tale piano, a seconda di particolari circostanze degli specifici interventi, potrà essere modificato e integrato dal CSE.

Tenuto conto dell'elevato numero di cantieri attivati con il presente appalto, l'Appaltatore potrà fare riferimento per gli adempimenti di sua competenza connessi al D.L.vo dianzi citato, oltre che al RUP/Responsabile dei Lavori, anche alle seguenti figure professionali che verranno, se del caso, nominate dal Comune di Trieste:

- il professionista incaricato di supportare il RUP/Responsabile dei Lavori;
- il CSE.

I nominativi delle suddette figure professionali saranno comunicati dall'Amministrazione comunale all'Appaltatore, e da questi alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio delle rispettive attività. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe

all'impresa mandataria o capogruppo.

L'Appaltatore dovrà altresì assicurare ogni più ampia collaborazione al RUP/Responsabile dei Lavori, onde consentire allo stesso di assolvere gli adempimenti normativi di sua competenza previsti dal D.L.vo 81/08; in particolare l'Appaltatore dovrà segnalare, prima della loro esecuzione, tutte le attività previste in ciascun cantiere, così da permettere al RUP/Responsabile dei Lavori di individuare quei cantieri che, ai sensi del citato D.L.vo sono soggetti ai seguenti specifici adempimenti:

- redazione e trasmissione della notifica preliminare all'ASS e alla DPL;
- nomina del CSE.

## **9 DUVRI e PIANI DI SICUREZZA (PSC, PSS, POS)**

Nei cantieri del presente appalto ai quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.: l'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il Documento Unico di valutazione dei rischi interferenziali e Piano di Sicurezza e di Coordinamento predisposto dal CSP di cui allegato "11" e messo a disposizione dalla stazione appaltante ai sensi del citato D.L.vo, nonché le eventuali modifiche o integrazioni apportate allo stesso dal CSE o il Piano di Sicurezza e di Coordinamento eventualmente predisposto nel corso dei lavori dal CSE ai sensi del combinato disposto degli artt. 90, comma 5, e 92, comma 2, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.

È a carico dell'Appaltatore la trasmissione di detti piani alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio dei rispettivi lavori. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo.

E' parimenti onere dell'Appaltatore la verifica dell'idoneità tecnico professionale delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi in subappalto con le modalità indicate dall'Allegato XVII al D.L.vo 81/08 e s.m.i.; detta documentazione deve essere messa a disposizione del RUP/Responsabile dei Lavori e conservata in cantiere.

L'Appaltatore può presentare direttamente al CSE una o più proposte motivate di modificazione o di integrazione al Piano Generale di Sicurezza e di Coordinamento per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie, ovvero quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche in seguito alla consultazione obbligatoria e preventiva dei rappresentanti per la sicurezza dei lavoratori o a rilievi da parte degli organi di vigilanza.

L'Appaltatore ha diritto che il CSE si pronunci tempestivamente, con atto motivato da annotare sulla documentazione di cantiere, sull'accoglimento o il rigetto delle proposte presentate. Le decisioni del Coordinatore sono vincolanti per l'appaltatore.

L'eventuale accoglimento delle modificazioni e integrazioni non può in alcun modo giustificare variazioni o adeguamenti dei prezzi pattuiti, né maggiorazioni di alcun genere del corrispettivo.

Nei cantieri del presente appalto ai quali non si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i., è fatto obbligo all'Appaltatore di predisporre, prima dell'inizio dei lavori, il Piano Sostitutivo (PSS) delle misure per la Sicurezza fisica dei lavoratori di cui al p.to 3.1 dell'Allegato XV al D.L.vo 81/08 e s.m.i.; detto piano è conservato in cantiere ed è messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo dei cantieri.

L'Appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al Direttore Tecnico o, se nominato, al CSE, il proprio Piano Operativo di Sicurezza (POS), per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, unitamente ai Piani Operativi di Sicurezza delle singole imprese esecutrici, previa verifica della congruità dei medesimi rispetto al proprio.

Il Piano Operativo di Sicurezza è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera a) del D.L.vo 81/08 e s.m.i. con riferimento allo specifico cantiere, ha i contenuti minimi previsti dal p.to 3.2 dell'Allegato XV dello stesso



D.L.vo 81/08 e s.m.i. e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni. Il POS costituisce piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81 e s.m.i

Nei cantieri del presente appalto ai quali non si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i., il POS costituisce piano complementare di dettaglio del Piano di Sicurezza Sostitutivo e deve essere aggiornato qualora sia successivamente redatto il Piano di Sicurezza e di Coordinamento predisposto dal CSE ai sensi del combinato disposto degli artt. 90, comma 5, e 92, comma 2, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.. Comunque l'Appaltatore potrà presentare un unico Piano avente le caratteristiche e i contenuti sia del PSS che del POS

I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità a quanto previsto dal D.L.vo 81/08 e relativi allegati nonché alla migliore disciplina tecnica in materia.

È onere dell'Appaltatore la verifica delle condizioni di sicurezza dei lavori affidati e l'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni dei piani di sicurezza, nonché il coordinamento di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi operanti nel cantiere, in particolare per quanto riguarda gli interventi di cui ai citati artt. 95 e 96 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto dei piani da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

I piani di sicurezza formano parte integrante del contratto di appalto.

L'indicazione dei costi della sicurezza riconosciuti all'appaltatore per l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, tiene conto degli oneri per la sicurezza che l'aggiudicatario dovrà sostenere in osservanza a quanto contenuto nel suddetto PSC e nei documenti integrativi dello stesso; detti oneri, stimati ed indicati dal committente ai sensi del combinato disposto dell'art. 23 D.Lgs. 50/2015 e s.m.i. e art. 100 D.L.vo 81/08, non possono essere soggetti a ribasso d'asta.

## **10 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI RIFIUTI - D.L.vo n°152/06**

Sono a carico dell'appaltatore ogni responsabilità, onere ed adempimento connessi all'osservanza delle norme in materia di rifiuti dettate dal D.L.vo 152/06 e successive modifiche ed integrazioni in qualità di produttore/detentore dei rifiuti prodotti dall'attività manutentiva ad esso appaltata.

## **11 SISTEMA DI CONTROLLO E VERIFICA DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO**

Il rilievo del grado di soddisfazione dell'utenza sarà effettuato ogni anno dal Comune entro la fine del mese di maggio, con l'invio a tutti i dirigenti di Area (o ruolo equivalente), di un apposito questionario che dovrà essere predisposto sulla base del facsimile di cui all'elaborato "7".

Il questionario debitamente compilato, timbrato e firmato dai soggetti di cui sopra, sarà trasmesso alle strutture comunali per la valutazione sulla qualità del servizio e per la conseguente applicazione del premio/penale secondo la tabella che segue:

<b>Risposte positive</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Provvedimenti</b>
< 30 %	Insufficiente	Applicazione penale fino ad un max di € 8.000,00
30 % > x < 60 %	Sufficiente	Nessun provvedimento
60 % > x > 80 %	Buono	Nessun provvedimento
> 80 %	Ottimo	Applicazione incentivo economico fino ad un max di € 8.000,00 annui

L'applicazione della suddetta penale ovvero dell'incentivo resta ad insindacabile giudizio dell'Ufficio del Responsabile del Procedimento.

## **12 SOGGETTI RESPONSABILI**

Prima dell'inizio dell'attività oggetto dell'appalto, all'atto della consegna, l'Appaltatore dovrà comunicare all'Amministrazione le generalità dei seguenti soggetti responsabili:

- Responsabile di commessa, per la quale posizione è richiesta la laurea in ingegneria o in architettura con esperienza di almeno cinque anni nel campo delle gestioni immobiliari;
- Responsabile di tutte le attività tecniche, con particolare riferimento a quelle inerenti il servizio di pronto intervento e reperibilità e a quelle inerenti il servizio semestrale di controllo statico degli immobili, con la qualifica di Direttore Tecnico, per la cui posizione è richiesto il possesso di laurea in ingegneria civile oppure edile con abilitazione alla sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 quale garanzia per la conoscenza delle tematiche in materia della sicurezza nei cantieri esclusa quindi la funzione di coordinatore per la sicurezza. Le singole attività tecniche correlate a questa funzione potranno essere anche svolte da tecnici abilitati diversi dal Direttore Tecnico.
- Responsabile per la gestione del sistema informativo ed informatico con il possesso di laurea in informatica od in ingegneria informatica.

I soggetti dianzi citati non potranno cumulare le responsabilità peculiari ad ogni figura professionale e pertanto i soggetti responsabili non potranno essere inferiori alle tre unità.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico, nel corso dello svolgimento delle attività affidate, dovranno tenere conto dei dispositivi di cui al D.L.vo 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico relazioneranno periodicamente al Responsabile dei Lavori e/o al professionista incaricato di supportare il Responsabile dei Lavori, sull'attività manutentiva espletata, fornendo tutte le informazioni necessarie inerenti i servizi e i lavori oggetto dell'appalto per consentire al Responsabile dei lavori di ottemperare ad ogni adempimento previsto dalla normativa vigente.

Il Responsabile di commessa dovrà avere la piena rappresentanza dell'Appaltatore stesso nei confronti dell'Amministrazione Committente; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio con il responsabile della commessa avranno lo stesso valore come se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'Appaltatore.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico, in caso di impedimento personale, dovranno comunicare all'Amministrazione Committente i nominativi dei loro sostituti, che dovranno dimostrare di possedere analoghi requisiti professionali.

Per entrambi i soggetti menzionati al precedente comma dovrà essere presentata procura speciale con la quale il legale rappresentante del soggetto aggiudicatario provvederà a conferire agli stessi i poteri per tutti gli adempimenti inerenti all'esecuzione del contratto spettanti all'Appaltatore; lo stesso Appaltatore indicherà dove l'Amministrazione Committente e il Responsabile del Procedimento indirizzeranno in ogni tempo ordini e notificheranno atti giudiziari.

## **13 PERSONALE**

Entro 30 (trenta) giorni dalla decorrenza dell'appalto, l'Appaltatore dovrà comunicare al Comune l'elenco del personale da impiegare nell'appalto, suddiviso per attività e con le rispettive qualifiche e competenze.

Entro lo stesso termine di cui al comma precedente, l'Appaltatore dovrà comunicare il nominativo di un "operatore dedicato", dipendente dell'appaltatore, che avrà il compito di eseguire direttamente oppure

organizzare l'intervento affinché la manutenzione necessaria sia effettuata nei tempi previsti dal CSO, anche allo scopo di ridurre al minimo l'onere delle richieste da parte delle strutture. Ciascun "operatore dedicato" sarà incaricato in tal senso per un numero massimo di 10 (dieci) edifici.

Entro il termine del 31 dicembre di ogni anno di gestione l'Appaltatore è tenuto a comunicare al Comune, con firma asseverata, l'elenco del personale, l'organico medio annuo e l'ammontare complessivo dei contributi previdenziali e assicurativi versati a comprova del personale impiegato nell'appalto.

Nell'espletamento del servizio il personale dell'aggiudicatario (dipendenti, soci ed eventuali subappaltatori) dovrà essere munito di apposita tessera di riconoscimento, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore, l'indicazione del datore di lavoro, la data di assunzione, e nel caso di subappalto, anche gli estremi della relativa autorizzazione. Nel caso di subappalto a lavoratori autonomi la tessera di riconoscimento dovrà contenere anche l'indicazione del committente.

Gravi inadempienze del personale preposto dall'appaltatore alle diverse incombenze derivanti dall'appalto, comporteranno per il Comune la facoltà di richiederne per iscritto l'immediato allontanamento e la relativa sostituzione. L'Appaltatore deve rispettare e far rispettare ai propri dipendenti tutte le disposizioni relative alla prevenzione degli infortuni, all'igiene sul lavoro ed alle prevenzioni ambientali.

#### **14 OBBLIGHI PREVIDENZIALI E DIVERSI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE**

Ai sensi del co. 5 art. 30 D.Lgs. 50/2016, in caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo a personale dipendente dell'affidatario o del subappaltatore o dei soggetti titolari di subappalti e cottimi, impiegato nell'esecuzione del contratto, la stazione appaltante trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile.

Ai sensi del co. 6 art. 30 D.Lgs. 50/2016, in caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale di cui sopra, il responsabile unico del procedimento invita per iscritto il soggetto inadempiente, ed in ogni caso l'affidatario, a provvedervi entro i successivi quindici giorni. Ove non sia stata contestata formalmente e motivatamente la fondatezza della richiesta entro il termine sopra assegnato, la stazione appaltante paga anche in corso d'opera direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate, detraendo il relativo importo dalle somme dovute all'affidatario del contratto ovvero dalle somme dovute al subappaltatore inadempiente nel caso in cui sia previsto il pagamento diretto ai sensi dell'articolo 105 D.Lgs. 50/2016.

L'Appaltatore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme contrattuali anzidette da parte dei subappaltatori e delle Imprese raggruppate in A.T.I. nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

L'Appaltatore e, per suo tramite, le Imprese subappaltatrici o raggruppate in A.T.I., devono predisporre e trasmettere all'Amministrazione o Ente committente, prima dell'inizio dei lavori ed attività previsti dal presente C.S.O., la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa Edile, assicurativi ed antinfortunistici, nonché la necessaria copia del piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori di cui al D. L.vo 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **15 OBBLIGO ALLA RISERVATEZZA**

L'Appaltatore, sotto la sua responsabilità, si impegna in proprio e per il suo personale anche a contratto, nonché per gli eventuali subappaltatori, a non diffondere o utilizzare notizie, informazioni o documenti di proprietà del Committente dei quali dovesse venire in qualsiasi modo a conoscenza nel corso del presente appalto, salvo che ciò gli sia richiesto da un provvedimento esecutivo della Pubblica Amministrazione o dell'autorità giudiziaria, ovvero dalla legge.

#### **16 PENALI**

L'inosservanza delle condizioni previste dal presente Capitolato comporteranno l'applicazione di penali

secondo la seguente articolazione, impregiudicata l'azione di responsabilità per gli eventuali maggiori danni arrecati dall'inadempimento:

- a) inosservanza dei tempi minimi di intervento dalla chiamata di 1 ora per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza in caso di pericolo oppure di giorni 1 (uno) per l'esecuzione degli interventi necessari per garantire la continuità del servizio: euro 2.000,00 per ogni singola chiamata;
- b) inosservanza dei tempi minimi di intervento di giorni 7 (sette) dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria riparativa oppure per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria programmata per il mancato rispetto del termine contenuto nel programma degli interventi di cui agli artt. 27 e 28: da un minimo di euro 200,00 a un massimo di euro 2.000,00 per ogni singolo intervento;
- c) inosservanza del termine del 15 settembre, per ogni anno previsto per la consegna al Comune della proposta di programmazione quinquennale con aggiornamento annuale: euro 1.500,00;
- d) ritardo nell'ultimazione delle manutenzioni a carattere migliorativo: 5% dell'importo dei lavori per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi previsti dal preventivo stesso;
- e) per ogni inadempienza riscontrata alla scadenza del contratto, rispetto alle condizioni di consegna del servizio, rilevata dai tecnici e funzionari comunali preposti e segnalata entro 60 (sessanta) giorni successivi alla scadenza del contratto stesso al servizio comunale preposto: da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.000,00;
- f) inosservanza del termine di consegna della seguente documentazione tecnica:

<b>Attività documentale</b>	<b>Scadenza</b>	<b>Penale- per singolo immobile</b>
Aggiornamento o nuovi rilievi architettonici	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 100,00
Aggiornamento o nuove schede stato manutentivo	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 200,00
Aggiornamento o nuovi documenti di valutazione dei rischi da incendio e piani di emergenza ed evacuazione. Valutazione scariche atmosferiche.	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 500,00
Rinnovo C.P.I. o SCIA	Entro ciascuna scadenza	euro 1.000,00
Aggiornamento destinazioni d'uso	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 50,00
Verbali di controllo statico	Entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 1.000,00
Mancata compilazione Registro Antincendio	Entro ciascuna periodicità per ogni servizio	euro 50,00
Verifiche impianti di terra	Entro ciascuna scadenza	euro 500,00

Sanzioni di cui all'art. 7 comma 5	Due volte la sanzione comminata dall'Organo di Vigilanza	
Verifiche impianti scariche atmosferiche	Entro ciascuna scadenza	euro 500,00

g) per ogni altra ipotesi di mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni contrattuali il Comune potrà comminare le penali da un minimo di euro 100,00 (cento/00) ad un massimo di euro 2.000,00 (duemila/00).

h) ritardo ingiustificato del termine di inizio dell'esecuzione delle manutenzioni migliorative a misura previsto nelle autorizzazioni approvate dalla stazione appaltante: 3% dell'importo dei lavori per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi concessi dalla stazione appaltante;

La determinazione dell'entità delle singole penali sarà definita in esito ad un procedimento in contraddittorio tra l'Appaltatore e la Stazione Appaltante.

Le gravi inosservanze, i ritardi e gli inadempimenti in generale agli obblighi contrattuali verranno formalmente rilevati e considerati ai fini della esclusione da gare future ad ogni effetto di legge.

L'eventuale mancato rilievo di inadempimento non potrà in nessun modo essere considerato come rinuncia ai diritti della stazione appaltante derivanti dal presente Capitolato.

Le penali applicate ai sensi dei precedenti commi verranno trattenute sui crediti maturati dall'appaltatore e non potranno comunque superare, complessivamente, il 10% del corrispettivo annuale dell'Appalto; qualora ciò si verificasse il Comune ha facoltà di risolvere il contratto senza che la controparte possa pretendere alcun compenso od indennizzo di sorta, eccetto il corrispettivo per la parte di attività svolta sino a quel momento da calcolarsi proporzionalmente.

## **17 ESECUZIONE D'UFFICIO**

In caso di inadempienza dell'Appaltatore anche di uno solo degli obblighi assunti con il contratto, il Comune Committente avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio - previa diffida a mezzo posta elettronica certificata all'impresa ad adempiere entro 24 ore od entro il minore tempo richiesto dalle circostanze alle incombenze necessarie, di provvedere d'ufficio, con oneri a scomputo della forfetizzazione contrattualmente stabilita, o in subordine sulla cauzione, senza che l'Appaltatore possa accampare pretese di qualsiasi tipo.

## **18 CONSEGNA DEL SERVIZIO**

Con il verbale di consegna del servizio l'Appaltatore prenderà in carico gli immobili o le porzioni di immobili di cui all'allegato "5", ivi comprese le relative aree di pertinenza di cui all'allegato "6" e tutti gli impianti relativi agli immobili stessi, nonché gli impianti speciali di cui all'allegato "9", ad eccezione delle centrali termiche, di riscaldamento e di condizionamento e di quelli esplicitamente esclusi dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, diventando responsabile della conservazione di tutto quanto consegnato per le attività di propria competenza.

Il censimento, il rilievo geometrico e lo stato di conservazione esistente relativamente al patrimonio affidato in gestione, visionabile ai fini della formulazione dell'offerta, unitamente alla visita dei luoghi, consente all'Appaltatore di presumere la conoscenza analitica del patrimonio immobiliare e del suo stato qualitativo.

Le prestazioni a forfait vengono affidate sulla base dei volumi degli edifici di cui all'elenco fornito dall'Amministrazione Committente ed allegato "5" al presente Capitolato Speciale d'Appalto. Tali valori, riferiti all'intero edificio, sono aggiornati sulla base del rilievo geometrico effettuato e visionabile nella banca dati del



Comune di Trieste.

Si intende compreso nel prezzo forfetario “base” a metro cubo, vuoto per pieno, l’onere complessivo derivante dall’accettazione degli edifici compresi nell’Appalto, nelle condizioni attuali in cui gli edifici stessi si trovano, anche per le situazioni di fabbricati ed impianti obsoleti, e indipendentemente dalla presenza o meno delle documentazioni di legge.

La stazione appaltante consegnerà all’Appaltatore tutta la documentazione tecnica e amministrativa, di cui è in possesso, rilasciata dalle Autorità competenti (autorizzazioni, verbali di controllo e di collaudo, ecc.).

## **19 RICONSEGNA DEL SERVIZIO**

Gli immobili oggetto dell’appalto dovranno risultare, alla scadenza del contratto, in stato manutentivo e di funzionamento comprensivo degli impianti buono e comunque di livello non inferiore a quello posseduto dagli immobili alla decorrenza dell’appalto. Nei 90 (novanta) giorni lavorativi precedenti la scadenza, l’Appaltatore programmerà a tal fine, d’intesa con l’Ufficio Comunale preposto, un sopralluogo congiunto con il tecnico designato dal Comune in ciascun edificio oggetto dell’Appalto, atto a riscontrare la rispondenza dello stato manutentivo alle presenti condizioni di contratto, restando applicabili alla fattispecie le penali previste dall’art. 16 lett. e). Al riguardo dovranno essere puntualmente giustificati eventuali interventi di limitazione del bene in qualsiasi forma di utilizzo.

Per quanto attiene all’attività contrattuale prevista nell’ambito del servizio B, alla scadenza del contratto l’Appaltatore dovrà riconsegnare al Comune tutta la documentazione in suo possesso trasferendo al Comune anche tutte le informazioni tecnico-organizzative atte a consentire la prosecuzione ininterrotta del servizio da parte del Comune o di altro soggetto affidatario. La riconsegna di quanto sopra sarà accompagnata da una completa e precisa evidenza storica dell’attività espletata. Ai fini della verifica verrà effettuata una ricognizione a campione da parte del personale comunale preposto; ciascuna irregolarità riscontrata darà luogo all’applicazione della penale prevista dall’art. 16 lett. f).

## **20 OBBLIGO DI COOPERAZIONE SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA**

Successivamente alla scadenza del presente appalto, e per un periodo massimo di 4 (quattro) mesi, l’Appaltatore dovrà prestare la propria collaborazione al fine di consentire al Comune, a seconda dei casi, di gestire direttamente il servizio di manutenzione, ovvero di affidare ad altro soggetto tale gestione, garantendo la continuità dei servizi erogati.

L’obbligo di cooperazione riguarderà, a mero titolo esemplificativo:

- la consegna al Committente di tutte le informazioni in possesso dell’Appaltatore sullo stato degli impianti e sulle manutenzioni eseguite;
- l’addestramento del personale dell’Ente, in particolare in ordine alla gestione delle banche dati ed alla conoscenza delle modalità e della modulistica organizzativa adottati per la gestione del servizio.

## **21 ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E CONTROLLO ANCHE CONNESSI ALL’ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Comune eserciterà le funzioni di vigilanza, controllo e/o verifica sulla programmazione delle manutenzioni edili ed impiantistiche previste dall’appalto, in ogni forma ritenuta idonea e conforme alla normativa vigente.

I Responsabili della vigilanza, individuati dal Responsabile del procedimento, cureranno altresì, unitamente o per il tramite del personale della struttura in parola, ogni rapporto con l’Appaltatore connesso a tali funzioni.

In particolare, per l’espletamento della verifica della qualità del Servizio, sono previste, in capo all’Ente Committente le seguenti attività:

- riunioni periodiche, eseguite in contraddittorio tra l’Ente Committente e l’Appaltatore, al fine di valutare l’andamento dell’appalto;
- giudizio sulla qualità del servizio espresso “a freddo”, tramite il questionario allegato “7” al presente

Capitolato, da inviare agli utenti per la sua compilazione, come indicato all'art. 11 (giudizio una volta all'anno);

- giudizio sulla qualità degli interventi manutentivi di tipo riparativo espresso "a caldo", dai referenti di struttura, tramite e-mail od altra forma ritenuta all'uopo più opportuna (giudizio dopo ogni intervento riparativo);
- giudizio sulla gestione del servizio tramite schede di tipo statistico sull'andamento dell'appalto con indicazione del rispetto dei tempi contrattuali per ogni tipo d'intervento sia per servizi che per lavori.

## **22 CONTABILITÀ INTERVENTI A MISURA**

L'Impresa ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori di ogni singolo intervento a misura che sia stato espressamente ordinato dal Comune e di presentare all'Ufficio preposto alla sorveglianza dell'appalto entro 15 (quindici) giorni dalla predetta data di ultimazione, la relativa contabilità con l'esatta misurazione dei lavori eseguiti e delle somministrazioni effettuate.

Per la quantificazione economica degli interventi ricadenti nei servizi con corrispettivo liquidato "a misura" si farà riferimento ai seguenti listini prezzi:

I. Prezziario del Comune di Trieste (allegato 4)

II. Prezziari Regionali in vigore

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un'attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino I e, solo se non presente, sul listino II.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, si applicherà il prezzo più vantaggioso per la Stazione Appaltante. Per voci non previste in nessuno dei due listini sopra citati, potranno essere concordati nuovi prezzi per la cui determinazione si farà riferimento alle normative in vigore sull'argomento.

L'importo relativo agli interventi di manutenzione migliorativa, servizio H, è da ritenersi indicativo e potrà essere ridotto o aumentato, nei limiti previsti dall'art. 10 dello Schema di Contratto ("Variazione nell'erogazione dei servizi") ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante senza che l'Appaltatore possa vantare pretese, compensi indennizzi od eccezione alcuna.

## **23 COLLAUDI**

Per accertare il regolare adempimento da parte dell'Appaltatore delle obbligazioni contrattuali, il Committente potrà procedere alla nomina di un Collaudatore in corso d'opera.

Il Collaudo finale sarà effettuato entro i tre mesi successivi alla chiusura del Contratto.

Qualora il Collaudo finale risulti favorevole e venga approvato dal Committente, verrà concessa l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione rilasciata dall'Appaltatore a favore del Comune di Trieste.

## CAPO II – SPECIFICHE TECNICHE DEI SERVIZI A-B-C-D-E-F-G OGGETTO DELL'APPALTO

### **24 SERVIZIO A - ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLA GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA, REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO**

#### **24.1 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'Appaltatore, in relazione alla approfondita conoscenza dello stato manutentivo e documentale del patrimonio immobiliare (attività B), formulerà una proposta sintetica di programmazione quinquennale, oggetto di aggiornamento annuale, finalizzata ad agevolare il Comune nell'elaborazione della programmazione delle opere.

Tale proposta di programmazione sarà suddivisa per tipologia di intervento, così come segue:

- a) cronoprogramma, con aggiornamento annuale, del servizio di manutenzione ordinaria programmata sia edile ed affine che impiantistica suddiviso per edificio e per tipologia d'intervento di cui agli artt. 33 e 34 del presente CSO al fine di consentire di esercitare il controllo da parte del Comune;
- b) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, delle manutenzioni migliorative da realizzarsi dall'assuntore del servizio entro il limite di spesa contrattuale;
- c) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, delle manutenzioni straordinarie da realizzarsi da parte del Comune con le risorse economiche a ciò destinate in base al programma triennale delle opere;
- d) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, degli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia da realizzarsi da parte del Comune con le risorse economiche a ciò destinate in base al programma triennale delle opere.

La suddetta programmazione dovrà contenere l'individuazione degli interventi, la determinazione massima dei loro costi presunti e le priorità di esecuzione dei lavori, avuto riguardo all'obiettivo prioritario della sicurezza e del mantenimento della continuità del servizio.

La suddetta proposta di programmazione dovrà essere presentata al Comune di Trieste per la sua approvazione in formato elettronico (CD – DVD) e in forma cartacea in duplice copia entro il 15 settembre di ogni anno di gestione per la programmazione di cui alle lettere b), c) e d) ed entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione per la programmazione di cui alla lettera a). In caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. c).

L'esecuzione dei lavori, di competenza dell'Appaltatore, conformi alla programmazione sopra citata di cui alla lett. a) dovrà, in ogni caso, avvenire in accordo diretto con i Dirigenti Datori di lavoro delle strutture ovvero loro delegati, Dirigenti comunali.

Il programma dovrà essere concordato con gli uffici tecnici dell'Ente committente; la consegna in forma cartacea dovrà essere firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Con riferimento alla programmazione di cui alla lettera a), è fatto obbligo al gestore di confermare e comunicare al Comune, il giorno antecedente al sopralluogo, l'indirizzo dell'edificio e la tipologia di manutenzione programmata che andrà a svolgere nello stesso.

## **24.2 GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA - REPERIBILITÀ - PRONTO INTERVENTO**

Qualora, nel corso delle ispezioni, venissero riscontrate anomalie nelle strutture edili ed impiantistiche gestite dall'Appaltatore, non immediatamente riparabili, l'Appaltatore dovrà provvedere in ogni caso alla messa in sicurezza ed alla pronta segnalazione del guasto alla Stazione Appaltante ed a colui che ha inoltrato la richiesta, per i provvedimenti del caso.

L'Appaltatore dovrà istituire una procedura tendente a ridurre al minimo l'incidenza burocratica ed i tempi d'intervento, ma che risulti al tempo stesso idonea a garantire l'evidenza e la consistenza degli interventi richiesti dall'utenza, al fine di garantire l'utilizzabilità dell'immobile e degli impianti in condizioni di sicurezza pur nelle more della loro messa a norma. Tale procedura dovrà essere preventivamente sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione per il relativo benessere.

L'Appaltatore dovrà obbligatoriamente produrre una "Carta dei Servizi", che sarà distribuita alle varie Aree del Comune per evidenziare le caratteristiche del servizio offerto dall'Appalto nonché delle tempistiche di intervento in routine, in urgenza ed in massima urgenza e quant'altro per descrivere all'utenza i metodi impiegati nel servizio di Global Service.

Si precisa che la procedura dovrà prevedere una chiara e dettagliata indicazione sull'esito di ciascun intervento. In particolare l'Appaltatore dovrà comunicare al Comune l'avvenuto completamento/chiusura di ciascun intervento di competenza, altresì dovrà comunicare al Comune quando anche l'intervento non sia di competenza. All'interno di ciascuna struttura gestita dall'Appaltatore, l'Amministrazione individua due referenti unici abilitati a richiedere l'intervento dell'Appaltatore, salvo i casi d'urgenza. L'Appaltatore dovrà tener conto di ogni eventuale aggiornamento dell'elenco dei Referenti di struttura.

L'Appaltatore dovrà provvedere in ogni caso alla produzione, alla gestione ed alla conservazione anche informatizzata della modulistica relativa a ciascun intervento programmato o richiesto, per la raccolta ordinata delle firme di visto di avvenuta esecuzione da parte del personale non tecnico, utente degli ambienti nei quali sono stati svolti i vari interventi.

A tale scopo l'Appaltatore è tenuto alla istituzione, ove mancante, ed alla regolare tenuta ed aggiornamento di un registro di manutenzione dell'edificio (che sarà di proprietà del Comune) che indichi tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate nell'immobile, comprese le modifiche strutturali ed impiantistiche intervenute, e che costituisca base per l'aggiornamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'archivio informatizzato. Detto registro dovrà essere conservato a cura dell'impresa presso ciascuna struttura.

L'Appaltatore dovrà organizzare, per ogni evenienza imprevista e/o imprevedibile, un servizio di reperibilità 24 ore su 24 e di pronto intervento, atto a fronteggiare qualunque situazione connessa allo stato manutentivo degli immobili o di funzionamento degli impianti, per garantire la continuità del servizio, eliminando ogni situazione di pericolo e garantendo la pubblica incolumità e la pubblica igiene, nonché l'utilizzabilità in sicurezza degli edifici e dei relativi impianti ed ogni utilizzo dell'edificio anche negli orari eccedenti l'uso ordinario degli edifici.

Dovrà essere garantito l'intervento della squadra qualificata entro 1 ora dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza in caso di pericolo ed entro 1 giorno dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi necessari per garantire la continuità del servizio, eliminando ogni situazione di pericolo e garantendo la pubblica incolumità e la pubblica igiene nonché l'utilizzabilità in sicurezza degli edifici e dei relativi impianti e ad ogni utilizzo dell'edificio anche negli orari eccedenti l'uso ordinario delle strutture. In caso di ritardo nelle tempistiche di esecuzione degli interventi sopraindicati, sarà applicabile la penale prevista dall'art. 16. lett. a).

Gli interventi di presidio (transennamenti, eliminazione stati di imminente pericolo, intervento con autoscala, ecc.) devono essere eseguiti con la massima tempestività al fine di contenere al minimo l'eventuale riduzione o interruzione del servizio istituzionale ed al fine di assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità, assumendone l'impresa ogni responsabilità civile e penale.

Le attività incluse nel predetto servizio di gestione e di programmazione degli interventi rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **25 SERVIZIO B – ATTIVITÀ DOCUMENTALE E GESTIONE DEL DATA BASE INFORMATICO E DELL'ARCHIVIO TECNICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

### **25.1 SOFTWARE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO**

L'Appaltatore dovrà utilizzare il sistema informatico offerto in sede di gara per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Trieste e mantenere costantemente aggiornati i dati esistenti contenuti nel data base e costituiti dai seguenti elementi:

- inventario del patrimonio immobiliare compresa anagrafe tecnica;
- stato manutentivo del patrimonio immobiliare;
- programmazione annuale degli interventi di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine nonché impiantistica, con l'evidenza di quelli eseguiti nel corso del contratto;
- certificazioni riferite a ciascun immobile;
- rilievi degli immobili e aggiornamento delle planimetrie;
- documenti di valutazione del rischio da incendio e relativi piani di emergenza ed evacuazione degli immobili;
- programmi quinquennali, con aggiornamento annuale, degli interventi suddivisi in: manutenzione migliorativa, manutenzione straordinaria, ristrutturazione degli immobili affidati in gestione;
- elenco delle richieste di manutenzione con ogni elemento utile per conoscere lo stato di attuazione dell'intervento richiesto.

Per garantire le condizioni sopra riportate, per l'intera durata dell'appalto, l'Assuntore dovrà uniformarsi alle norme UNI vigenti ed utilizzare procedure di interscambio dati via web.

Su autorizzazione dell'Amministrazione, l'Appaltatore potrà concordare, con oneri a proprio carico, eventuali modifiche al programma gestionale suddetto, modifiche che resteranno di esclusiva proprietà del Comune medesimo.

È a carico dell'Appaltatore assumere ogni onere finalizzato all'implementazione e/o aggiornamento dei dati del software gestionale, ivi compresi gli oneri di migrazione dei dati dal software precedentemente in uso ovvero il rilievo in natura di dati o misure necessari al popolamento del data base del software.

L'Appaltatore è altresì edotto che sia il Comune che terzi potranno aggiornare/implementare i dati sul software utilizzato per la gestione del servizio. Il sistema di comunicazione tra il software dell'Impresa e quello del Comune dovrà quindi tener conto di un possibile multiaccesso al Data Base del Comune.

L'Amministrazione dovrà essere messa in grado di poter conoscere, in tempo reale, sia la situazione in cui versa il patrimonio in gestione sia l'evidenza di tutti gli interventi eseguiti dall'impresa nel corso dell'appalto, con particolare riferimento allo stato delle segnalazioni e ai tempi di risposta.

Tutti gli aggiornamenti del software che saranno ritenuti dall'affidatario necessari per una conveniente gestione del data base di riferimento saranno a cura e spese dell'appaltatore.

In caso di aggiornamento o sostituzione del software la formazione del personale referente sarà a carico dell'appaltatore.

### **25.2 EVIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO**

L'Appaltatore dovrà provvedere al costante aggiornamento, come da paragrafo precedente, dei dati contenuti nel programma informatico in uso presso l'Amministrazione – delle schede riportanti lo stato conservativo e delle condizioni strutturali degli immobili oggetto dell'appalto, sotto il profilo edilizio (comprese aree esterne di pertinenza) ed impiantistico (compresi impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati); per gli impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzato, i dati verranno forniti dalla Stazione Appaltante.



L'elaborazione e l'aggiornamento una volta all'anno di tali schede dovrà avvenire tenendo conto:

- degli interventi di manutenzione ordinaria e migliorativa avvenuti nel corso dell'anno gestionale;
- degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione realizzati dal Comune extra il presente appalto che dovranno essere reperite direttamente dall'Appaltatore presso gli uffici comunali competenti.

Le schede così elaborate ed aggiornate dovranno essere funzionali alla programmazione quinquennale di cui all'art. 24.1 del presente Capitolato Speciale d'Oneri. I dati rilevati dovranno confluire, a cura ed oneri dell'Appaltatore, nel programma informatico per la gestione delle manutenzioni in uso presso l'Amministrazione comunale.

La conoscenza delle necessità manutentive dovrà altresì consentire all'Appaltatore di valutare, in accordo con gli uffici comunali del competente Servizio, le priorità d'intervento e di conoscere i costi presunti delle manutenzioni a carattere migliorativo da realizzarsi entro i limiti di spesa contrattuale, avuto riguardo all'obiettivo prioritario della sicurezza

Le schede di cui sopra, riportanti l'evidenza dello stato manutentivo degli immobili, dovranno essere consegnate al protocollo del Comune, in formato elettronico e in formato cartaceo, in duplice copia, entro il 31 dicembre di ciascun anno di gestione e dovranno essere composte dai seguenti elaborati:

- evidenza dello stato manutentivo (descrizione analitica con indicazione delle situazioni di criticità);
- documentazione fotografica, sia per la parte esterna che per la parte interna di ogni singolo edificio (su formato elettronico tipo JPG);
- individuazione della priorità d'intervento edile ed impiantistico con la suddivisione in:

a) schede delle lavorazioni manutentive proposte, con l'indicazione dei costi presunti;

b) schede delle lavorazioni per adeguamenti a norma, con l'indicazione dei costi presunti, distinti in impianti elettrici, impianti antincendio per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'estensione.

La consegna in forma cartacea dovrà essere firmata da un tecnico competente in materia ed abilitato all'esercizio della professione.

Gli elaborati tecnici dianzi citati dovranno riportare la data di redazione e release.

### **25.3 RILIEVI ARCHITETTONICI – E TECNICI**

L'impresa provvederà, sulla stessa base informatica alla redazione e all'aggiornamento dei rilievi architettonici mediante vettorializzazione degli edifici e degli impianti visibili esistenti, curando l'evidenziazione delle modificazioni degli interventi alla decorrenza dell'appalto, onde consentire facile evidenza degli interventi sopravvenuti nel corso dell'appalto medesimo.

Nel caso di nuove vettorializzazioni, la metodologia del rilievo non solo dovrà contemplare il rilievo geometrico degli edifici, ma dovrà anche prevedere la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio-impianto, gli elementi/componenti edilizi suddivisi per tipologia e sub sistema tecnologico di riferimento, vale a dire di tutti quegli elementi descrittivi del vano, quali pareti, pavimento, soffitto, terminali impiantistici elettrici, termici, idraulici, e quant'altro presente all'interno di ciascun locale, esclusi elementi mobili e arredi, in analogia alle vettorializzazioni esistenti.

L'appaltatore curerà inoltre l'inserimento dei dati relativi ad ogni intervento di manutenzione effettuato da egli stesso e dal Comune nel corso dell'appalto, provvedendo alla relativa vettorializzazione da effettuarsi su base informatica già implementata nel sistema informativo del Comune: i formati dei files grafici dovranno pertanto essere DWG o DGN editabili.

La restituzione grafica di ogni unità immobiliare vettorializzata dovrà, come minimo, comprendere, nel rispetto della codificazione esistente, salvo migliorie sull'intera banca dati, la seguente documentazione:

- una planimetria in scala 1:1.000 contenente le mappe PRGC, catastali e Müller;
- una planimetria in scala adeguata (1:500 – 1:1000 comprendente le aree di pertinenza degli edifici con distinzione tra le aree a verde e piazzali, zone gioco, evidenziazione dei percorsi veicolari/pedonali, etc.);
- tutte le piante in scala 1:100 (compresi seminterrati, ammezzati, soffitte);
- tutti i prospetti in scala 1:100;
- tutte le sezioni significative di cui almeno una longitudinale ed una trasversale per singolo immobile in scala 1:100;
- specifica simbologia in pianta riferita alle finiture edili ed impiantistiche;
- numerazione progressiva di tutti i locali, nessuno escluso;
- destinazione d'uso di tutti i locali, nessuno escluso.

L'Amministrazione, che sostiene l'onere dello sviluppo di questa attività, disporrà a pieno titolo del prodotto finale.

L'Appaltatore dovrà, con il proprio personale, inserire i dati nel programma in uso al Comune e di tali dati l'Appaltatore è responsabile.

I rilievi architettonici dovranno essere consegnati al Protocollo del Comune in formato elettronico (CD o DVD) e in forma cartacea, in duplice copia, e firmati da un tecnico competente in materia ed abilitato alla firma, entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione; in caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. f).

Per rilievi tecnici si intende inoltre, il rilievo e l'aggiornamento biennale degli schemi unifilari dei quadri elettrici degli edifici in appalto in formato digitale e cartaceo, di cui una copia dovrà essere resa disponibile e consultabile c/o i quadri elettrici generali degli edifici.

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'estensione.

L'Appaltatore deve essere informato da parte dei Direttori Responsabili di Edificio o loro referenti, di un eventuale cambio di destinazione d'uso dei vani degli immobili da loro gestiti per il necessario e conseguente aggiornamento dell'Archivio.

Nel rispetto delle finalità di conservazione dell'agibilità/abitabilità degli edifici, l'appaltatore – sotto sua responsabilità – dovrà, comunque, annualmente, ed entro il 31 dicembre, verificare che la destinazione degli ambienti disposta dai Direttori Responsabili di Edificio sia conforme ai requisiti essenziali di progetto, segnalando le difformità ai responsabili stessi.

#### **25.4 FASCICOLO DEL FABBRICATO**

L'Appaltatore deve provvedere ad aggiornare il fascicolo del fabbricato, effettuando la digitalizzazione in formato pdf di tutti i disegni e di tutti i documenti degli immobili in appalto, per almeno 1/5 degli immobili di cui allegato 5, per ogni anno solare.

Gli elaborati di cui sopra dovranno essere reperiti direttamente dall'Appaltatore presso gli archivi tecnici comunali (archivio corrente e archivio tecnico e archivio generale presso i servizi competenti dell'ente, disegni presso i Servizi competenti ed archivio disegni presso il Servizio Pianificazione Urbana, archivio pratiche Lavori Pubblici, archivio generale).

Il fascicolo del fabbricato sarà costituito dai seguenti documenti:

- Dichiarazioni di conformità degli impianti comprese planimetrie e schemi;

- Elaborati di progetto (definitivo ed esecutivo);
- Disegni as built impianti;
- Disegni as built architettonici;
- Collaudo e atti autorizzativi;
- Certificato di agibilità/abitabilità o documentazione equipollente;
- Verbali ispettivi degli enti preposti (ASUITS,VVF, etc.);
- Verifiche di messe a terra;
- Verifiche scariche atmosferiche
- Documenti di prevenzione incendi (CPI, SCIA, documenti di valutazione dei rischi da incendio, piani di emergenza ed evacuazione, prescrizioni VVF, etc.);
- Decreti di vincolo;
- Documenti di valutazione dei rischi (duvre, dvr, etc.);
- Certificati e collaudi statici;
- Relazioni sullo stato manutentivo.

L'elencazione sopra riportata è di carattere indicativo e non esaustivo; al fine di una maggiore completezza nell'espletamento della presente attività, si può fare riferimento alle linee guida di cui alla Circolare 9 luglio 2010 n. 16063 (Valorizzazione immobili pubblici. Linee guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare) del Ministero dell'Economia e delle Finanze o aggiornamenti successivi.

Tutti i nuovi documenti ottenuti dovranno essere digitalizzati ed inseriti nel sistema informativo del Comune.

## **25.5 RINNOVO/RILASCIO CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI**

L'appaltatore dovrà provvedere nei primi 90 giorni dall'inizio dell'appalto a produrre un elenco aggiornato di tutti gli edifici presenti nel medesimo e soggetti a vigilanza/controllo dei VV.F. completo di scadenziario aggiornato comprensivo dei costi di rinnovo ed eventuali bolli.

Inoltre, dovrà compiere ogni azione di carattere burocratico diretta all'ottenimento dei rinnovi dei C.P.I., scaduti o in scadenza, nonché fornire ogni supporto tecnico e burocratico diretto all'ottenimento dei C.P.I. mancanti, SCIA, ed all'ottenimento, altresì, delle certificazioni sanitarie previste dalla legge e di quant'altro finalizzato all'utilizzabilità degli edifici, in assenza o nelle more dell'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità, o documentazione equipollente, dei fabbricati stessi, anche in relazione a lavori di adeguamento eseguiti autonomamente dai servizi tecnici del Comune.

Il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi andrà eseguito prima della scadenza degli stessi in modo da garantire il rispetto della legge, la cui evidenza è a cura dell'appaltatore.

E' a cura dell'Appaltatore fare in modo che copia dei CPI / SCIA rinnovati o rilasciati pervengano alla Stazione Appaltante.

Tutti i nuovi documenti ottenuti dovranno essere digitalizzati ed inseriti nel sistema informativo del Comune.

## **25.6 DOCUMENTI DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA SCARICHE ATMOSFERICHE, INCENDIO E PIANI DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE**

L'Appaltatore dovrà provvedere all'elaborazione/aggiornamento annuale dei documenti di valutazione dei rischi da incendio, conformemente alle norme vigenti ed in particolare al Decreto Ministero dell'Interno dd. 10.03.1998 Suppl. Ord. G.U.R. n° 81 dd. 07.04.1998 e/o alle norme specifiche per le attività cosiddette "normate", e dei piani di emergenza ed evacuazione degli edifici di cui all'allegato "5", con individuazione/aggiornamento del responsabile della sicurezza dell'edificio, a prescindere del numero di lavoratori presenti abitualmente; il tutto in accordo con Il Servizio Centrale di Prevenzione e Protezione del

Comune.

Gli elaborati tecnici relativi all'aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi da incendio e dei piani di emergenza e di evacuazione (comprese le planimetrie indicanti le vie di fuga, le planimetrie "Voi siete qui" e gli avvisi indicanti le procedure in caso di emergenza), dovranno essere consegnati, in forma cartacea (in duplice copia) ed in formato elettronico (tutti i file dovranno essere, oltre che in formato "pdf", anche nei formati editabili "doc" e/o "dwg"; il tutto su supporto CD o DVD), al protocollo del Comune entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione, e gli stessi saranno soggetti a verifica da parte del Servizio comunale competente.

Ogni elaborato dovrà riportare sulla testata la data e la release dell'aggiornamento.

Le planimetrie indicanti le vie di fuga e le planimetrie "Voi siete qui" dovranno riportare anche le aree esterne di pertinenza e non, o parte di esse, con le indicazioni dei punti di raccolta. Su richiesta della stazione appaltante, l'appaltatore dovrà provvedere alla redazione delle planimetrie indicanti le vie di fuga anche frazionando/estrapolando parti di edificio che necessitino di maggiore visibilità/leggibilità.

E' a carico dell'appaltatore ogni onere relativo al montaggio a parete delle planimetrie indicanti le vie di fuga e "Voi siete qui" negli edifici dove mancanti, o negli edifici di nuovo inserimento.

In caso di opere di manutenzione ordinarie o straordinarie che riguardino gli edifici in appalto o nelle immediate vicinanze che pregiudichino la normale funzionalità del piano di emergenza, l'appaltatore su richiesta della stazione appaltante dovrà produrre una valutazione rischio incendio e un piano di emergenza alternativi temporanei.

La segnaletica di sicurezza predisposta in campo dovrà essere coerente con quanto previsto nei suddetti piani, conforme alle prescrizioni di cui agli Allegati XXIV, XXV, XXVI e XXVII del D.L.vo 81/08 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI 7543, 7544, 7545, 7546 e 7547; dovranno, inoltre, essere di dimensioni ed in numero adeguati alle distanze di visibilità.

I dati in formato elettronico (files di aggiornamento) dovranno essere inseriti nel data Base informatico del Comune, entro il medesimo termine di scadenza, inoltre dovrà essere disponibile un report editabile riepilogativo di tutti gli edifici in appalto che riporti l'edificio e la sua classificazione di rischio incendio.

In caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. f).

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati e installati a parete entro 30 (trenta) giorni dalla data di estensione.

Negli edifici utilizzati abitualmente come luogo di lavoro della stazione appaltante, l'appaltatore dovrà produrre la Valutazione del Rischio da Scariche atmosferiche secondo le norme CEI EN 62305-2 e/o successivi aggiornamenti e modifiche.

Le Valutazioni del Rischio Scariche atmosferiche dovranno essere consegnate, in forma cartacea (in duplice copia) ed in formato elettronico (tutti i file dovranno essere, oltre che in formato "pdf", anche nei formati editabili "doc" e/o "dwg"; il tutto su supporto CD o DVD), al protocollo del Comune entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione, e gli stessi saranno soggetti a verifica da parte del Servizio comunale competente.

Le attività incluse nei predetti servizi di aggiornamento, di cui ai precedenti artt. 25.4, 25.5 e 25.6, rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **25.7 VISITE DI CONTROLLO STATICO**

Ogni 6 (sei) mesi, e precisamente entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno, l'appaltatore dovrà far effettuare da un professionista abilitato il controllo di tutte le strutture verticali ed orizzontali di qualsiasi natura (in legno, in muratura, in acciaio, in cemento armato, miste, ecc.) allo scopo di garantire l'integrità delle stesse, e la redazione di una relazione (verbale di controllo statico) firmata da un ingegnere, attestante gli eventuali pericoli riscontrati in rapporto all'attività svolta nell'edificio, nonché attestante lo stato di manutenzione in cui si trova l'edificio anche per quanto riguarda le parti non portanti elencate di seguito.

Il controllo dovrà comprendere anche gli intonaci, i controsoffitti, ecc., allo scopo di garantire la perfetta integrità degli stessi, l'aderenza degli intonaci agli elementi di supporto e l'idoneo fissaggio dei controsoffitti alle strutture portanti. L'Appaltatore, dovrà effettuare anche analisi strumentali diagnostiche non distruttive mediante infrarossi, ultrasuoni e battitura meccanica degli intonaci di soffitti di tutti gli edifici inseriti in appalto, consegnandone le relative relazioni conclusive alla stazione appaltante entro lo scadere del primo biennio del contratto. Eventuali situazioni di pericolo riscontrate durante la fase di analisi dovranno essere immediatamente

evidenziate ed ogni caso messe in sicurezza.

In caso di presenza di lesioni, di disgregazioni o di ammaloramenti di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomale, l'Impresa dovrà prontamente segnalare la situazione all'Amministrazione Committente, nella succitata relazione, fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione compresa una rappresentazione grafica e fotografica dell'eventuale quadro fessurativo nonché la stima degli interventi di servizi manutentivi con corrispettivo a misura ritenuti necessari. La stessa attenzione dovrà essere applicata a tutti i tamponamenti esterni ed interni in muratura od in altri materiali.

Il controllo comprenderà anche una accurata verifica dei rivestimenti interni di qualunque natura o tipo agli edifici sia dei servizi sanitari che di corridoi ed androni, allo scopo di garantirne la perfetta integrità ed aderenza ai supporti, nonché si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti dei prospetti esterni di ogni edificio, in pietra, marmo, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di garantirne la perfetta integrità ed aderenza ai supporti ed inoltre si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo di garantire la perfetta integrità dei manti di usura, degli zoccolini battiscopa dei gradini e degli scalettati e qualsiasi altra cosa che possa rappresentare un pericolo per l'incolumità delle persone che lavorano e/o frequentano l'edificio.

Il controllo dovrà prevedere un'accurata verifica delle coperture a terrazzo allo scopo di garantire la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabili, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento.

Il controllo dovrà essere esteso alle parti esterne dell'edificio comprese le aree di pertinenza, pertanto andranno controllati anche gli intonaci e le pareti esterne, le recinzioni, i muri esterni di pertinenza e quant'altro possa rappresentare un eventuale pericolo qualora non integro (per esempio panchine, pavimentazioni esterne, ecc...).

Il controllo dovrà riguardare anche gli ambienti di non agevole accesso come sottotetti, locali interrati, centrali termiche, cantine, intercapedini, etc.)

Dal verbale di ispezione dovranno chiaramente risultare:

- tutti i possibili pericoli per l'incolumità delle persone (strutture portanti cedevoli, caduta intonaci, ecc.);
- tutti i possibili impedimenti per l'espletamento dell'attività prevista nell'edificio;
- gli eventuali quadri fessurativi;
- le soluzioni adottate per l'eventuale effettuazione della messa in sicurezza, che in ogni caso dovrà essere garantita indipendentemente dalle richieste della stazione appaltante, nel rispetto delle norme sui beni culturali per gli edifici vincolati.
- Nei casi di dubbia interpretazione di sospetto dissesto in corso dovranno essere utilizzati e messi in opera presidi di monitoraggio idonei al raggiungimento della diagnosi finale;
- le soluzioni, compresi i preventivi, per la soluzione di problemi di cedimenti, fessurazioni, ecc. ed in generale gli interventi di servizi manutentivi con corrispettivo a misura ritenuti necessari;
- eventuali osservazioni sui possibili pericoli causati da situazioni non a norma;
- ordini del professionista in merito alla non utilizzabilità dei locali/edifici a causa di eventuali pericoli;
- una attestazione del professionista abilitato che indichi che dal sopralluogo effettuato, non risultano pericoli che possano impedire l'espletamento dell'attività prevista nell'edificio.

Eventuali evidenze riparative ordinarie, ed in particolare quelle che necessitano di interventi di messa in sicurezza, contenute nella relazione di cui sopra dovranno essere direttamente risolte dall'Appaltatore nell'ambito degli obblighi contrattuali e quindi non comparire nei verbali e/o nelle richieste successive.

Nell'ambito di questo servizio, l'Appaltatore dovrà, entro il primo anno di contratto, effettuare la verifica di



Vulnerabilità Sismica, con il calcolo dell'indice di rischio sismico, con livello di conoscenza almeno pari al coefficiente LCI dei seguenti edifici:

- n.inv. 260 Palazzo Anagrafe
- n.inv. 262 Palazzo Costanzi
- n.inv. 726 Palazzo Civrani
- n.inv. 732 Palazzo Zois
- n.inv. I 105 Palazzo ex Carli
- n.inv. 48 Palazzo Benco
- n.inv. I 119 Caserma S. Sebastiano

## **26 SERVIZIO C – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti Idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATI A FORFAIT**

Per manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) si intende il complesso di servizi manutentivi non periodici che hanno come finalità la conservazione dello stato del patrimonio come esistente al momento dell'offerta, garantendo la funzionalità della struttura ed il funzionamento in sicurezza degli impianti, per l'uso istituzionale cui sono destinati, fino all'esecuzione degli interventi manutentivi a carattere migliorativo e straordinario eventualmente programmati.

Il servizio di manutenzione ordinaria riparativa comprende anche l'eliminazione delle anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio, che non rientrino nelle manutenzioni a carattere migliorativo previste dal presente capitolato, ovvero negli interventi di manutenzione straordinaria programmata per l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il servizio di manutenzione ordinaria riparativa comprende altresì la fornitura, la posa in opera e l'aggiornamento per il mantenimento a norma della segnaletica di sicurezza, come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare di quella indicante le vie di fuga, che deve essere coerente a quanto indicato nei documenti di cui al precedente art. 25.6 (piano di emergenza ed evacuazione). Si considera segnaletica indicante le vie di fuga anche la planimetria allegata al piano di emergenza ed evacuazione con l'indicazione "Voi siete qui".

Per la corretta registrazione degli interventi di carattere riparativo, l'appaltatore provvederà alla compilazione, per ogni intervento, del modulo e del registro di cui all'art. 24.2 acquisendo la controfirma del referente della struttura o di suo delegato. Le informazioni ivi indicate vanno considerate di minima in quanto eventualmente integrabili su proposta dell'Appaltatore.

La manutenzione ordinaria riparativa avviene con segnalazione (su chiamata) dell'utenza. Qualora l'intervento dovesse rientrare nell'ambito del Titolo IV del D.L.vo n° 81/2008 l'Appaltatore dovrà comunicare un tanto al Responsabile dei Lavori e al Coordinatore in fase di esecuzione, nel più breve tempo possibile e comunque prima dell'inizio dei lavori, onde consentire l'avvio dell'attività prevista dalla legge in capo a questi soggetti.

L'evidenza degli interventi eseguiti dovrà, in ogni caso, essere sempre visibile in tempo reale attraverso la procedura informatica.

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie riparative dalla chiamata è di 7 giorni; in caso di ritardo, rispetto detto termine, sarà applicabile la penale prevista dall'art. 16 lett. b).

Gli interventi di ripristino per danni agli immobili, inseriti nel servizio di Global Service, per danni di lieve entità e più specificamente per atti vandalici, per calamità naturali, conseguenti ad effrazioni o ad eventi accidentali formalmente rilevati, rientrano nel Servizio di manutenzione riparativa a forfait. L'Assuntore dell'appalto quantificherà la spesa nei modi stabiliti dall'art. 22 e saranno a suo carico fino alla concorrenza del limite massimo di euro 5.000,00. L'eventuale supero di spesa sarà a carico della Stazione Appaltante. L'Assuntore potrà avviare azioni di rivalsa verso i responsabili quando questi verranno individuati.

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **27 SERVIZIO D – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATTA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

Per Servizio di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) si intende il complesso delle attività manutentive periodiche conservative e predittive a carattere ordinario da effettuare secondo un cronoprogramma che hanno come finalità la verifica ed il mantenimento, ovvero il ripristino in buono stato conservativo e di funzionamento in sicurezza delle strutture edili ed impiantistiche.

Ove prevista, la periodicità minima della manutenzione a cui si dovrà fare riferimento è stabilita in ciascuna specifica tecnica indicata nei successivi articoli del presente Capitolato. Ogni inconveniente rilevato nel corso della verifica, dovrà essere prontamente eliminato mediante l'esecuzione degli interventi di manutenzione e riparazione a regola d'arte (compresi nel forfait).

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione ordinaria programmata richiedono la revisione iniziale di ogni elemento costitutivo degli immobili e degli impianti (ai sensi art.33.1 servizio ispettivo); l'effettuazione della revisione dovrà, in sede attuativa, essere documentata e controfirmata dal soggetto istituzionalmente responsabile della struttura. Tutte le attività di questo servizio dovranno essere riportate sul registro dell'edificio di cui all'art. 24.2.

Il servizio di manutenzione ordinaria programmata riguarderà gli edifici di cui all'elaborato allegato "5" e le relative aree di pertinenza di cui all'elaborato allegato "6", con esclusione degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

L'appaltatore entro il 31 gennaio di ogni anno dovrà produrre una dichiarazione complessiva di avvenuta esecuzione della manutenzione ordinaria programmata edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) così come previsto nelle modalità esecutive dell'articolo 33, riferita all'anno o porzione di anno, precedente. In caso di ritardo restano applicabili, alla fattispecie, le penali di cui all'art. 16 lett. c).

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie programmate edili ed affini è stabilito nel programma degli interventi di cui al precedente art. 24.1 comma 2° - lett. a); in caso di ritardo restano applicabili alla fattispecie le penali di cui all'art. 16 lett. b).

Le attività incluse nei predetti servizi di manutenzione ordinaria programmata rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

Sono comprese nel servizio D di manutenzione ordinaria programmata le manutenzioni riparative individuate dall'appaltatore nell'ambito del servizio ispettivo periodico; in questa ipotesi, l'appaltatore è tenuto a registrare l'intervento nel programma informatico di gestione del patrimonio immobiliare nel giorno stesso della sua individuazione e la riparazione dovrà avvenire nei termini di cui al 7° comma del precedente art. 26.

## **28 SERVIZI E - F e G – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PROGRAMMATTA DEGLI IMPIANTI SPECIALI**

L'Appaltatore provvederà alla manutenzione *RIPARATIVA* (Servizio E) e *PROGRAMMATTA* (Servizio F) degli impianti speciali degli edifici in gestione e degli impianti speciali presenti in immobili che sono esclusi dal presente appalto (**Servizio G**), e in particolare:

- impianti di sicurezza ed allarme, antintrusione e rivelazione – estinzione incendio;
- estintori e idranti e valvole;
- impianti di illuminazione di sicurezza;
- impianti elevatori;
- pompe di drenaggio;
- orologi funzionali all'attività istituzionale degli edifici o strettamente connessi alla struttura dell'edificio;
- espurgo pozzi neri;
- apparecchi ausiliari per portatori di handicap
- porte tagliafuoco

Con l'affidamento di quanto sopra sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri anche riferiti all'acquisizione dei materiali necessari a vedere eseguite tutte le attività di gestione e di manutenzione a regola d'arte, nonché tutte le prove, analisi, verifiche e collaudi che si rendessero necessarie nel corso dell'appalto.

Il servizio dovrà essere erogato secondo le specifiche minimali riportate all'art.34 con la precisazione che l'elenco delle attività manutentive in esso contenute costituisce esemplificazione non necessariamente esaustiva dei fabbisogni manutentivi non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza di tutti i componenti del sistema edificio-impianto.

L'appaltatore dovrà presentare entro il 15 Settembre di ogni anno il programma del servizio ispettivo di manutenzione ordinaria impiantistica programmata da effettuarsi nell'anno solare successivo, finalizzato all'attività di controllo di competenza del Comune.

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie riparative degli impianti speciali dalla chiamata è di giorni 7 (sette) ; il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie programmate degli impianti speciali è stabilito nel programma degli interventi di cui al precedente comma 4°; in caso di ritardo sull'esecuzione degli interventi, si applicano rispettivamente le penali previste dall'art. 16 lett. b).

Le attività incluse nei predetti servizi di manutenzione ordinaria riparativa e programmata rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

Le eventuali variazioni di inserimenti o deduzioni degli impianti oggetto di questo articolo, saranno calcolate utilizzando l'elaborato n° 10 contenente prezzi stimati per le varie categorie di intervento.

## **29 SERVIZIO H – MANUTENZIONE MIGLIORATIVA A MISURA**

Per manutenzione a carattere migliorativo si intende il complesso degli interventi manutentivi, non rientranti negli interventi a forfait ma in quelli a misura, volti a migliorare l'utilizzo del patrimonio immobiliare affidato in gestione, da effettuarsi su proposta dell'utenza o dell'impresa, previa autorizzazione del Comune, ovvero su richiesta del Comune anche per motivazioni e finalità diverse, fino al limite complessivo di spesa previsto dal precedente art. 5 per il servizio H - manutenzioni migliorative a misura.

Nel caso di manutenzioni migliorative a misura che prevedano lavorazioni rientranti nelle fattispecie di cui alle modalità esecutive dell'art. 32, dalle misure totali dell'eseguito, dovranno essere dedotti i quantitativi previsti dal forfait. La contabilizzazione e la successiva riduzione dovrà essere desumibile nella proposta trasmessa alla stazione appaltante.

Gli interventi di manutenzione a carattere migliorativo liquidabili a carico degli stanziamenti previsti per tale fattispecie, verranno autorizzati e contabilizzati a misura, sulla base di preventivo di spesa - elaborato in applicazione del prezzario adottato conformemente a quanto previsto dall'art. 22 del presente capitolato - controllato e valutato congruo dall'ufficio tecnico comunale preposto, il tutto entro l'importo annualmente a disposizione del presente contratto per tale attività.

In caso di ritardo nelle tempistiche di realizzazione degli interventi migliorativi rispetto ai termini previsti nel preventivo, saranno applicabili le penali previste dall'art. 16 lett. d), e/o lett. h).

Nell'ambito delle manutenzioni migliorative realizzabili su autorizzazione del Comune, l'Appaltatore dovrà presentare il progetto esecutivo con i tempi previsti per l'esecuzione dei lavori e gli schemi degli impianti con le caratteristiche delle condutture e degli impianti stessi. Ciascun intervento dovrà essere eseguito a regola d'arte e dovrà essere corredato da tutte le certificazioni di legge nonché da ogni dichiarazione che, al caso, potrà essere richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Interventi di ripristino, derivanti da danni di grave entità, quantificati nei modi stabiliti dall'art. 22, superiori al limite di euro 5.000,00 per singolo danneggiamento, conseguenti ad atti vandalici, ovvero calamità naturali o conseguenti ad effrazioni ad eventi accidentali formalmente rilevati, si intendono compresi negli interventi liquidabili a misura, di cui al presente articolo.

### **Criteri ambientali minimi (CAM)**

Per quanto applicabile, per gli interventi migliorativi, si richiede l'utilizzo di materiali dalle seguenti caratteristiche:

- contenuto in quota parte di materiale riciclato;
- etichette ambientali tipo Ecolabel o altra etichetta conforme ISO 14024 o etichette ambientali di tipo III.

Si richiede altresì l'adozione di misure e procedure atte a salvaguardare l'ambiente in termini di minori emissioni di inquinanti in aria, minore produzione di rifiuti, minore utilizzo di acqua ed energia, minore emissione di rumore, in tutte le lavorazioni di cantiere, ordinarie e straordinarie.

Quanto sopra in ottemperanza alle disposizioni dell'Allegato I del D.M. 11/10/2017 sui Criteri Ambientali Minimi per "L'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione"

### **30 CONTROLLO DI GESTIONE**

La gestione della contabilità degli interventi eseguiti, dovrà essere organizzata in modo da consentire allo staff comunale preposto al controllo, la corretta verifica di ogni singola esecuzione e la conoscenza analitica di tutte le attività; la gestione della contabilità degli interventi dovrà altresì essere eseguita per categorie e tipi di intervento anche separati secondo la destinazione degli immobili sulla base delle indicazioni della Amministrazione Committente e dovrà consentire le necessarie evidenze per il controllo di gestione.

A tal fine l'Appaltatore dovrà fornire al Comune, a consuntivo, con riferimento a ciascun esercizio finanziario, l'incidenza per edificio dei valori forfetari fatturati, per tipologie di intervento, avuto riguardo alle classifiche contabili che il Comune fornirà all'Impresa.

La fatturazione dovrà avvenire evidenziando la quota riferibile all'attività ad I.V.A. rilevante (in rapporto alla cubatura degli edifici) onde consentire al Comune la detraibilità dell'imposta.

### **31 FUNZIONE DI COORDINAMENTO**

L'Appaltatore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività previste dall'appalto, svolgendo direttamente la funzione di coordinamento, che dovrà trovare efficace supporto in apposito sistema di reporting con l'obiettivo di fornire altresì alla funzione di controllo tipica dell'Ente appaltante, gli strumenti attraverso i quali monitorare e giudicare il servizio erogato.

## **CAPO III - MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI C-D-E-F**

### **32 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO C - DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

#### **32.1 PREMESSA**

L'Appaltatore dovrà tenere conto che le prestazioni minimali richieste dall'Amministrazione sono le seguenti per ciascuna tipologia di intervento negli immobili di cui all'allegato "5".

Restano confermate anche per le attività manutentive di cui al presente art. 32 le condizioni generali enunciate per il Servizio C al precedente art. 26 in quanto compatibili con le caratteristiche tecniche degli interventi. Per le riparazioni dovranno essere utilizzati materiali simili agli esistenti per tipologia, colore, spessore ecc.

## 32.2 PARTE EDILE

### 32.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI

In riferimento alla manutenzione delle coperture, si precisa che su alcuni edifici di cui allegato 5, ed in particolare sugli edifici : INV 277, 262, 710, 1077, 165, 725 e 1016 sono state installate delle Telecamere motorizzate per monitorare lo stato delle coperture dopo eventi meteorologici significativi; telecamere che trasmettono le informazioni/immagini ad un portale Web. La stazione appaltante metterà a disposizione dell'appaltatore le credenziali di accesso al portale Web affinché questo possa proseguire nel monitoraggio e darne puntuale evidenza scritta ad ogni evento atmosferico significativo e/o con cadenza bimestrale.

In capo all'appaltatore rimane la manutenzione delle telecamere medesime e dell'annesso impianto, come dalle previsioni del presente CSO.

All'appaltatore spetta la fornitura e il mantenimento in efficienza, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto e con oneri a proprio carico, di nuovi contratti telefonici UMTS/GSM o similari, funzionali al collegamento al portale.

#### **Coperture (tetti a falda)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;
- la sistemazione/riparazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti fino 16 mq per intervento/locale;
- la riparazione delle lattonerie anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiati, ecc..) ed elementi di fissaggio fino a 5 metri lineari per intervento.

#### **Coperture piane, (tetti, terrazzi e balconi)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;
- la riparazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sostituzione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori, fino 16 mq per intervento;
- il diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

#### **Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, ecc..)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei rivestimenti esterni ed il loro ripristino a seguito di eventuali distacchi o rotture, sostituzione di elementi deteriorati di tipologia simile, previa preparazione del fondo e riprese di tinteggiature, fino a 10 mq per intervento.

#### **Strutture portanti in C.A. faccia a vista (interne e/o esterne)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa delle predette strutture fino a 5 mq per intervento

- la demolizione e/o rimozione delle parti instabili di calcestruzzo

- eventuale trattamento dei ferri di armatura dell'elemento di struttura
- ripristino della parte in calcestruzzo con materiale appropriato della parte trattata

### **Pavimentazioni esterne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:

- la riparazione delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra, fino a 25 mq.

### **Rivestimenti interni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei rivestimenti interni mediante sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia simile, fino a 5 mq per intervento.

### **Pavimentazioni interne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc...) fino a 5 mq per intervento.

### **Murature ed Intonaci e controsoffiti**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle murature ed intonaci, sia orizzontali che verticali, nonché la riparazione degli elementi di sostegno delle controsoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità, fino a 5 mq per intervento.

### **Tinteggiature**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la tinteggiatura e le riprese di coloriture, anche dopo l'esecuzione degli interventi di cui alle voci precedenti, fino a 6 mq per intervento.

## **32.2.2 INTERVENTI DA FABBRO**

### **Parti meccaniche e/o metalliche**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine, sia interne che esterne, nonché site nei



campi gioco di pertinenza;

- la riparazione/sostituzione dei meccanismi di apertura e chiusura (maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose;
- il mantenimento dell'integrità di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature;
- fissaggio e riparazione delle aste portabandiera.
- 

### **Serramenti interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni in alluminio e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglierie;

### **32.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)**

#### **Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni, delle guide, delle persiane e degli avvolgibili in legno, con relative ferramenta, maniglierie e accessori;
- la riparazione delle parti in legno di attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc...;
- la riparazione degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili;
- la riparazione delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc.

### **32.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI**

#### **Tende e accessori**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti e zanzariere.

### **32.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO**

#### **Vetri**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la sostituzione delle parti in vetro rotte e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compresa l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale.

- La sostituzione/manutenzione/sigillatura di tutte le tipologie di vetrate U-Glass.
- Stuccatura di vetri originari

### 32.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

#### **Cortili e piazzali interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:

- la sistemazione/riparazione dei cortili interni ed esterni mediante ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra fino alla superficie di mq. 50 per intervento di rappezzo;
- la sistemazione/riparazione di pavimentazione di giardini, piazzali di qualunque tipo (conglomerato bituminoso, cemento, quadroni, materassini antitrauma, tartan e simili, piastrelle, betonelle, guaine, pietra naturale, marmo, ecc.) fino alla superficie di mq. 50 per intervento di rappezzo;
- la riparazione delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc.
- Ripresa e mantenimento della segnaletica orizzontale e/o verticale e segnature campi gioco (con pitture al cloro-caucciù);
- Interventi sull'illuminazione esterna e sugli impianti idrici con le stesse specifiche di cui gli artt. 32.3.1 e 32.3.2;
- Riparazione di pozzetti, fosse di decantazione, caditoie, griglie (aree pertinenza);
- Stuccatura di piccole buche in conglomerato bituminoso;
- Rifissaggio di gradini e cordonate staccatisi;
- Ripresa e mantenimento delle pavimentazioni in ghiaio.

## 32.3 PARTE IMPIANTISTICA

### 32.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA

Mantenimento del regolare funzionamento, ai sensi della normativa vigente, delle regole dell'arte e delle regole di buona tecnica di:

- apparecchiature da quadro elettrico, quali interruttori automatici ed accessori (variatori, magnetotermici, differenziali, relè, relè temporizzatori, crepuscolari) frutti elettrici, prese (monofase e trifase), supporti e placche, coperchi delle scatole di derivazione, fusibili, connettori faston, morsetti mammoth di qualsiasi tipo compresa la sostituzione in tutti i casi in cui non risultino più riparabili i frutti deteriorati;
- sistemi domotici, compresa la sostituzione delle apparecchiature guaste e delle programmazioni al software necessarie al buon funzionamento
- corpi illuminanti a soffitto o a parete o nelle vetrine espositive mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti (neon e basso consumo), LED, slim, alogene, a ioduri metallici deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non

risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, condensatori, portalampade, schermi e parabole, supporti, tiges, borchie, ecc;

Solo nell'eventualità che l'illuminazione artificiale dei locali avvenga per tramite di lampade d'arredo, si dovrà provvedere alla sostituzione delle lampadine guaste o delle apparecchiature di comando (interruttori/varialuce) non funzionanti.

- nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, l'impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, similare ed il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di oscuramento a teli mediante riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le parti risultino non riparabili oltre che di tutti i componenti elettrici di controllo e comando, anche dei teli in stoffa o plastica, delle eventuali mantovane, dei rulli avvolgitori con ogni loro accessorio, dei motoriduttori elettrici e di quant'altro necessario;
- impianti TVCC e Tv e satellitari mediante riparazione ovvero sostituzione dei componenti dell'impianto che risultino non riparabili
- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati; in particolare per gli impianti di chiamate delle strutture assistenziali e a far data da 90 giorni dell'inizio dell'appalto, l'appaltatore dovrà dotarsi di una scorta di ricambi utile a garantire il servizio in maniera sicura ed efficiente.
- impianti di illuminazione di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di governo;
- motori avvolgitori delle serrande metalliche e comandi elettrici;
- scontri elettrici di serrature;
- magneti delle porte tagliafuoco;
- cabine elettriche in B.T. e in M.T. di trasformazione e quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori (test mensile del differenziale) e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati, per le cabine di trasformazione da M.T. a B.T. dovrà essere osservata la previsione del punto successivo dedicato.
- impianti di diffusione sonora centralizzata con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento;
- impianti antintrusione con verifica e riparazione di rilevatori, batteria, chiavi elettroniche, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio o componente l'impianto;
- impianti antincendio con verifica e riparazione di targhe ottiche, batterie, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio o componente l'impianto;
- impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, compreso terminali lettori di presenza con badge, mediante verifica e riparazione ovvero sostituzione di frutti presa a connettore e di ogni relativo accessorio.
- Impianti fotovoltaici di qualsiasi tipologia costruttiva, ovvero realizzato con moduli fotovoltaici o guaine fotovoltaiche.
- l'assistenza e gli apprestamenti/modifiche necessari/e in caso di cambi tensione da parte dell'ente distributore, garantendo la continuità del servizio

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla manutenzione dell'impianto audio, votazione e assistenza

software della sala Consiglio Comunale, che assicuri assistenza telefonica illimitata, assistenza remota illimitata, assistenza sul posto al bisogno, ovvero tutte le assistenze necessarie funzionali a garantire la normale attività istituzionale del Consiglio Comunale senza interferenze e/o ritardi.

Garanzie minime del servizio:

- assistenza completa al software comprensivo del pacchetto di supporto dedicato;
- assistenza completa ai software di supporto;
- almeno 5 varianti annue al pacchetto, se necessarie;
- fornitura elementi di ricambio;

### **Impianti di aspirazione (cappe, ecc.)**

Mantenimento del regolare funzionamento delle cappe aspiranti, ovvero di qualsivoglia apparecchiatura industriale a servizio dell'edificio, che comprende ogni opera di revisione, riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di:

- elettroaspiratori o parti di essi (motore, chiocciola, girante, ecc.);
- telesalvamotori;
- relè termici;
- motori elettrici con rifacimento avvolgimento;
- cuscinetti;
- morsetteria e cablaggi elettrici;
- pulsanti di avviamento e teleruttori;
- supporti antivibranti;
- pezzi speciali delle tubazioni in PVC di aspirazione;
- rimozione di corpi estranei e pulizia accurata dei condotti di aspirazione.

### **Centralini ed impianti video - citofonici e apriporta**

Mantenimento del regolare funzionamento di centralini citofonici e videocitofonici, linee interne ed interrato, posti interni ed esterni, comandi apriporta, compresi gli interventi su chiamata, l'immediato ripristino del funzionamento, nonché la riparazione e sostituzione di schede, apparecchi, parti e componenti inclusi tratti di linee eventualmente danneggiate.

Inoltre vanno mantenuti tutti i sistemi citofoni e videocitofoni IP connessi alle rete dati aziendale (presenti o di futura installazione), i sistemi di alimentazione PoE di apparecchiature e/o altro, configurazioni e riconfigurazioni che si rendessero necessarie per permettere a tali citofoni/videocitofoni d'interfacciarsi con l'apertura dei varchi automatizzati.

Il servizio riguarda gli impianti videocitofonici, citofonici ed apriporta di proprietà del Comune ubicati in edifici oggetto dell'appalto.

### **MANUTENZIONE DELLE CABINE DI MT/BT**

Il presente articolo ha per oggetto l'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria/programmata e di pronto intervento, degli impianti di media tensione delle cabine di trasformazione presenti negli edifici in appalto.

Detta manutenzione consta in verifiche, prove, conduzione e manutenzioni non programmabili a garanzia di assicurare un corretto, efficiente e costante funzionamento dell'esercizio delle predette cabine.

L'Appaltatore sarà tenuto penalmente e civilmente responsabile per inconvenienti, danni o sinistri che

dovessero derivare dal mancato funzionamento degli impianti in oggetto.

Nell'esecuzione di quanto previsto di seguito dovranno essere rispettate le norme CEI, UNI, le disposizioni ASUITS, VV.F., ACEGAS-APS, Regolamenti e Leggi vigenti pro-tempore, anche se non espressamente richiamati.

### **Manutenzione impianti Media Tensione**

Esecuzione di tutte le attività di manutenzione programmata, da eseguirsi 1 (una) volta per anno, previo accordi con il Committente, come di seguito descritte atte a preservare efficienti gli impianti elettrici di media tensione del Committente. In particolare verranno eseguite in conformità alla norma CEI 0-15 "Registro di manutenzione cabine M.T./B.T.". In particolare gli interventi di seguito descritti.

### **Apparecchiature di sezionamento Media Tensione tipo scomparto chiuso.**

Prove di manovra meccanica sezionatori M.T.

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati degli interruttori M.T.

Pulizia e controllo parti mobili contatti sezionatori M.T.

Verifica e serraggio bulloneria barre collegamento apparecchiatura M.T.

Pulizia isolatori M.T. (parti accessibili)

Controllo a vista terminazioni cavi M.T. cella

Verifica della continuità di terra tra le apparecchiature M.T. e le strutture della cabina

Controllo e verifica della funzionalità degli interblocchi di sicurezza

### **Macchine di trasformazione M.T./ B.T**

Esame a vista delle superfici in resina

Verifica e serraggio chiusure metalliche

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati M.T.

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati B.T.

Pulizia isolatori M.T.

Controllo a vista terminazioni cavi M.T./ B.T.

Verifica continuità di terra e strutture

Verifica continuità termosonde e prova relè di sgancio

Pulizia generale con solventi delle parti elettriche

Pulizia generale parti meccaniche

Misura isolamento verso terra degli avvolgimenti primari

### **Collegamenti cavo M.T.**

Esame a vista guaine esterne lungo percorso cavi

Esame a vista terminazioni in resina non migrante o estruse

Pulizia terminazioni

Verifica integrità collegamento "schermo a terra"

Verifica con megahommetro valori di resistenza isolamento a 1 – 5 kV verso massa

### **Vano cabina**

Pulizia vano cabina in genere

Controllo e verifica funzionamento illuminazione cabina

Controllo efficienza ventilazione

## Pronto intervento

Pronto intervento per la messa in sicurezza degli impianti MT/BT, ivi inclusi:

- reperibilità 24h/24h;
- tutte le Attività relative alla salute e sicurezza nei posti di lavoro, in accordo al D.lgs 81/08 e a tutte le norme e disposizioni relative.

Le verifiche/manutenzioni oggetto di questo articolo, dovranno essere registrate su apposito registro, copia di questo dovrà essere disponibile nelle cabine medesime.

### 32.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO

Mantenimento del regolare funzionamento anche qualora ciò dovesse comportare un maggiore impegno in relazione allo stato di degrado di:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti (rompigoccia, cartuccia, guarnizioni, meccanismo dell'alzatappo, flessibili o cannette di adduzione); valvole di intercettazione; saracinesche; galleggianti, batterie, guarnizioni per cassette di scarico e scaldacqua (resistenza, termostato, flessibili, valvoline);
- Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio separatamente, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto, cassetta di sciacquamento o dello scaldacqua con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di adduzione acqua mediante la riparazione di tratti di tubazione, di qualsiasi materiale, mediante innesti fino a 2 ml di lunghezza;
- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidets, lavelli, scatole sifonate, piatti doccia e vasche compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico; (manicotto cacciata, guarnizione wc, piletta di scarico delle docce etc.);
- impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici;
- terrazze e tetti con riparazione di bocchettoni, pluviali esterni, grondaie, scossaline e converse, fino alla lunghezza di ml. 4.00 per intervento;
- riparazione di pluviali interni, colonne acqua e braghe scarichi orizzontali fino alla lunghezza di ml 2,00 per intervento (escluso smaltimento amianto);
- cabine idriche con verifica degli impianti che prevede la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali: saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, nonché la sostituzione dei coperchi in fibrocemento;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di maniglioni di sostegno per diversamente abili, box doccia, sedili coprivaso, di portasapone (anche liquido), di portacarta sia igienica che asciugamani.



### 32.3.3 IMPIANTI GAS

Mantenimento del regolare funzionamento della rete di adduzione gas metano o, dove presenti, gas tecnici, con eventuale sostituzione di:

- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;
- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

### 32.4 AREE A VERDE DI PERTINENZA – INTERVENTI DA GIARDINIERE

Si intendono aree di pertinenza i cortili, piazzali, campi gioco, chiostrine, tettoie, aiuole, superfici a verde o boscate a servizio degli edifici con superfici di pertinenza di cui all'allegato "6".

In dette aree saranno da effettuare i seguenti interventi ai sensi del Regolamento Comunale del Servizio Verde Pubblico:

- Taglio e asporto degli alberi/rami schiantati;
- Interventi di messa in sicurezza di cui all'art.24.2;
- raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti.

### 32.5 PULIZIA/CANCELLAZIONE SCRITTE MURALI

Gli interventi dovranno essere eseguiti ogni qualvolta necessario e consistono in:

- Pulitura scritte vandaliche eseguita con un sistema a bassa pressione (0.5-1.5 bar) a vortice rotativo elicoidale con impiego di granulato neutro finissimo (carbonato di calcio con una granulometria di 5-300 micron e durezza 2.5 – 3 della scala di Mohs) con un consumo medio di acqua 5-10 lt/h, o analoghi;
- Applicazione di prodotti antiscritte sacrificali, costituiti da emulsioni di cere micronizzate dotate di buona penetrazione sui supporti, dove dovranno formare una pellicola protettiva senza alterarne il colore;
- Ripresa intonaco tinta su tinta.

In caso di immobili vincolati dovranno essere preventivamente richieste le necessarie autorizzazioni agli enti preposti a cura dell'Appaltatore.

### 32.6 SGOMBERO NEVE

Mantenimento in sicurezza, ai fini della transitabilità degli utenti, in prossimità degli accessi degli edifici oggetto dell'appalto, dei camminamenti e dei marciapiedi perimetrali degli edifici stessi, anche all'esterno dell'area di pertinenza, compresa la fornitura preventiva di due sacchi di sale per struttura; al fine di coprire eventuali emergenze, i sacchi di sale dovranno essere sempre reintegrati dall'appaltatore al fine di garantire la scorta minima necessaria.

### 32.7 MANTENIMENTO A NORMA CARTELLONISTICA VIE DI FUGA

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:

- Rimozione e trasporto alle pubbliche discariche di segnaletica di sicurezza fuori norma o deteriorata;
- Fornitura e posa in opera, in numero, dimensioni e dislocazione conforme alla normativa vigente, di segnaletica di sicurezza come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, comprese le planimetrie "Voi siete qui", da posare a parete, a bandiera o a soffitto – secondo necessità dettata dalle caratteristiche dei luoghi – a mezzo tasselli od altro sistema meccanico o chimico e della stessa tipologia e qualità di quella sostituita.
- Rimane in capo all'appaltatore la verifica della congruenza tra la cartellonistica indicante le vie di fuga esistenti, e le indicazioni delle planimetrie indicanti le vie di fuga individuate nella valutazione rischio incendio e/o del piano di emergenza redatto ai sensi dell'art. 25.6 del CSO, e provvederne all'aggiornamento dandone comunicazione alla stazione appaltante.

## 32.8 GESTIONI SPECIFICHE BAGNI MARINI

### 32.8.1 INTERVENTI GENERALI PER I BAGNI MARINI "TOPOLINI", "LANTERNA" e RIVIERA DI BARCOLA

I lavori e gli interventi di preparazione degli stabilimenti in vista della stagione balneare vengono di seguito descritti con il principio che quanto evidenziato rappresenta solo delle condizioni minime specifiche previste dal presente capitolato per ciascuna tipologia d'intervento edile ed impiantistico.

Il periodo di svolgimento di detti lavori è febbraio – aprile ed il termine ultimo tassativo per l'ultimazione degli stessi lavori è il 30 aprile.

L'Appaltatore, per quegli interventi da realizzarsi in ambiti più prossimi al mare, dovrà tenere presente l'andamento delle maree e pianificare l'esecuzione di conseguenza.

I lavori e gli interventi manutentivi da eseguirsi sono:

- abbattimento e rifacimento degli intonaci pericolanti ripristino piastrellatura (sia sui muri che sul pavimento) dei locali doccia e dei servizi igienici;
- rifacimento con getto di calcestruzzo dei gradini delle scalette di accesso al mare divelti da mareggiate e delle porzioni pericolanti della banchina (vi sono comprese anche le rampe per disabili);
- rifacimento con getto di calcestruzzo dei gradini delle scalette di accesso allo stabilimento che dovessero risultare instabili o pericolosi;
- ripristino con apposita malta delle superfici adibite a panca (sia negli spogliatoi che in ambiente esterno);
- fissaggio alla banchina delle scalette in acciaio inox in dotazione, previa eventuale riparazione delle stesse;
- verifica della funzionalità e della stabilità di tutti gli impianti di cui lo stabilimento è dotato (docce, lavabi, servizi igienici, ecc.);
- esecuzione di tutti gli interventi necessari per ripristinare la funzionalità degli impianti, qualora ne sia stato riscontrato il malfunzionamento (es. sostituzione di valvolame, pulsanteria docce, rubinetteria, tubazioni, pilette sifoidali delle docce, sifoni dei lavabi ecc.);
- esecuzione di tutti gli interventi necessari per garantire la stabilità degli impianti (soprattutto lavabi, che potrebbero risultare mal fissati sui muri e quindi essere pericolanti);
- eventuale sostituzione degli impianti che risultassero danneggiati o non funzionanti e non riparabili;
- pitturazione degli spogliatoi e di tutti i locali dello stabilimento (compresi quelli del bar);
- verifica di tutte le ringhiere, sia di recinzione e delimitazione dello stabilimenti rispetto alla strada, sia interne allo stabilimento;

- raschiatura e tinteggiatura delle ringhiere, degli oblò e di altri impianti (anche mobili) assimilabili;
- eventuale sostituzione delle parti di ringhiera deteriorate o pericolanti;
- eventuale pitturazione della superficie di tutte le terrazze (dieci) poste a livello della strada (bagni “Topolini”);
- raschiatura e tinteggiatura di tutti gli infissi (porte) in legno esistenti;
- eventuale sostituzione delle parti danneggiate e non riparabili degli infissi in legno;
- manutenzione completa (con eventuale sostituzione delle parti deteriorate) di tutta la ferramenta (maniglie, pomelli, catenacci, ecc.) montate sugli infissi in legno;
- manutenzione ed eventuale sostituzione delle grate in rete striata sugli oblò, delle luci relative a servizi igienici e magazzini;
- manutenzione e montaggio delle tabelle di segnaletica lungo la banchina;
- collocazione degli appendini negli spogliatoi;
- pulizia e livellamento delle spiagge ghiaiose (per i “Topolini”: spiaggetta posta tra il I e il II bagno), con eventuale conferimento di nuova ghiaia;
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di corrimani ed accessori/sostegni, delle rampe per utenza con disabilità
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di boe di delimitazione della acque di balneazione
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di barriere marine “Panne”
- rimozione di materiale spiaggiato ingombrante/pericoloso e relativa traduzione in discarica con oneri a carico dell'appaltatore
- ogni intervento necessario per eliminare condizioni di pericolo evidenti o riscontrate nel corso dell'esecuzione dei vari interventi;
- montaggio delle scalette e delle docce esistenti, nonché manutenzione delle nuove docce nelle aree in concessione poste sul lungomare di Barcola, nel tratto compreso tra p.le I I Settembre (inizio della pineta) e il bivio di Miramare;
- collocazione (e successivo lievo, a fine stagione) delle delimitazioni dello spazio acqueo balneabile e altra segnaletica a mare.

### **32.8.2                    INTERVENTI PECULIARI PER IL BAGNO MARINO LANTERNA**

Oltre agli interventi generali sopra riportati, per il bagno marino “Lanterna” l'appaltatore dovrà anche eseguire i seguenti specifici interventi di carattere manutentivo:

- manutenzione di tutti i tetti piani, con stesura di vernice riflettente ed eventuale sostituzione della guaina bituminosa;
- raschiatura e successiva ritinteggiatura dei muri di cinta (esterni) dello stabilimento;
- pitturazione completa dei locali cassa e anticassa;
- manutenzione e riparazione dei portoni in ferro;
- manutenzione e riparazione della scala di accesso al tetto e del palo portabandiera;
- manutenzione dell'impianto di sollevamento liquami, lato uomini, con controllo delle pompe dei giranti e

pulizia delle stesse, interruttori a galleggiante e manutenzione del quadro elettrico in uso alle stesse;

- manutenzione degli idranti esistenti all'interno dello stabilimento;
- posa e fissaggio delle sedute in legno, previa eventuale sostituzione delle parti deteriorate;
- manutenzione, montaggio e lievo della rampa dei disabili;
- manutenzione, ancoraggio e lievo di n° 3 tettoie parasole destinate ad uso per disabili.

Fermo restando quanto espresso ai precedenti paragrafi 32.9.1 e 32.9.2 l'Appaltatore dovrà anche tener conto per entrambe i bagni marini "Topolini" e "Lanterna" di quanto sotto riportato:

- nel corso della stagione balneare (1° maggio – 30 settembre) dovranno essere eseguiti tutti gli interventi in linea di massima riconducibili all'elencazione sopra riportata, e comunque tutti quelli resi necessari per improvvisi malfunzionamenti o guasti o altre contingenze o per ragioni di sicurezza e decoro. Interventi manutentivi dovranno essere garantiti anche al di fuori di detto periodo per ragioni di sicurezza e per finalità di utilizzo del bagno "Lanterna", che rimane comunque aperto per elioterapia.

Gli interventi suddetti dovranno intervenire a seguito di verifiche programmate dall'appaltatore e comunque su chiamata del Servizio comunale competente o della ditta incaricata della gestione, e dovranno essere garantiti anche nelle giornate festive.

Al termine della stagione balneare (quindi dopo il 30 settembre) dovranno essere eseguiti gli interventi di rimozione di tutti i materiali installati in funzione specifica della balneazione: docce e scalette sul lungomare, delimitazioni dello spazio acqueo balneabile, segnaletica specifica. Dovranno inoltre essere approntate adeguate protezioni in legno alla base (e per un'altezza di circa un metro) dei locali spogliatoio, che sono più direttamente esposti all'azione del mare e degli agenti atmosferici.

### 32.8.3 SOTTOPASSI

Al fine di soddisfare le necessità connesse alla manutenzione ordinaria e alla messa in sicurezza dei sottopassaggi di cui al presente articolo, l'appaltatore dovrà provvedere, con le modalità esecutive del servizio C, a mantenere efficienti rivestimenti, pavimenti, corrimano, intonaci, tinteggiature, gli impianti di illuminazione, TVCC e pompe di drenaggio nei predetti manufatti esclusi dal presente appalto (Servizio G).

- Via dell'Istria (fronte cimitero di Sant'Anna)
- Via Flavia angolo via Miani
- Piazza Libertà ( zona Stazione Centrale )
- Via Nazionale Opicina (zona Obelisco)
- Viale Miraramare ( zona piazzale 11 settembre)

## **33 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO D) – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

### 33.1 PREMESSA

L'Appaltatore dovrà tenere conto che le prestazioni minimali richieste dall'Amministrazione sono le seguenti per ciascuna tipologia di intervento negli immobili di cui l'allegato "5".

Restano confermate anche per le attività manutentive di cui al presente art. 33 le condizioni generali enunciate per il Servizio D al precedente art. 27 in quanto compatibili con le caratteristiche tecniche degli interventi.

## **33.2 PARTE EDILE**

Si dovrà provvedere, con la periodicità indicata negli articoli seguenti, alla verifica della situazione edile ed affine ed impiantistica di ciascun immobile e delle relative pertinenze volta a garantirne la sicurezza, l'efficienza e la conservazione del bene e ridurre al minimo gli interventi di manutenzione riparativa.

### **33.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI**

#### **Coperture e tetti a falda**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia una volta all'anno, ovvero con periodicità minore qualora lo stato dei luoghi lo richieda, dei canali di scolo, compresi pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta e oneri di discarica. Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti dal naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione della copertura e dei relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione delle lattonerie, compreso il loro mantenimento in efficienza anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiami, ecc..) ed elementi di fissaggio.

#### **Coperture piane (tetti, terrazzi e balconi, tettoie)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia una volta all'anno grossolana di tutta la superficie della copertura dei canali di scolo, compreso pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta ed oneri di discarica. Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti da naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione mediante diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

#### **Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, calcestruzzo faccia a vista, ecc..)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei rivestimenti esterni mediante esame a vista e ripristino, appar esistenti, di eventuali distacchi, rotture o parti ammalorate, verifica/trattamento di ferri di armatura, previa preparazione del fondo con relativa ripresa della tinteggiatura.

#### **Pavimentazioni esterne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante esame a

vista e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra.

### **Rivestimenti interni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei rivestimenti interni mediante esame a visita e sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia simile al fine di garantire le condizioni di sicurezza.

### **Pavimentazioni interne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante esame a visita e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc...).

### **Murature ed Intonaci e controssoffiti**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle integrità delle murature ed intonaci, sia orizzontali e verticali e verifica visiva e meccanica, (nei casi più critici eseguendo puntuale battitura) degli elementi di sostegno delle controssoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità.

### **Tinteggiature**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle tinteggiature di qualsiasi natura;
- la tinteggiatura totale, una volta all'anno, delle cucine e dei locali annessi e ad uso del personale di cucina (dispense, servizi, ecc..) inclusa l'esecuzione di tinteggiature o riprese delle stesse a seguito di avvenuti interventi edili e secondo prescrizioni degli enti preposti in materia di igiene/sicurezza.
- la tinteggiatura totale dei locali spogliatoio o ripresa della stessa a seguito di prescrizioni degli Enti preposti in materia di igiene/sicurezza.

## **33.2.2 INTERVENTI DA FABBRO**

### **Parti meccaniche e/o metalliche**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno e (ove necessario) lubrificazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine e/o con fissaggi metallici sia interne che esterne site nei campi gioco di pertinenza. Andranno in particolare verificate la staticità delle strutture, le saldature, le parti mobili e comunque tutte le superfici che possano entrare in contatto anche accidentale con gli utenti al fine di assicurare l'assenza



di asperità, schegge, sbavature, ruggini, ecc. che possano procurare lesioni alle persone. Ogni inconveniente dovrà essere prontamente eliminato garantendo la perfetta manutenzione del manufatto;

- la verifica una volta all'anno e (ove necessario) lubrificazione dei meccanismi di apertura e chiusura ( maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose.

### **Serramenti interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno, registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni in alluminio e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglie allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)**

#### **Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno, registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni legno, delle guide, delle persiane in legno, avvolgibili, con relative ferramenta, maniglie e accessori, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;
- la verifica una volta all'anno delle parti in legno e (ove necessario) trattamento di impregnante, previa cartavetratura per poter eliminare schegge ed asperità delle parti in legno con particolare riferimento ad attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc.;
- la verifica una volta all'anno degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;
- la verifica una volta all'anno delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI**

#### **Tende e accessori**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti e zanzariere, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO**

#### **Vetri**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione

ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle parti in vetro e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compresa l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale, allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.
- la verifica una volta all'anno delle strutture e delle vetrate U-Glass, in particolare:
- verificare l'assenza di sollecitazioni trasmesse dalle strutture dell'edificio o dalle intelaiature portanti sulle barre di U-Glass;
- verificare che le strutture portanti mantengano lo stato di rigidità e indeformabilità;
- verificare che le battute e le contobattute dei telai, realizzate in profilati metallici, permettano la facile evacuazione dell'acqua che dovesse penetrarvi (fori di drenaggio);
- Controllo ed eventuale ripristino delle sigillature tra i singoli pannelli e tra vetrata e struttura perimetrale.

### 33.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

#### **Cortili e piazzali interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica due volte all'anno dei cortili interni ed esterni mediante esame a vista e ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra;
- la pulizia trimestrale delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc. al fine di garantire il corretto funzionamento degli stessi.

### 33.3 PARTE IMPIANTISTICA

#### 33.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei quadri elettrici mediante pulizia degli stessi e all'interno degli stessi, serraggio giunzioni morsettiere, controllo carpenterie con particolare riguardo al funzionamento delle serrature a chiave e del mantenimento del grado di protezione, prova strumentale degli interruttori automatici (in particolare relè differenziali) e relativa trascrizione di tale verifica su apposito registro indicando il tipo di strumentazione utilizzata ;
- la verifica una volta all'anno delle linee elettriche (stato delle canalizzazioni, dei conduttori, serraggio delle giunzioni nei cassette di derivazione e di transito) impianti citofonici e videocitofonici, chiamate commessi e/bidelli, impianti di diffusione sonora ed allarme;
- la verifica una volta all'anno degli impianti di aspirazione cucine e laboratori (prove di funzionamento, controllo apparecchiature) in modo da garantire l'efficienza dei sistemi di smaltimento vapori e prevenire le eventuali anomalie in procinto di verificarsi;
- la verifica una volta all'anno dell'impianto di terra (verifica della continuità generale e trascrizione degli esiti sul registro di manutenzione, verifica del valore di resistenza verso terra), impianto parafulmini e linee dati;
- la verifica una volta all'anno dei frutti presa a connettore degli impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, dei terminali lettori di presenza con badge, mediante esame a vista e prove strumentali,

compresa pulizia.

- La manutenzione degli impianti fotovoltaici esistenti in ossequio alle previsioni dei libretti di manutenzione esistenti per singola tipologia costruttiva.
- l'assistenza nella conduzione degli impianti in oggetto per spegnimenti temporanei, riattivazioni e resettaggi in caso di malfunzionamenti dovute a necessità episodiche o occasionali, ( per esempio interventi manutentivi svolti da appaltatori diversi negli edifici comunali per conto dell'Amministrazione)

Per gli impianti di terra e parafulmini le verifiche saranno semestrali.

### 33.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti idrosanitari di tutti gli edifici oggetto dell'appalto allo scopo si garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla verifica visiva di tutte le linee di alimentazione e distribuzione fino alle singole utenza (piani di cottura, forni, ecc...) compresa la verifica dello stato di efficienza delle singole guarnizioni;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione, a causa del calcare, di tutti i rompigoccia, rubinetti sottolavello di ogni rubinetto nei servizi igienici, soffioni di docce;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione di ogni sifone e pilletta sifonata nei servizi igienici da eseguirsi almeno una volta all'anno.

### 33.3.3 IMPIANTI GAS

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti gas di tutti gli edifici oggetto dell'appalto allo scopo si garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione, in particolare dovranno essere verificati mediante esame a vista e mediante adeguata strumentazione le seguenti parti d'impianto:

- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;
- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

### 33.4 MODALITA' DI GESTIONE PER IL VERDE PERTINENZIALE

Dovrà essere eseguita, nel rispetto del Regolamento Comunale del Servizio Verde Pubblico, e nel rispetto dei dettami dell'elaborato numero 10 allegato al CSO, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), il/la seguente controllo/manutenzione ordinaria programmata con la seguente cadenza indicata:

a) il censimento e la valutazione della stabilità degli alberi presenti nelle pertinenze degli edifici in appalto con le

- modalità operative descritte nell'elaborato 10;
- b) sfalcio delle aree tenute a prato almeno 6 volte l'anno;
  - c) almeno sei volte l'anno (in concomitanza dello sfalcio) taglio e pulizia delle erbe lungo i cordoli delimitanti i percorsi ed i piazzali di pertinenza;
  - d) rimozione degli accumuli di fogliame/ramaglie due volte nel periodo ottobre/gennaio;
  - e) potatura una volta all'anno, spollonatura nonché spalcatatura dei rami degli alberi che necessitano di tali interventi per la sicurezza dei luoghi, compresa la riduzione dei rami che invadono le proprietà limitrofe o vicine alla sagoma del fabbricato o ai singoli impianti di pertinenza, fino ad un'altezza descritta nell'allegato 10;
  - f) taglio 2 volte l'anno di sottobosco con eliminazione dei soggetti arborei infestanti;
  - g) sagomatura di siepi e cespugli 2 volte all'anno (autunno e/o primavera a seconda della specie);
  - h) concimatura una volta all'anno stagionale di aree verdi in corrispondenza di siepi/piante;
  - i) manutenzione due volte all'anno degli impianti di irrigazione: attivazione impianto a Marzo - Aprile, programmazione, sostituzione elementi rotti, pulizia irrigatori, lubrificazione valvole. Chiusura impianto e scarico acqua a Novembre;
  - l) riformazione di prato qualora necessario con eventuali riporti di terra vegetale da concordare con l'ufficio competente del Comune, per una superficie massima non superiore a mq. 150 per singolo intervento;
  - m) integrazione di pacciamatura ove precedentemente esistente;
  - n) ricarica, ove occorra, di ghiaino lavato per limitare il crearsi di situazioni di pericolo al fine di garantire l'incolumità all'utenza;
  - o) abbattimento di alberi pericolanti o morti, individuati dal preposto Ufficio su indicazione delle strutture, nonché rimozione degli alberi schiantati, al fine di garantire in qualsiasi momento la sicurezza nelle aree verdi pertinenziali, con restituzione al Servizio Verde Pubblico della targhetta ove esistente. L'abbattimento include anche l'asporto della ceppaia e la risistemazione del terreno;
  - p) esecuzione una volta all'anno della fitoprofilassi rispettando il ciclo previsto, lotta e asporto dei parassiti dannosi anche per la salute degli utenti (ad es. processionarie e tingide);
  - q) esecuzione biennale endoterapia rispettando il ciclo previsto, ove necessario, delle seguenti essenze arboree a rischio: pino, ippocastano, platano;
  - r) manutenzione una volta all'anno e/o lievo e asporto attrezzature di arredi in struttura metallica, in legno ovvero in qualunque altro materiale ed eventuale lievo per alienazione di strutture/giochi/arredi fatiscenti o non a norma;
  - s) raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti compreso oneri discarica.

### **34 MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI E, F e G DI MANUTENZIONE ORDINARIA, RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI**

#### **34.1 PREMESSA**

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri anche riferiti all'acquisizione dei materiali necessari a vedere eseguite le gestioni e connessi interventi manutentivi a regola d'arte, nonché tutte le prove, analisi e verifiche allo stesso fine necessarie degli impianti tecnologici e speciali installati negli immobili di cui all'allegato "5" nonché quelli elencati nell'allegato "9".

Per tutti gli interventi sugli impianti rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici - (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008) e successive modifiche e integrazioni, l'impresa esecutrice dovrà essere abilitata ai sensi di legge e dovrà rilasciare, a cura di tecnico a ciò abilitato, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

Sul Registro di Edificio di cui all'art. 24.2 dovranno essere riportate le caratteristiche tecniche di ogni singolo impianto (modello, numero di matricola, tipo di motore, potenza assorbita, tensione di esercizio, grado di isolamento motore, ecc. ecc.) nonché le date e tipologie dei controlli periodici e degli interventi manutentivi

effettuati, gli allarmi e falsi allarmi intervenuti e conseguenti interventi riparativi. Analoghe evidenze dovranno risultare dalla gestione informatica dei servizi oggetto dell'appalto.

Sono incluse nel corrispettivo a forfait le riparazioni di qualsiasi genere sugli impianti ed ogni altra opera manutentiva a carattere ordinario, anche se non previste nell'elencazione degli interventi minimi di cui al presente Capitolato. L'Appaltatore sarà pertanto ritenuto responsabile ad ogni effetto per inconvenienti, danni o sinistri che dovessero derivare dal mancato funzionamento degli impianti di cui trattasi e/o interruzione di pubblico servizio.

Alla cessazione dell'appalto gli impianti affidati in gestione in base all'appalto medesimo, nel loro complesso, dovranno essere riconsegnati dall'Appaltatore all'Amministrazione comunale - se non in migliori condizioni di utilizzo - almeno nello stesso stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità presenti all'atto della consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Tutti gli interventi sugli impianti dovranno, per materiali, per dimensioni e per esecuzione, corrispondere alle norme per l'esecuzione e l'esercizio degli impianti elettrici pro tempore vigenti, in particolare il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche e integrazioni, compilate dall'I.E.C. e dal C.E.I. ed approvate dall'A.E.I. e dall'U.N.F.I.E.L., nonché alle norme aggiuntive del Regolamento tecnico ex A.C.E.G.A.S., A.S.U.I.T.S., V.V.F., I.S.P.E.S.L. e del presente Capitolato.

Per regola generale, nell'esecuzione dei lavori, l'appaltatore dovrà attenersi alle migliori regole d'arte, nonché alle prescrizioni minime date per le principali categorie di lavoro.

Per tutte quelle categorie invece per le quali non si trovino stabilite speciali norme nel presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà eseguire i migliori procedimenti prescritti dalla tecnica.

In osservanza della Legge dd. 01.03.1968 n° 186, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.).

Resta inteso che devono essere comunque rispettate tutte le Leggi e normative tecniche pro tempore vigenti.

L'Appaltatore ha l'obbligo di acquistare tempestivamente e conservare in luogo idoneo un congruo numero di pezzi e materiali di ricambio degli organi degli impianti, in modo da provvedere con la massima prontezza alle necessarie sostituzioni nei casi di guasto, limitando al minimo indispensabile l'eventuale interruzione di esercizio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far eseguire, a sue spese, periodiche visite agli impianti, da parte degli Organi competenti, in contraddittorio con i Responsabili della gestione.

Tutti i lavori per riparazioni o sostituzioni di organi degli impianti e, in genere, tutte le opere di manutenzione, dovranno essere eseguite senza comportare pregiudizio alla normale attività degli impianti stessi. I lavori si svolgeranno in presenza di attività lavorativa, pertanto l'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni di cui al D.L.vo n° 81/2008 ed operare in modo da non compromettere l'attività svolta nei singoli edifici/strutture. Per il coordinamento con le attività istituzionali svolte negli edifici trovano applicazione le condizioni di cui all'art. 8 del presente Capitolato.

L'Appaltatore si impegna alla più scrupolosa manutenzione degli impianti presi in consegna in modo da garantire la migliore conservazione di tutti gli organi ed il più efficiente grado di funzionamento degli impianti stessi.

È a carico dell'Appaltatore la fornitura di tutti i mezzi d'opera (attrezzi, ponteggi, cavalletti, tiri in alto e simili) necessari ai lavori e l'approntamento di tutte quelle opere anche a carattere provvisorio occorrenti per assicurare la non interferenza dei lavori con quelli eventuali di altre imprese o eseguiti in economia dalla committente; il tutto rispondente alle norme antinfortunistiche vigenti in modo da garantire la incolumità del personale e dei terzi.

Sono a carico dell'Appaltatore i rischi derivanti dai trasporti e quant'altro connesso con l'attività manutentiva oggetto dell'appalto.

Tutti i materiali occorrenti alla completa gestione e manutenzione impiantistica di cui trattasi oltre ad essere

marchiati I.M.Q. o possedere altro certificato equipollente approvato a livello comunitario dalle normative vigenti, devono essere della migliore qualità, ben lavorati, corrispondere perfettamente al servizio cui sono destinati, ed avere le caratteristiche prescritte dalle norme I.E.C., C.E.I., U.N.E.L., U.N.I., U.N.I.-C.I.G., ecc..

Tutti i materiali adoperati per le manutenzioni dovranno essere nuovi e dello stesso tipo e marca di quelli da sostituire.

Dovranno comunque venire installate solamente apparecchiature aventi caratteristiche tecniche uguali o superiori agli standard in uso presso questa Amministrazione.

Qualora l'Appaltatore intendesse impiegare apparecchiature con caratteristiche difformi da quelle indicate saranno a suo carico tutti gli oneri derivanti da eventuali prove tecniche di laboratorio autorizzato e riconosciuto che il Comune riterrà opportuno far eseguire.

Comunque l'Appaltatore, per l'offerta di base, dovrà tenere conto esclusivamente dei materiali standard in uso presso questa Amministrazione.

Su richiesta della Stazione Appaltante, l'Appaltatore dovrà presentare il campionario dei materiali (formato da un numero minimo di 3 campioni) che intende impiegare per l'esecuzione dei lavori di cui al presente Capitolato; la scelta definitiva dei materiali da utilizzare avverrà ad insindacabile giudizio dell'Ente Committente stesso.

Per tutti i materiali potranno essere chiesti i campioni, sempre che siano di normale fabbricazione. Il Comune committente si riserva di far sostituire a spese dell'Appaltatore quei materiali utilizzati o in corso di utilizzazione che non risultino corrispondenti alle prescrizioni del Capitolato o dell'offerta.

In osservanza della Legge dd. 01.03.1968 n° 86, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) e marchiati C.E. ed I.M.Q.

L'Appaltatore provvederà a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, al ricevimento ed al trasporto nei luoghi di deposito, situati all'interno del cantiere od a piè d'opera, nonché alla buona conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali, forniture ed opere escluse dal presente appalto, provviste od eseguite da altre imprese per conto della Stazione appaltante. I danni, che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai materiali forniti ed ai lavori compiuti da parte di altre Imprese, dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà provvedere alle verifiche previste per legge sugli impianti di messa a terra e degli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche nonché a fornire i relativi certificati di verifica. Dovrà inoltre mantenere l'evidenza dell'elenco delle scadenze dei certificati di verifica, al fine provvedere per tempo alle operazioni di rinnovo.

L'Appaltatore dovrà altresì:

- provvedere a sua cura e spese, per conto dell'Amministrazione Comunale, alla denuncia ed al collaudo degli impianti modificati/realizzati da parte degli Enti preposti (ASUITS., I.S.P.E.S.L., VV.F., ecc.), onde permettere il regolare funzionamento;
- provvedere a sua cura e spese, per conto dell'Amministrazione Comunale, in particolare, alla denuncia, all'ASUITS. P.M.P. - S.I.A. - I.S.P.E.S.L. - VV.F. - ecc. dell'eventuale installazione degli impianti di messa a terra e degli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche nonché a fornire i relativi certificati di verifica;
- provvedere alla ricerca dei circuiti degli impianti preesistenti per la realizzazione delle modifiche necessarie per l'effettuazione di eventuali allacciamenti provvisori; ogni intervento dovrà essere accompagnato dalle cautele antinfortunistiche necessarie per il mantenimento sotto tensione di parte degli impianti, sia preesistenti che realizzati dall'Appaltatore; dovrà essere compreso l'utilizzo dei materiali occorrenti e degli



strumenti di misura che si rendessero necessari;

- garantire l'assistenza nella conduzione degli impianti in oggetto per spegnimenti temporanei, riattivazioni e resettaggi in caso di allarme e/o malfunzionamenti dovute a necessità episodiche o occasionali, ( per esempio interventi manutentivi svolti da appaltatori diversi negli edifici comunali per conto dell'Amministrazione)
- provvedere, per conto dell'Amministrazione, all'assistenza alle visite ordinarie e straordinarie di tutti gli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche (ASUITS., I.S.P.E.S.L., VV.F., U.T.I.F., ecc.);
- provvedere direttamente, con oneri a suo carico, salva la precisazione di cui all'ultimo capoverso, agli adempimenti tutti - manutentivi e concernenti le visite periodiche da richiedersi per conto del datore di lavoro di cui all'art. 4 del D.P.R. dd. 22.10.2001 n° 462.
- le spese dovute agli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche sono a carico del Comune.

### **34.2 IMPIANTI DI SICUREZZA, ANTINTRUSIONE , ANTINCENDIO E PORTE TAGLIAFUOCO**

Il servizio prevede la gestione degli impianti di sicurezza, antintrusione, antincendio e porte tagliafuoco.

Gli impianti devono essere sempre in perfetta efficienza; la manutenzione deve essere eseguita nel pieno rispetto delle Norme C.E.I. pro tempore vigenti, elaborate dal Comitato Tecnico, relative ai "Sistemi di rilevamento e segnalazione per incendio, intrusione, furto e aggressione", per quanto possibile previa programmazione conforme al presente Capitolato.

Tutti gli interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione dei tecnici dell'Amministrazione preposti ai controlli.

La manutenzione deve comprendere le seguenti prestazioni minime di cui all'elenco indicativo allegato:

- per gli impianti antintrusione:
  - quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori, al controllo dei contatti magnetici, serrande tagliafuoco, delle linee di alimentazione e del corretto funzionamento della centrale;
  - Inoltre, in caso di collegamento della centrale antintrusione, per tramite di combinatore telefonico, alla centrale di emergenza del soggetto preposto alla vigilanza degli immobili, l'appaltatore subentrerà, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto con oneri a proprio carico, volturando tutti contratti telefonici GSM o similari, funzionali a detto collegamento, facendosi carico di mantenerli sempre in perfetta efficienza e producendone un'evidenza detagliata ( in formato file e cartaceo).
  - Rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, gli aggiornamenti di programmazione dei combinatori telefonici necessari, l'assistenza tecnica al soggetto gestore della vigilanza degli immobili e l'acquisizione degli impianti all'anno di nuova realizzazione. L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto al massimo per 60 giorni lavorativi.
- per gli impianti rilevazione incendi:
  - quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento della centrale; tutte le operazioni relative alla sorveglianza, controllo periodico, manutenzione e revisione dovranno essere effettuate in conformità ai disposti della norma UNI 11224 Marzo 2007 ed al punto 9 – esercizio – della Norma UNI 9795 Gennaio 2010;

- Inoltre, in caso di collegamento della centrale rivelazione incendi per tramite di combinatore telefonico, alla centrale di emergenza del soggetto preposto alla vigilanza degli immobili, l'appaltatore subentrerà, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto con oneri a proprio carico, volturando tutti contratti telefonici GSM o similari funzionali a detto collegamento, facendosi carico di mantenerli sempre in perfetta efficienza e producendone un'evidenza dettagliata ( in formato file e cartaceo).
- Rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, gli aggiornamenti di programmazione dei combinatori telefonici necessari, l'assistenza tecnica al soggetto gestore della vigilanza degli immobili e l'acquisizione degli impianti all'anno di nuova realizzazione. L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto delegato al massimo per 60 giorni lavorativi.
- per gli impianti TVCC:
  - due visite generali all'anno, ad inizio ed a metà anno di manutenzione, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia degli obiettivi, controllo dello stato di usura dei tubi catodici, LCD, verifica delle linee, pulizia e controllo dei monitor, dei sistemi ciclici;
- per gli impianti fissi estinzione incendi del tipo Sprinkler, Watermist ecc, comprensivi di eventuali gruppi di pompaggio, vasche di accumulo, automatismi e allarmi:
  - due visite all'anno che prevedano:
    - esame generale dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti;
    - rilevamento delle pressioni in uscita dalla stazione di pompaggio;
    - prova di tenuta di tutte le valvole di non ritorno;
    - controllo della posizione di apertura delle valvole;
    - verifica dello stato delle vasche di accumulo;
    - verifica di riscalzo delle vasche;
    - prova di avviamento automatico dell'impianto e funzionamento delle motopompe per almeno 30 minuti;
    - prova di avviamento manuale delle pompe;
    - prova di funzionamento della pompa jockey;
    - esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione previsti dal costruttore e indicati nei manuali di esercizio e manutenzione a corredo delle singole apparecchiature o impianti, manutenzione e revisione dovranno essere effettuate in conformità ai disposti della norma UNI 12845 D.Lgs. 81/08 art. 46 – D.M. 10/03/1998 e/o loro successive modificazioni/sostituzioni.
- per gli impianti di spegnimento a gas estinguente:
 

due visite generali all'anno, ad inizio ed a metà anno di manutenzione, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alle seguenti operazioni:

  1. 1<sup>a</sup> visita: controllo del peso e della pressione delle bombole, prova degli automatismi di scarica, controllo della scarica annuale, soffiatura delle linee, eventuale ricarica ove necessario, verifica delle scadenze periodiche previste dalla legislazione vigente compreso l'eventuale collaudo;
  2. 2<sup>a</sup> visita: stesse operazioni della prima visita con esclusione della soffiatura delle linee e della verifica delle scadenze periodiche;
    - per gli impianti rilevazione gas:

-quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento della centrale;

- per gli impianti di apertura automatica delle finestre delle rampe scale comandata da rilevatori incendi:

-quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento dei meccanismi di apertura delle finestre e delle centraline.

- per le porte tagliafuoco:
- controllo congegno di autochiusura;
- verifica cardini e sistemi antipánico se presenti, ingrassaggio delle parti mobili;
- controllo dello stato dei battenti, ripristino deformazioni se presenti;
- controllo sgombero vie di fuga e visibilità cartellonistica;
- ripristino cartelli non posizionati correttamente.
- Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:

-alla immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto.

-alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo.

Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare entro e non oltre sei ore dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente segnalato il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto.

Non sono comprese nell'importo del forfait solamente: la sostituzione completa di centrali di comando (soltanto nel caso in cui a fronte di preventivo redatto da ditta autorizzata dal costruttore, risulti l'antieconomicità o l'impossibilità della riparazione), di telecamere, di monitor e la sostituzione di linee elettriche e di segnale per tratte superiori a 15 (quindici) metri che pertanto saranno liquidate usufruendo degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

Nello svolgimento delle operazioni sopra elencate, l'Appaltatore deve osservare ogni disposizione di legge e/o regolamento in vigore, comprese le norme UNI, riguardante la manutenzione delle apparecchiature per estinzione d'incendi nonché la prevenzione e l'estinzione degli stessi.

I lavori di verifica e rimessa in efficienza devono essere eseguiti nell'officina dell'Appaltatore o, in alternativa, in quella mobile all'uopo attrezzata.

L'Appaltatore, al fine di non sguarnire i locali di mezzi antincendio, dovrà provvedere alla sostituzione temporanea, di riserva in sua dotazione, fino al reintegro totale dei mezzi revisionati.

I materiali e l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione dei lavori nonché delle eventuali ricariche devono essere approvvigionati a cura a spese dell'Appaltatore: devono essere della migliore qualità ed avere le caratteristiche prescritte dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di estinzione di incendi, nonché essere di gradimento dell'Amministrazione comunale, la quale può, qualora li ritenesse non idonei, chiederne la sostituzione a spese dell'Appaltatore.

### 34.3 ESTINTORI E IDRANTI

Il servizio prevede, ai sensi della normativa vigente, la manutenzione, la sorveglianza, i controlli periodici, la revisione ed il collaudo e l'eventuale fornitura e posa in opera di apparecchiature antincendio negli edifici oggetto del presente appalto con esecuzione immediata dal momento della presa in carico dell'edificio. Sono altresì comprese tutte le operazioni di carica, scarica e smaltimento dei rifiuti (agenti estinguenti).

Contestualmente al primo controllo dei sistemi antincendio si dovrà prevedere alla catalogazione dei medesimi; ciascun dispositivo, dovrà essere singolarmente individuato e contrassegnato da una specifica codifica mediante codice numerico e obbligatoriamente mediante codice a barre; tale codifica dovrà essere applicata in modo visibile sul dispositivo medesimo (etichettatura) e riportata sugli elaborati grafici..... Tale codifica è indispensabile per l'identificazione univoca di ogni dispositivo e per consentire una facile tracciabilità sia fisica che documentale, dovrà comparire anche sul registro: "REGISTRO ANTINCENDIO" di cui al successivo articolo 35.

Specificatamente, comprende i seguenti lavori minimali da eseguirsi con le modalità sotto indicate:

- controllo semestrale (da eseguirsi nei mesi di maggio e novembre) e manutenzione di estintori ad anidride carbonica, a polvere, ad idrocarburi alogenati ed a schiuma, già esistenti negli edifici affidati in appalto;
- controllo carica a mezzo pesatura o rilevazione del livello con attrezzatura omologata;
- eventuale ricarica degli estintori qualora l'estinguente, per qualsiasi motivo, risulti inferiore del 10% al valore nominale di carica;
- controllo pressione ed eventuale ripressurizzazione se la pressione è inferiore all'80% del valore nominale, negli estintori a polvere e ad idrocarburi alogenati;
- controllo eventuali perdite dalla valvola di erogazione;
- controllo manichetta e corretta sistemazione sul supporto (se la manichetta presenta fessurazioni dovrà essere sostituita);
- controllo spina di sicurezza ed integrità della piombatura;
- controllo diffusore ed eventuale valvola sullo stesso;
- pulizia estintore;
- timbratura cartellino;
- controllo annuale e manutenzione della rete idranti già esistenti negli edifici suddetti:
- controllo dotazione di ogni cassetta antincendio;
- pulizia cassette ed idranti;
  - ingrassaggio ed eventuale riparazione parti mobili (cerniere portine, lucchetti, ecc.);
  - prelievo manichette, stesura in piano e riempimento con acqua;
  - pressatura alla pressione di collaudo (8 - 12 bar) per 2 minuti con controllo perdite;
  - eventuale accorciamento, in presenza di perdite entro 2 m dai raccordi terminali. I raccordi dovranno essere rimontati mediante legatura con filo di ferro zincato e ricotto a norma VV.F.;
  - riavvolgimento sul tamburo;
  - timbratura cartellino.
- Collaudo

- fornitura e posa in opera di apparecchiature in caso di sostituzione delle esistenti non più riutilizzabili, compreso il ritiro delle apparecchiature sostituite;
- estintori omologati a norma di legge per l'estinzione di fuochi di classe A-B-C a polvere da 1, 2, 6, 9, 12, 30, 50 kg e a CO<sub>2</sub> da 2, 5, 27 kg;
- manichette;
- rubinetti idranti;
- legatura ferro zincato e ricotto;
- segnaletica di sicurezza;
- supporti;
- cassette portamanichette;
- etichette adesive stampate a numerazione progressiva su estintori e idranti di nuova installazione;
- ogni altra attrezzatura che si rendesse necessaria.

Nello svolgimento delle operazioni sopra elencate, l'Appaltatore deve osservare ogni disposizione di legge e/o regolamento in vigore, comprese le norme U.N.I., riguardante la manutenzione delle apparecchiature per estinzione d'incendi nonché la prevenzione e l'estinzione degli stessi.

I lavori di verifica e rimessa in efficienza devono essere eseguiti nell'officina dell'Appaltatore o, in alternativa, in quella mobile all'uopo attrezzata.

L'Appaltatore, al fine di non sguarnire i locali di mezzi antincendio, dovrà provvedere alla sostituzione temporanea, di riserva in sua dotazione, fino al reintegro totale dei mezzi revisionati.

I materiali e l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione dei lavori nonché delle eventuali ricariche devono essere approvvigionati a cura e spese dell'Appaltatore: devono essere della migliore qualità ed avere le caratteristiche prescritte dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di estinzione di incendi, nonché essere di gradimento dell'Amministrazione comunale, la quale può, qualora li ritenesse non idonei, chiederne la sostituzione a spese dell'Appaltatore.

Rimangono in capo all'appaltatore, nelle quote a forfait, le prove dinamiche e statiche agli impianti idrici antincendio, atti all'ottenimento/rinnovo di CPI, SCIA o altri nulla osta relativi alla prevenzione incendi.

#### **34.4 LUCI DI EMERGENZA**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione di sicurezza installati negli edifici oggetto del presente appalto.

Gli impianti sono classificati secondo i seguenti tipi di alimentazione:

- impianti alimentati con gruppi elettrogeni;
- impianti alimentati con batterie stazionarie (soccorritori o UPS);
- impianti con lampade autoalimentate.

Gli impianti devono essere sempre in perfetta efficienza; le attività minimali oggetto della presente gestione tecnica possono essere così riassunte:

- controllo del regolare funzionamento degli impianti da effettuarsi almeno una volta al mese come pure prima di qualsiasi manifestazione pubblica;

- espletamento, durante i controlli di cui sopra, della pulizia e di quanto occorrente per la messa a punto di tutti i componenti degli impianti compresi cablaggi, connessioni, nonché della verifica dei circuiti e delle apparecchiature del quadro di partenza nonché dell'efficienza degli accumulatori e delle batterie stazionarie; tali interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, a cui allegare i report emessi dalla centrale di telecontrollo dell'impianto (ove presente), tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione dei tecnici dell'Amministrazione preposti ai controlli;
- immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, e pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto. Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare immediatamente, entro un'ora dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente rilevato, il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto;
- manutenzione programmata e prove di funzionamento (con cadenza mensile) dei gruppi elettrogeni con il controllo delle parti sia meccaniche che elettriche, in conformità ai manuali d'uso e manutenzione forniti dal costruttore;
- sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo, come lampade, tubi fluorescenti e relativi accessori, fusibili, corpi illuminanti guasti, accumulatori delle lampade autoalimentate e accumulatori dei gruppi di continuità, schermi di lampade diventati opachi, ecc...;
- pulizia dei supporti di sostegno delle batterie ed eventuale sostituzione dei tratti usurati;
- fornitura di acqua distillata ed acidi necessari per un regolare funzionamento delle batterie stazionarie nonché di combustibile e altri fluidi per il regolare funzionamento dei gruppi elettrogeni;

Non sono comprese nel corrispettivo a forfait solamente: la sostituzione completa dei generatori di energia elettrica, la sostituzione completa dei quadri elettrici, la sostituzione di linee elettriche per tratte superiori a 15 (quindici) metri, che saranno liquidate a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

### **34.5 IMPIANTI ELEVATORI, SBARRE DI ACCESSO AD AREE RISERVATE, PORTE DI ACCESSO MOBILI**

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione ordinaria di impianti elevatori, sbarre di accesso, porte mobili di accesso installati negli edifici oggetto del presente appalto.

L'appaltatore entra 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto dovrà provvedere, con oneri a proprio carico, a volturare tutti contratti telefonici GSM funzionali alla chiamata di emergenza di cabina degli impianti elevatori al proprio call center, mantenerli sempre in perfetta efficienza e produrre una evidenza dettagliata ( in formato file e cartaceo). Inoltre rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, l'acquisizione fino a 5 impianti elevatori all'anno, di nuova realizzazione.

L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto manutentore per un tempo massimo di 60 giorni lavorativi.

Il servizio comprende i seguenti lavori, da eseguirsi con le modalità di seguito indicate per gli impianti elevatori:

Visita mensile comprendente i seguenti interventi:

- prova di funzionamento dell'intero impianto elevatore;
- verifica dei dispositivi di sicurezza, dello stato di funzionalità e di usura dell'attacco delle funi, della pulsantiera di manutenzione posta sul tetto della cabina e dei cavi flessibili multiconduttori della lunghezza superiore ai 10 m;
- verifica, con eventuale ingrassaggio, di tutte le parti a contatto o a scorrimento, con particolare riguardo alle funi, alle guide di cabina, alle pulegge del motore e dell'argano ed ai contrappesi/ammortizzatori;
- verifica, con eventuale registrazione, di tutti i meccanismi apri-porte cabine ed ai piani, nonché della

posizionatura della fotocellula, della funzionalità della pulsantiera, degli indicatori di direzione posti sia in cabina che ai vari piani, del pulsante di stop, degli avvisatori acustici e dei citofoni di cabina;

- verifica, con pulizia e regolazione, dei contattori del quadro elettrico di comando con particolare attenzione ai contatti, ai condensatori ed ai fusibili;
  - verifica, con pulizia, dei motori elettrici e dei relativi argani o centraline di impianti oleodinamici (per questi ultimi devono venire verificati anche il gruppo cilindro-pistone, valvola nonché la pompa ed il livello dell'olio nel serbatoio);
  - verifica e controllo della linea di F.M. dal quadro generale posto entro il locale macchina a tutte le altre utenze interne;
  - verifica, con eventuale sostituzione, dei corpi illuminanti e delle lampadine dell'impianto d'illuminazione del vano corsa, dei locali motore, argano, cabina, della pulsantiera nelle cabine ed ai vari piani;
  - verifica di funzionamento dell'interruttore generale e comando dello stesso, posto sotto vetro e sostituzione del vetro in caso di sua rottura;
  - verifica di funzionamento dei segnalatori d'allarme, delle luci di emergenza poste in cabina e nei vani motore ed argano;
  - verifica con eventuale sostituzione dei pattini di guida e del contrappeso o pattini a rullo.
- Invio di personale specializzato, entro un'ora dalla richiesta telefonica, per il ripristino del funzionamento dell'impianto elevatore, nonché per l'esecuzione di quanto previsto ai punti d) e h) del presente articolo, nell'orario 08:00 – 20:00 nei giorni lavorativi dal lunedì al sabato inclusi.

Fornitura di:

- lubrificanti e pezzame previsto per l'esecuzione del punto c), compreso l'olio speciale per l'argano e/o per le centraline degli impianti oleodinamici;
- lampadine e corpi illuminanti costituenti l'illuminazione delle cabine, le indicazioni delle pulsantiere sia di cabina che ai vari piani, del vano corsa, dei segnalatori di direzione sia di cabina che ai vari piani, nonché dei componenti degli avvisatori acustici e di allarme quali suonerie, gong, schede sintesi vocale, batteria, ecc.
- Pulizia e, ove necessario ed a giudizio della Stazione appaltante, imbiancatura del vano corsa e del locale macchine, con appositi coloranti antivegetativi in caso di muffe.
- Assistenza durante le visite di controllo effettuate dagli Enti a ciò preposti per legge, incluse le visite effettuate dal personale comunale.

L'Appaltatore deve comunque osservare qualsiasi disposizione di legge e/o regolamento riguardante l'esercizio di impianti elevatori, in particolare il D.P.R. dd. 29.05.1963 n° 1497 e successive modificazioni.

L'Amministrazione, al fine di avere una ragionevole garanzia in ordine all'accuratezza delle prestazioni ed alla sicurezza degli impianti, si riserva la facoltà di affidare all'Appaltatore l'esecuzione di interventi urgenti di manutenzione a carattere migliorativo, non compresi tra quelli previsti nel presente articolo, che dovessero rendersi necessari per non compromettere il funzionamento degli impianti e che saranno liquidati a misura a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

In caso di fermata dell'impianto con persone a bordo, verrà eseguita la manovra a mano, ad opera di personale dell'Appaltatore tempestivamente chiamato secondo i dettami del Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento o dal personale dei Vigili del Fuoco.

La visita da parte del personale dell'Appaltatore per il ripristino del servizio, deve rientrare in quanto previsto



precedentemente.

### **34.6 POMPE DI DRENAGGIO**

Il servizio prevede la manutenzione ed il controllo delle pompe di drenaggio poste negli edifici e nei sottopassaggi oggetto del presente appalto. Per ogni impianto verrà fatto un controllo con le apparecchiature in moto per verificare se si producono vibrazioni anomale, perdita di liquido dalla condotta di scarico, rumorosità eccessiva o anormale, diminuzione o pulsazioni della portata, ecc.

Le pompe saranno estratte ogni 6 (sei) mesi e verificato lo stato dell'olio, che comunque verrà sostituito con olio fresco. Si controllerà poi lo stato di usura delle giranti e dell'eventuale presenza di incrostazioni e depositi che verranno rimossi. Se lo stato di usura delle giranti lo richiedesse, se ne dovrà prevedere la sostituzione. Particolare cura sarà posta nella verifica degli anelli di tenuta, sia di quelli superiori che di quelli inferiori; se dovessero risultare usurati dovranno essere sostituiti.

Si controlleranno infine i circuiti elettrici dei quadri di comando, lo stato delle connessioni, dei materiali isolanti, lo stato di usura ed il grado di pulizia dei contatti elettrici. Si verificherà ancora lo stato dei galleggianti che regolano l'avviamento e la fermata delle pompe. Si dovrà effettuare anche il controllo di tutti gli impianti elettrici a servizio delle pompe di drenaggio sul rispetto delle Norme contenute nella Legge n° 46/90.

In caso di guasto ad un sistema di pompaggio non immediatamente riparabile, la Ditta provvederà a sue spese alla posa immediata di idonea/e elettropompa/e volante/i (comprensiva di collegamento allo scarico e degli allacciamenti elettrici necessari, di tutte le protezioni antinfortunistiche ecc.) installata a regola d'arte e che sia in grado di scaricare l'acqua di infiltrazione, e ciò al fine di limitare i danni alle strutture.

La sostituzione di tutte le guarnizioni delle pompe rientrano nell'onere contrattuale.

### **34.7 OROLOGI**

Il servizio prevede la conduzione e la manutenzione periodica, con tutti indistintamente gli oneri di provviste e manodopera, necessari per il funzionamento e l'esercizio degli orologi elettrici-meccanici (principali e secondari) e programmatori per suonerie, di ogni tipo.

Gli impianti devono essere sempre tenuti in perfetta efficienza e l'Appaltatore deve provvedere alla scrupolosa manutenzione completa di tutte le parti costituenti gli impianti di orologi siano essi principali o secondari, a funzionamento elettrico o meccanico previa programmazione concordata e salvo più precise indicazioni che potranno essere impartite all'atto esecutivo dalla Stazione appaltante.

In particolare deve effettuare le seguenti operazioni:

- Regolazione del tempo, con spostamento dell'ora due volte all'anno per l'applicazione dell'ora legale.
- Ispezione periodica mensile degli impianti, comprendente l'ingrassaggio e la lubrificazione dei movimenti.
- Interventi in caso di mancanza di corrente per gli orologi elettrici e per la regolazione degli orologi la cui riserva di carica sia esaurita, rimessa a posto di tutti gli orologi secondari.
- Interventi su segnalazione del personale dell'Amministrazione per la regolazione di eventuali anticipi o ritardi degli orologi di qualsiasi tipo.
- Verifiche e controllo dei quadri elettrici, delle linee di tutti gli automatismi e di tutte le apparecchiature di comando, di protezione o di sicurezza nonché della buona funzionalità
- delle messe a terra, con sostituzione delle apparecchiature, linee incluse, o parte delle stesse.
- Sostituzione completa dell'orologio anche se non funzionante all'atto dell'offerta, dei fusibili, di lampadine nei locali dei macchinari, delle batterie a tampone e di ogni altra parte soggetta a consumo.
- Pulizia dei vetri degli orologi e della loro carcassa, nonché di tutti i ruotismi componenti gli orologi

meccanici ed elettrici.

- La sostituzione di ogni e qualsiasi accessorio o componente deteriorato o non più efficiente di orologi meccanici o elettrici.
- La sostituzione degli schermi di copertura, quali mascherina in policarbonato o similare di ogni tipo e misura risultanti rotti o lesionati.
- Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:
- All'immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto.
- Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare, entro e non oltre dodici ore dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente segnalato, il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto.
- Alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo.
- Non sono comprese nell'importo del forfait la sostituzione di linee elettriche e di segnale per tratte superiori a 15 (quindici) metri che pertanto dovranno essere autorizzate e liquidate a misura a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

Gli impianti riscontrati fermi per esaurimento delle batterie tampone vanno considerati funzionanti in quanto nel prezzo di conduzione deve intendersi compreso l'onere della sostituzione delle batterie.

Eventuali nuovi impianti dati in manutenzione forfetaria nel corso del presente appalto, dovranno essere consegnati a mezzo di appositi verbali.

### **34.8 ESPURGO POZZI NERI**

Il servizio prevede la disotturazione di canalizzazioni ed espurgo pozzi neri negli edifici oggetto del presente appalto a mezzo autobotte.

Il servizio contempla le seguenti principali tipologie di intervento, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dal Comune.

- Vuotatura e disotturazione canalizzazioni o tubazioni fognarie ed espurgo pozzi neri, vasche Imhoff e similari;
- Eliminazione pozzi neri e formazione di relativo by-pass.
- Le diverse tipologie dei lavori risultano più dettagliatamente come segue:
- Espurgo fosse contenenti liquami assimilabili a pozzi neri, canalizzazioni, scarichi in genere, sino all'allacciamento stradale ove presente, a mezzo autobotte espurgante munita di lancia idraulica a pressione, con autista ed operatore, inclusi carburante, lubrificanti, oneri di smaltimento ecc. in qualsiasi edificio oggetto dell'appalto e relative pertinenze, compreso ogni altro onere che fosse richiesto dalla ASUITS. o da altri Enti, Società per analisi, ecc.
- Eliminazione di pozzo nero mediante la sua completa vuotatura e pulizia a mezzo autobotte espurgante, oneri di scarica compresi, disinfezione delle pareti interne con latte di calce, riempimento del medesimo con materiale inerte, formazione del letto di posa del tubo con un getto di calcestruzzo, costruzione del pozzetto d'ispezione (pareti interne intonacate con cemento fuso, compresi i raccordi con il tubo by-pass) e chiusino in cemento o carrabile in ghisa, se in zona con transito veicolare, posa del tubo by-pass con diametro uguale all'esistente e, comunque, non inferiore a 200 mm. Esecuzione di eventuali rappezzi della pavimentazione di qualsiasi tipo, il tutto per dare un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Quest'ultimo magistero, in quanto ne risulti necessaria l'esecuzione, verrà avviato e compensato secondo le modalità ed a carico degli importi previsti per la manutenzione migliorativa.

Il servizio di espurgo dovrà essere eseguito con la periodicità necessaria ad evitare tracimazioni o malfunzionamento di fosse con conseguenti pregiudizi per l'igiene pubblica. Ogni conseguenza civile e penale per la mancata osservanza di quanto sopra, ricadrà sull'Appaltatore.

Tutti gli oneri derivanti dal carico, scarico e smaltimento del liquame di risulta prodotto dalle operazioni di espurgo e di ogni genere di rifiuto presente sulle aree interessate alla manutenzione, onere di scarica compreso, saranno a totale carico dell'appaltatore.

Quanto sopra dovrà essere svolto in conformità ai disposti del D. Lgs. 152/06 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **35 REGISTRO ANTINCENDIO**

Il Servizio di Prevenzione e Protezione della stazione appaltante, ha adottato un registro antincendio dove devono essere annotate tutte le manutenzioni (nelle modalità esecutive degli articoli 33 e 34) previste dalle normative specifiche di prevenzione incendi, nel rigoroso rispetto delle norme tecniche di riferimento.

Sarà cura dell'appaltatore compilare le parti di registro di competenza, ovvero le parti riguardanti le manutenzioni relative agli impianti speciali, presidi antincendio o quant'altro previsto nel registro che sia oggetto di manutenzione in questo CSO.

Il registro antincendio dovrà essere aggiornato/compilato in forma cartacea.

La stazione appaltante intende implementare un sistema di registrazione informatizzato del registro antincendio, l'appaltatore dovrà pertanto popolare e mantenere aggiornato il data base sul software gestionale offerto onde poter gestire il registro antincendio.

Il modello di registro antincendio è riportato nell'allegato 12, nel caso di modifiche/aggiornamenti formalizzati per iscritto della stazione appaltante, l'appaltatore è tenuto ad adeguarsi entro 90 giorni.

Il mancato aggiornamento del registro antincendio incorre nelle previsioni di cui all'articolo 16 lettera f), per ogni singolo edificio e per ogni singolo impianto/presidio presente.

CAPO IV - ELENCO ALLEGATI

**36**    **ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI**

- 1    CAPITOLATO SPECIALI D'ONERI
- 2    SCHEMA DI CONTRATTO
- 3    QUADRO ECONOMICO DI SPESA
- 4    PREZZIARIO
- 5    ELENCO IMMOBILI
- 6    AREE DI PERTINENZA IMMOBILI
- 7    QUESTIONARIO DI GRADIMENTO
- 8    PREZZIARIO IMPIANTI IN IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPALTO
- 9    ELENCO IMPIANTI IN IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPALTO
- 10    MODALITA' DI GESTIONE PER IL VERDE PERTINENZIALE
- 11    DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI INTERFERENZIALI E PIANO DI SICUREZZA E  
COORDINAMENTO
- 12    REGISTRO ANTINCENDIO

\*\*\*\*\*

## **Indice generale**

1 FINALITÀ DELL'APPALTO.....	1
2 OGGETTO DELL'APPALTO.....	1
3 DECORRENZA E DURATA DELL'APPALTO.....	2
4 FORMA, CONTENUTO E NORME DI RIFERIMENTO DELL'APPALTO.....	2
5 AMMONTARE DELL'APPALTO.....	3
6 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO.....	4
7 ADEMPIMENTI.....	4
8 ADEMPIMENTI GENERALI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO.....	5
8.2 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.....	6
9 PIANI DI SICUREZZA (PSC, PSS, POS).....	7
10 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI RIFIUTI - D.L.vo n° 152/06 .....	8
11 SISTEMA DI CONTROLLO E VERIFICA DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO.....	8
12 SOGGETTI RESPONSABILI.....	9
13 PERSONALE.....	9
14 OBBLIGHI PREVIDENZIALI E DIVERSI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE.....	10
15 OBBLIGO ALLA RISERVATEZZA.....	10
16 PENALI.....	10
17 ESECUZIONE D'UFFICIO.....	12
18 CONSEGNA DEL SERVIZIO.....	12
19 RICONSEGNA DEL SERVIZIO.....	13
20 OBBLIGO DI COOPERAZIONE SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA.....	13
21 ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E CONTROLLO ANCHE CONNESSI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI. .	13
22 CONTABILITÀ INTERVENTI A MISURA.....	14
23 COLLAUDI.....	14
24 SERVIZIO A - ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLA GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA, REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO.....	15
24.1 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	15
24.2 GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA - REPERIBILITÀ - PRONTO INTERVENTO.....	16
25 SERVIZIO B – ATTIVITÀ DOCUMENTALE E GESTIONE DEL DATA BASE INFORMATICO E DELL'ARCHIVIO TECNICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	17
25.1 SOFTWARE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO.....	17

25.2 EVIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO.....	17
25.3 RILIEVI ARCHITETTONICI – E TECNICI.....	18
25.4 FASCICOLO DEL FABBRICATO .....	19
25.5 RINNOVO/RILASCIO CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI.....	20
25.6 DOCUMENTI DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA SCARICHE ATMOSFERICHE, INCENDIO E PIANI DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE .....	20
25.7 VISITE DI CONTROLLO STATICO .....	21
26 SERVIZIO C – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti Idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATI A FORFAIT.....	23
27 SERVIZIO D – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	24
28 SERVIZI E - F e G – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI.....	24
29 SERVIZIO H – MANUTENZIONE MIGLIORATIVA A MISURA.....	25
30 CONTROLLO DI GESTIONE.....	26
31 FUNZIONE DI COORDINAMENTO.....	26
32 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO C - DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	26
32.1 PREMessa.....	26
32.2 PARTE EDILE.....	27
32.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI.....	27
32.2.2 INTERVENTI DA FABBRO.....	28
32.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI).....	29
32.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI.....	29
32.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO.....	29
32.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA.....	30
32.3 PARTE IMPIANTISTICA.....	30
32.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA.....	30
32.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO .....	34
32.3.3 IMPIANTI GAS.....	35
32.4 AREE A VERDE DI PERTINENZA – INTERVENTI DA GIARDINIERE.....	35
32.5 PULIZIA/CANCELLAZIONE SCRITTE MURALI.....	35
32.6 SGOMBERO NEVE.....	35
32.7 MANTENIMENTO A NORMA CARTELLONISTICA VIE DI FUGA.....	35
32.8 GESTIONI SPECIFICHE BAGNI MARINI.....	36
32.8.1 INTERVENTI GENERALI PER I BAGNI MARINI “TOPOLINI”, “LANTERNA” e RIVIERA DI BARCOLA.....	36
32.8.2 INTERVENTI PECULIARI PER IL BAGNO MARINO LANTERNA.....	37
32.8.3 SOTTOPASSI.....	38
33 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO D) – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE	

ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	38
33.1 PREMESSA.....	38
33.2 PARTE EDILE.....	39
33.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI.....	39
33.2.2 INTERVENTI DA FABBRO.....	40
33.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI).....	41
33.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI.....	41
33.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO.....	41
33.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA.....	42
33.3 PARTE IMPIANTISTICA.....	42
33.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA.....	42
33.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO .....	43
33.3.3 IMPIANTI GAS.....	43
33.4 MODALITA' DI GESTIONE DEL VERDE PERTINENZIALE.....	43
34 MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI E, F e G DI MANUTENZIONE ORDINARIA, RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI.....	44
34.1 PREMESSA.....	44
34.2 IMPIANTI DI SICUREZZA, ANTINTRUSIONE , ANTINCENDIO E PORTE TAGLIAFUOCO.....	47
34.3 ESTINTORI E IDRANTI.....	50
34.4 LUCI DI EMERGENZA.....	51
34.5 IMPIANTI ELEVATORI, SBARRE DI ACCESSO AD AREE RISERVATE, PORTE DI ACCESSO MOBILI.....	52
34.6 POMPE DI DRENAGGIO.....	54
34.7 OROLOGI.....	54
34.8 ESPURGO POZZI NERI.....	55
35 REGISTRO ANTINCENDIO.....	56
36 ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI.....	57



## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **I FINALITÀ DELL'APPALTO**

Il Comune di Trieste con il presente Appalto di servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- una gestione integrata dei servizi di manutenzione ordinaria programmata e riparativa in grado di conseguire il massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza, requisiti indispensabili per la migliore funzionalità e conservazione del patrimonio immobiliare in oggetto;
- la conduzione degli impianti tecnologici e speciali;
- una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale degli impianti e della parte edile degli immobili;
- la dotazione degli elementi di conoscenza e di una moderna strumentazione tecnica di gestione informatica in grado di consentire la programmazione delle attività manutentive;
- il conseguimento di un risparmio di gestione attraverso la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione, alla manutenzione e all'uso degli impianti presenti negli immobili;
- la garanzia di un supporto tecnico per l'evidenza delle opere necessarie per la messa in sicurezza, per la messa a norma e per la manutenzione degli immobili e degli impianti.
- Porsi come riferimento l'intero ciclo di vita del sistema patrimoniale: dall'analisi e gestione delle esigenze tecniche, normative e funzionali all'uso – alla conoscenza tecnico funzionale del patrimonio – alla programmazione e progettazione delle attività manutentive – all'esecuzione gestione e controllo degli interventi garantendo un costante e continuo aggiornamento del sistema informativo.

### **2 OGGETTO DELL'APPALTO**

Oggetto dell'Appalto è la prestazione, con piena assunzione di responsabilità sui risultati, di un insieme di attività gestite in modo integrato e coordinato, finalizzate alla migliore funzionalità e conservazione dei beni immobili e degli impianti ad essi pertinenti, come individuati nell'allegato "5" del presente Capitolato Speciale d'Oneri nonché degli impianti speciali individuati nell'allegato "9" del presente Capitolato Speciale d'Oneri.

Le attività oggetto del contratto di Global Service sono di seguito elencate:

- **Servizio A** l'attività di gestione e di programmazione degli interventi e della gestione delle richieste dell'utenza, di reperibilità e di pronto intervento;
- **Servizio B** l'attività documentale e di gestione del database informatico e dell'archivio tecnico del patrimonio immobiliare;
- **Servizio C** la manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;
- **Servizio D** il servizio di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;
- **Servizio E** la manutenzione ordinaria riparativa degli impianti speciali;
- **Servizio F** la manutenzione ordinaria programmata degli impianti speciali;

- **Servizio G** la manutenzione ordinaria riparativa e programmata su singoli impianti presenti in immobili esclusi dall'appalto (allegato "9");

- **Servizio H** la manutenzione migliorativa a misura.

L'Appaltatore dovrà dunque svolgere i sopramenzionati servizi con piena responsabilità in ordine al risultato, in termini di raggiungimento e mantenimento degli standard di qualità conformi alle specifiche del presente Capitolato Speciale d'Oneri e, in ogni caso, idonei a consentire le attività previste nei singoli immobili in piena sicurezza ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L'attività da svolgere è, cioè, finalizzata alla gestione degli immobili con livelli prestazionali prefissati, come stabiliti nel presente Capitolato, per l'intero patrimonio affidato in gestione.

Per conseguire tali fini l'Appaltatore è responsabile delle attività di pianificazione, di direzione e di attuazione delle attività manutentive, nonché di aggiornamento e di conservazione degli archivi documentali e tecnici, come specificato nel presente Capitolato Speciale d'Oneri.

### **3 DECORRENZA E DURATA DELL'APPALTO**

La decorrenza dell'appalto, per ogni servizio ed attività previsti dal presente disciplinare, avverrà alle ore 00:00 del primo giorno successivo dalla data del contratto. Salvo consegna anticipata in via di urgenza in caso di necessità della stazione appaltante.

La durata dell'appalto è fissata in cinque anni (1826 giorni) dal giorno iniziale della sua decorrenza, salvo rinnovo da esercitare ai sensi art. 35 comma 4 Dlgs 50/2016. Alla scadenza del contratto stesso l'appaltatore si obbliga – senza che da ciò derivi parimenti obbligo per la stazione appaltante - a garantire la prosecuzione del servizio fino all'individuazione del nuovo appaltatore subentrante ai sensi dell'art. 106 comma 11 D.lgs. 50/2016, agli stessi patti e condizioni del contratto originale.

### **4 FORMA, CONTENUTO E NORME DI RIFERIMENTO DELL'APPALTO**

Il presente appalto è configurato quale appalto di servizi, dell'art. 28 co. 1 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Contratti misti d'appalto), ritenuto che la prestazione prevalente debba configurarsi nella gestione integrale del patrimonio immobiliare, per l'ottimale esecuzione della quale le prestazioni manutentive assumono carattere di accessorialità.

L'appalto è aggiudicato con il sistema della procedura aperta dell'art. 60 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Procedura Aperta), e con il criterio dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa dell'art. 95, co.3 lett a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i., secondo quanto dettagliato nel Disciplinare di Gara.

Il contenuto del presente appalto riguarda l'erogazione dei servizi riconducibili alle sotto indicate categorie Common Procurement Vocabulary CPV di cui al Regolamento (CE) n. 213/2008 del 28 novembre 2007, per le parti attinenti all'oggetto ed al contenuto del presente appalto:

- Categoria 1 "Servizi di manutenzione e riparazione;
- Categoria 7 "Servizi Informatici ed affini;
- Categoria 12 "Servizi attinenti all'Architettura e all'Ingegneria, anche integrata: Servizi attinenti all'Urbanistica e alla Paesaggistica; Servizi affini di consulenza scientifica e tecnica; Servizi di sperimentazione tecnica e analisi;
- Categoria 16 "Eliminazione di scarichi di fogna e di rifiuti: Disinfestazione e servizi analoghi.

Per l'esecuzione dei lavori riconducibili alla categoria dell'allegato I del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i i soggetti concorrenti dovranno risultare, ai sensi dell'art. Art. 84 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i (Sistema unico di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici) in possesso della qualificazione pertinente alle seguenti categorie e classifiche

previste dall'allegato A al d.P.R. 207/2010 ovvero, in caso di imprese straniere, delle corrispondenti attestazioni di idoneità previste nei rispettivi paesi:

Cat. OG 1 Edifici civili e industriali: classifica II (fino a euro 516,000,00)

Cat. OG 2 restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela: classifica III (fino a euro 1.033.000,00 + 1/5)

Cat. OS 3 Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 4 : Impianti elettromeccanici trasportatori: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 5 : Impianti pneumatici e antintrusione: classifica II (fino a euro 516.000,00)

Cat. OS 30 : Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi classifica II (fino a euro 516.000,00)

## **5 AMMONTARE DELL'APPALTO**

L'importo complessivo posto a base di gara per i servizi oggetto dell'appalto ammonta, per la durata di 5 (cinque) anni, ad euro 7.580.240,00 (settemilionicinquecentoottantamiladuecentoquaranta/00) a forfait + IVA, + euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) + IVA per interventi di manutenzione migliorativa, come definita nel Capitolato Speciale d'Oneri, da contabilizzare "a misura", il tutto per un totale complessivo di Euro 8.780.240,00 (ottomilionesettecentoottantamiladuecentoquaranta) + IVA + totali Euro 149.604,80 (centoquarantanovemilaseicentoquattro/80 + IVA per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso di gara.

Tali importi potranno subire variazioni, in più o in meno, nel limite del 20% ai sensi dell'art. 106 co. 12 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i senza che l'Appaltatore possa vantare pretese, compensi, indennizzi od eccezione alcuna o senza che possa invocare la risoluzione.

L'ammontare dell'appalto risulterà dall'offerta dell'aggiudicatario che verrà allegata al contratto d'appalto quale parte integrante e sostanziale.

La percentuale di ribasso indicata in sede di offerta, secondo l'articolazione prevista dal Capitolato, sarà applicata anche ad eventuali nuovi prezzi che potrebbero essere introdotti nel corso del contratto.

Gli importi a base d'asta per l'intera durata dell'appalto sono da ripartirsi in via indicativa, per i vari servizi nelle entità riportate nella seguente tabella:

<b>Servizio</b>	<b>Descrizione del Servizio</b>	<b>Tipologia di contabilizzazione</b>	<b>Importo a base di gara euro (Iva esclusa)</b>
Servizio A	Attività di gestione e di programmazione degli interventi e della gestione delle richieste dell'utenza, reperibilità e pronto intervento;	Forfait	€ 1.000.000,00
Servizio B	Attività documentale, la gestione del database informatico e dell'archivio tecnico del patrimonio immobiliare;	Forfait	€ 300.000,00
Servizio C	Manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;	Forfait	€ 1.215.000,00
Servizio D	Manutenzione ordinaria programmata edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale;	Forfait	€ 2.430.000,00
Servizio E	Manutenzione ordinaria riparativa degli impianti speciali;	Forfait	€ 1.296.000,00
Servizio F	Manutenzione ordinaria programmata degli impianti speciali;	Forfait	€ 972.000,00
Servizio G	Manutenzione ordinaria riparativa e programmata su singoli impianti presenti in edifici fuori appalto (allegato "9");	Forfait	€ 367.240,00

<b>Pz</b>	<b>PREZZO COMPLESSIVO (sul quale sarà applicato il ribasso di gara)</b>		<b>€ 7.580.240,00</b>
Servizio H	Manutenzione migliorativa a misura;	A misura	€ 1.200.000,00
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alle lettere C), D), E) ed F)		€ 118.260,00
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alla lettera G)		€ 7.344,80
	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso) per le attività di cui alla lettera H)		€ 24.000,00
<b>Pzg</b>	<b>PREZZO GENERALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 8.929.844,80</b>

Importi Iva esclusa

## **6 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO**

L'attivazione del servizio decorre dal termine di cui al precedente art. 3; si concede all'Appaltatore un periodo massimo di 3 (tre) mesi da detta scadenza finalizzato ad affinare definitivamente la conoscenza approfondita dello stato manutentivo dell'intero patrimonio immobiliare appaltato, compresi gli impianti ad esso pertinenti.

Nello stesso termine l'impresa aggiudicataria dovrà mettere a regime il sistema informatico per la gestione del patrimonio immobiliare offerto in fase di gara nonché individuare ed elencare gli interventi di: manutenzione ordinaria programmata a forfait, manutenzione ordinaria riparativa a forfait e manutenzione migliorativa a misura da effettuare con le modalità, i tempi e le risorse stabiliti dal presente CSO. Detto elenco interventi dovrà essere trasmesso, entro lo stesso termine, al Comune allo scopo di consentire all'Ente la conoscenza degli interventi da effettuare dall'appaltatore e, quindi, poter programmare ed autorizzare gli interventi migliorativi a misura con le risorse economiche disponibili.

Decorso tale periodo di messa a regime del sistema di gestione integrata, inizierà il monitoraggio ed il controllo del servizio da parte del Committente.

## **7 ADEMPIMENTI**

L'Appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, comprese quelle che venissero emanate nel corso del contratto pluriennale.

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e gli obblighi connessi al regolare e tempestivo adempimento di ogni parte contrattuale, come prevista dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dall'Offerta presentata ed accettata dall'Amministrazione Comunale.

È nell'onere dell'Appaltatore anche la corretta preventivazione di quanto richiesto per interventi migliorativi/straordinari da parte dei responsabili degli Uffici Comunali; tale preventivazione dovrà essere inoltrata, entro 15 giorni dalla data della richiesta, all'ufficio del Responsabile del Procedimento dell'appalto, preposto ad autorizzare la relativa esecuzione dell'intervento preventivato anche tramite personale comunale da lui delegato.

È altresì a carico dell'Appaltatore l'istruzione del personale comunale preposto ai rapporti con l'Appaltatore, all'uso degli strumenti informatici utilizzati per la gestione dell'appalto e messi a disposizione dall'Appaltatore stesso. Saranno a totale carico dell'Appaltatore gli oneri derivanti dall'istruzione del personale dell'Amministrazione (referenti di edificio) addetto all'uso del software gestionale offerto.

Eventuali responsabilità riferite dalla legge al Comune ovvero ad Amministratori o dipendenti del Comune stesso che, per fatto od omissione o comunque inadempienza contrattuale o di legge dell'Appaltatore connessa all'espletamento dell'attività oggetto dell'incarico, comportassero oneri per danni, oblazioni o sanzioni

pecuniarie a carico degli stessi, daranno luogo all'addebito di una penale pari a due volte la sanzione ricevuta.

All'Appaltatore competono tutte le responsabilità connesse alle prestazioni oggetto dell'appalto, compresa l'attività di acquisizione di permessi, autorizzazioni, nulla osta, notifiche, tenuta di registri e bolle di accompagnamento di materiali, con particolare riferimento al ciclo di smaltimento rifiuti.

All'Appaltatore compete, altresì, la pulizia quotidiana del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso, oltre di quelle interessate al passaggio di automezzi, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto, anche se abbandonati da altre ditte, sino alle discariche autorizzate.

Ad opera finita l'Appaltatore è tenuto alla pulizia accurata degli ambienti, servizi, corridoi, scale, cortili, marciapiedi etc. e di eventuale suolo pubblico o privato nei quali ha eseguito i lavori, nonché la pulizia dei servizi igienici e dei locali utilizzati dall'impresa nel corso dei lavori. L'opera dovrà essere, comunque, pronta all'uso. L'Amministrazione non prenderà in consegna l'immobile, o porzione di esso, in carenza di tale accurata pulizia.

## **8 ADEMPIMENTI GENERALI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO**

Il servizio appaltato dovrà svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti, anche di carattere locale, in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene.

Quando necessario l'Appaltatore predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, le apposite misure per la riduzione dell'esposizione al rumore e delle emissioni sonore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'Appaltatore non può iniziare o continuare il servizio qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

L'Appaltatore è obbligato alla più stretta osservanza delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di tutela dei lavoratori, al rispetto dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e assimilati e agli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

L'appaltatore è altresì obbligato ad osservare e far osservare le misure generali di tutela di cui agli artt. 15 e 95 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., nonché tutte le altre disposizioni dello stesso decreto applicabili al servizio da svolgere.

Le gravi o ripetute violazioni delle norme sulla sicurezza da parte dell'appaltatore, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 D.Lgs.50/2016 e s.m.i.

Nell'espletamento del servizio l'appaltatore dovrà impiegare macchine, attrezzi, impianti ed utensili rispondenti alle vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro ed in conformità alle stesse e alle istruzioni d'utilizzo del costruttore.

Per l'esecuzione di eventuali lavori in quota, anche qualora non si tratti di lavori edili o di genio civile di cui all'allegato X del D.L.vo 81/08 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà comunque adempiere agli obblighi imposti dall'art. 111 e dal Titolo IV, Capo I, Sezioni V e VI del citato D.L.vo 81/08, qualora sia necessario l'utilizzo di ponteggi o simili e L.R. 24/15

La documentazione relativa alla formazione del personale adibito a detti lavori ed il piano di montaggio, uso e smontaggio (Pi.M.U.S.) dei ponteggi utilizzati dovrà essere tenuta sui luoghi di esecuzione delle opere al fine di poter essere esibita a semplice richiesta dei rappresentanti della committenza o degli organi di vigilanza.

**8.1 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' NON RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.**

Il Comune di Trieste, al fine di promuovere la cooperazione ed il coordinamento per la gestione della sicurezza durante le attività del presente appalto che si dovesse svolgere in luoghi di cui ha la piena disponibilità giuridica, fornisce all'appaltatore il documento unico di valutazione dei cosiddetti rischi interferenziali (in seguito DUVRI) ex art. 26 D.L.vo 81/08 e s.m.i. relativo ai luoghi in questione.

Qualora l'esecuzione del presente appalto avvenisse in luoghi sottratti alla piena disponibilità giuridica del Comune di Trieste e nei quali quindi esso non riveste le funzioni di Datore di Lavoro ai sensi del citato D.L.vo 81/08, il relativo DUVRI sarà da intendersi come una "valutazione ricognitiva dei rischi interferenziali standard" che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto, e verrà integrato a cura del responsabile della struttura non comunale con l'indicazione di eventuali rischi specifici presenti in quelle sedi e relative misure di sicurezza, già adottate o da adottarsi, per la eliminazione/riduzione dei rischi interferenziali.

Nell'esecuzione del servizio l'appaltatore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni le prescrizioni contenute nei predetti DUVRI e nei documenti integrativi degli stessi.

È a carico dell'Appaltatore la trasmissione di detti documenti alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio delle rispettive attività. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo.

Il direttore tecnico dell'appaltatore è responsabile del rispetto delle prescrizioni contenute nei predetti documenti da parte di tutte le imprese e lavoratori autonomi impegnati nell'esecuzione dell'appalto.

L'indicazione dei costi della sicurezza per la riduzione/eliminazione dei rischi interferenziali, riconosciuti all'appaltatore per l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, tiene conto degli oneri per la sicurezza che l'aggiudicatario dovrà sostenere in osservanza a quanto contenuto nei suddetti DUVRI e nei documenti integrativi degli stessi; detti oneri, stimati ed indicati dal committente ai sensi del combinato disposto dell'art. 23 co.15, art. 95 co.10 e art. 97. co.5 lett. c) D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e art. 26 D.L.vo 81/08, non possono essere soggetti a ribasso d'asta.

## **8.2 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.**

Fermo restando che sono a carico dell'Appaltatore le responsabilità, gli oneri e gli adempimenti connessi all'osservanza delle norme in materia di sicurezza dettate dal D.L.vo 81/08 e s.m.i. che riguardano l'impresa affidataria, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi, il RUP/Responsabile dei Lavori ha nominato o nominerà, in caso di presenza anche non contemporanea di più imprese nel medesimo cantiere, uno o più Coordinatori per la Sicurezza in Progettazione (di seguito CSP) ed uno o più Coordinatori per la Sicurezza in Esecuzione (di seguito CSE), come normato dal citato D.L.vo n. 81/2008 in particolare dagli artt. 90, 91, 92.

Il CSP ha redatto in data 14/05/2018, un Piano Generale di Sicurezza e Coordinamento per le opere, che viene messo a disposizione dell'Appaltatore, e che verrà notificato al CSE comunque prima dell'inizio dei lavori.

Tale piano, a seconda di particolari circostanze degli specifici interventi, potrà essere modificato e integrato dal CSE.

Tenuto conto dell'elevato numero di cantieri attivati con il presente appalto, l'Appaltatore potrà fare riferimento per gli adempimenti di sua competenza connessi al D.L.vo dianzi citato, oltre che al RUP/Responsabile dei Lavori, anche alle seguenti figure professionali che verranno, se del caso, nominate dal Comune di Trieste:

- il professionista incaricato di supportare il RUP/Responsabile dei Lavori;
- il CSE.

I nominativi delle suddette figure professionali saranno comunicati dall'Amministrazione comunale all'Appaltatore, e da questi alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio delle rispettive attività. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe



all'impresa mandataria o capogruppo.

L'Appaltatore dovrà altresì assicurare ogni più ampia collaborazione al RUP/Responsabile dei Lavori, onde consentire allo stesso di assolvere gli adempimenti normativi di sua competenza previsti dal D.L.vo 81/08; in particolare l'Appaltatore dovrà segnalare, prima della loro esecuzione, tutte le attività previste in ciascun cantiere, così da permettere al RUP/Responsabile dei Lavori di individuare quei cantieri che, ai sensi del citato D.L.vo sono soggetti ai seguenti specifici adempimenti:

- redazione e trasmissione della notifica preliminare all'ASS e alla DPL;
- nomina del CSE.

## **9 DUVRI e PIANI DI SICUREZZA (PSC, PSS, POS)**

Nei cantieri del presente appalto ai quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.: l'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il Documento Unico di valutazione dei rischi interferenziali e Piano di Sicurezza e di Coordinamento predisposto dal CSP di cui allegato "11" e messo a disposizione dalla stazione appaltante ai sensi del citato D.L.vo, nonché le eventuali modifiche o integrazioni apportate allo stesso dal CSE o il Piano di Sicurezza e di Coordinamento eventualmente predisposto nel corso dei lavori dal CSE ai sensi del combinato disposto degli artt. 90, comma 5, e 92, comma 2, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.

È a carico dell'Appaltatore la trasmissione di detti piani alle imprese esecutrici o ai lavoratori autonomi in subappalto, prima dell'inizio dei rispettivi lavori. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo.

E' parimenti onere dell'Appaltatore la verifica dell'idoneità tecnico professionale delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi in subappalto con le modalità indicate dall'Allegato XVII al D.L.vo 81/08 e s.m.i.; detta documentazione deve essere messa a disposizione del RUP/Responsabile dei Lavori e conservata in cantiere.

L'Appaltatore può presentare direttamente al CSE una o più proposte motivate di modificazione o di integrazione al Piano Generale di Sicurezza e di Coordinamento per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie, ovvero quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche in seguito alla consultazione obbligatoria e preventiva dei rappresentanti per la sicurezza dei lavoratori o a rilievi da parte degli organi di vigilanza.

L'Appaltatore ha diritto che il CSE si pronunci tempestivamente, con atto motivato da annotare sulla documentazione di cantiere, sull'accoglimento o il rigetto delle proposte presentate. Le decisioni del Coordinatore sono vincolanti per l'appaltatore.

L'eventuale accoglimento delle modificazioni e integrazioni non può in alcun modo giustificare variazioni o adeguamenti dei prezzi pattuiti, né maggiorazioni di alcun genere del corrispettivo.

Nei cantieri del presente appalto ai quali non si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i., è fatto obbligo all'Appaltatore di predisporre, prima dell'inizio dei lavori, il Piano Sostitutivo (PSS) delle misure per la Sicurezza fisica dei lavoratori di cui al p.to 3.1 dell'Allegato XV al D.L.vo 81/08 e s.m.i.; detto piano è conservato in cantiere ed è messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo dei cantieri.

L'Appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al Direttore Tecnico o, se nominato, al CSE, il proprio Piano Operativo di Sicurezza (POS), per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, unitamente ai Piani Operativi di Sicurezza delle singole imprese esecutrici, previa verifica della congruità dei medesimi rispetto al proprio.

Il Piano Operativo di Sicurezza è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera a) del D.L.vo 81/08 e s.m.i. con riferimento allo specifico cantiere, ha i contenuti minimi previsti dal p.to 3.2 dell'Allegato XV dello stesso



D.L.vo 81/08 e s.m.i. e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni. Il POS costituisce piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81 e s.m.i

Nei cantieri del presente appalto ai quali non si applicano le disposizioni di cui all'art. 90, 3° comma, del D.L.vo 81/08 e s.m.i., il POS costituisce piano complementare di dettaglio del Piano di Sicurezza Sostitutivo e deve essere aggiornato qualora sia successivamente redatto il Piano di Sicurezza e di Coordinamento predisposto dal CSE ai sensi del combinato disposto degli artt. 90, comma 5, e 92, comma 2, del D.L.vo 81/08 e s.m.i.. Comunque l'Appaltatore potrà presentare un unico Piano avente le caratteristiche e i contenuti sia del PSS che del POS

I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità a quanto previsto dal D.L.vo 81/08 e relativi allegati nonché alla migliore disciplina tecnica in materia.

È onere dell'Appaltatore la verifica delle condizioni di sicurezza dei lavori affidati e l'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni dei piani di sicurezza, nonché il coordinamento di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi operanti nel cantiere, in particolare per quanto riguarda gli interventi di cui ai citati artt. 95 e 96 del D.L.vo 9.4.2008 n. 81. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria o capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto dei piani da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

I piani di sicurezza formano parte integrante del contratto di appalto.

L'indicazione dei costi della sicurezza riconosciuti all'appaltatore per l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, tiene conto degli oneri per la sicurezza che l'aggiudicatario dovrà sostenere in osservanza a quanto contenuto nel suddetto PSC e nei documenti integrativi dello stesso; detti oneri, stimati ed indicati dal committente ai sensi del combinato disposto dell'art. 23 D.Lgs. 50/2015 e s.m.i. e art. 100 D.L.vo 81/08, non possono essere soggetti a ribasso d'asta.

## **10 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI RIFIUTI - D.L.vo n°152/06**

Sono a carico dell'appaltatore ogni responsabilità, onere ed adempimento connessi all'osservanza delle norme in materia di rifiuti dettate dal D.L.vo 152/06 e successive modifiche ed integrazioni in qualità di produttore/detentore dei rifiuti prodotti dall'attività manutentiva ad esso appaltata.

## **11 SISTEMA DI CONTROLLO E VERIFICA DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO**

Il rilievo del grado di soddisfazione dell'utenza sarà effettuato ogni anno dal Comune entro la fine del mese di maggio, con l'invio a tutti i dirigenti di Area (o ruolo equivalente), di un apposito questionario che dovrà essere predisposto sulla base del facsimile di cui all'elaborato "7".

Il questionario debitamente compilato, timbrato e firmato dai soggetti di cui sopra, sarà trasmesso alle strutture comunali per la valutazione sulla qualità del servizio e per la conseguente applicazione del premio/penale secondo la tabella che segue:

<b>Risposte positive</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Provvedimenti</b>
< 30 %	Insufficiente	Applicazione penale fino ad un max di € 8.000,00
30 % > x < 60 %	Sufficiente	Nessun provvedimento
60 % > x > 80 %	Buono	Nessun provvedimento
> 80 %	Ottimo	Applicazione incentivo economico fino ad un max di € 8.000,00 annui

L'applicazione della suddetta penale ovvero dell'incentivo resta ad insindacabile giudizio dell'Ufficio del Responsabile del Procedimento.

## **12 SOGGETTI RESPONSABILI**

Prima dell'inizio dell'attività oggetto dell'appalto, all'atto della consegna, l'Appaltatore dovrà comunicare all'Amministrazione le generalità dei seguenti soggetti responsabili:

- Responsabile di commessa, per la quale posizione è richiesta la laurea in ingegneria o in architettura con esperienza di almeno cinque anni nel campo delle gestioni immobiliari;
- Responsabile di tutte le attività tecniche, con particolare riferimento a quelle inerenti il servizio di pronto intervento e reperibilità e a quelle inerenti il servizio semestrale di controllo statico degli immobili, con la qualifica di Direttore Tecnico, per la cui posizione è richiesto il possesso di laurea in ingegneria civile oppure edile con abilitazione alla sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 quale garanzia per la conoscenza delle tematiche in materia della sicurezza nei cantieri esclusa quindi la funzione di coordinatore per la sicurezza. Le singole attività tecniche correlate a questa funzione potranno essere anche svolte da tecnici abilitati diversi dal Direttore Tecnico.
- Responsabile per la gestione del sistema informativo ed informatico con il possesso di laurea in informatica od in ingegneria informatica.

I soggetti dianzi citati non potranno cumulare le responsabilità peculiari ad ogni figura professionale e pertanto i soggetti responsabili non potranno essere inferiori alle tre unità.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico, nel corso dello svolgimento delle attività affidate, dovranno tenere conto dei dispositivi di cui al D.L.vo 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico relazioneranno periodicamente al Responsabile dei Lavori e/o al professionista incaricato di supportare il Responsabile dei Lavori, sull'attività manutentiva espletata, fornendo tutte le informazioni necessarie inerenti i servizi e i lavori oggetto dell'appalto per consentire al Responsabile dei lavori di ottemperare ad ogni adempimento previsto dalla normativa vigente.

Il Responsabile di commessa dovrà avere la piena rappresentanza dell'Appaltatore stesso nei confronti dell'Amministrazione Committente; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio con il responsabile della commessa avranno lo stesso valore come se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'Appaltatore.

Il Responsabile di commessa ed il Direttore Tecnico, in caso di impedimento personale, dovranno comunicare all'Amministrazione Committente i nominativi dei loro sostituti, che dovranno dimostrare di possedere analoghi requisiti professionali.

Per entrambi i soggetti menzionati al precedente comma dovrà essere presentata procura speciale con la quale il legale rappresentante del soggetto aggiudicatario provvederà a conferire agli stessi i poteri per tutti gli adempimenti inerenti all'esecuzione del contratto spettanti all'Appaltatore; lo stesso Appaltatore indicherà dove l'Amministrazione Committente e il Responsabile del Procedimento indirizzeranno in ogni tempo ordini e notificheranno atti giudiziari.

## **13 PERSONALE**

Entro 30 (trenta) giorni dalla decorrenza dell'appalto, l'Appaltatore dovrà comunicare al Comune l'elenco del personale da impiegare nell'appalto, suddiviso per attività e con le rispettive qualifiche e competenze.

Entro lo stesso termine di cui al comma precedente, l'Appaltatore dovrà comunicare il nominativo di un "operatore dedicato", dipendente dell'appaltatore, che avrà il compito di eseguire direttamente oppure

organizzare l'intervento affinché la manutenzione necessaria sia effettuata nei tempi previsti dal CSO, anche allo scopo di ridurre al minimo l'onere delle richieste da parte delle strutture. Ciascun "operatore dedicato" sarà incaricato in tal senso per un numero massimo di 10 (dieci) edifici.

Entro il termine del 31 dicembre di ogni anno di gestione l'Appaltatore è tenuto a comunicare al Comune, con firma asseverata, l'elenco del personale, l'organico medio annuo e l'ammontare complessivo dei contributi previdenziali e assicurativi versati a comprova del personale impiegato nell'appalto.

Nell'espletamento del servizio il personale dell'aggiudicatario (dipendenti, soci ed eventuali subappaltatori) dovrà essere munito di apposita tessera di riconoscimento, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore, l'indicazione del datore di lavoro, la data di assunzione, e nel caso di subappalto, anche gli estremi della relativa autorizzazione. Nel caso di subappalto a lavoratori autonomi la tessera di riconoscimento dovrà contenere anche l'indicazione del committente.

Gravi inadempienze del personale preposto dall'appaltatore alle diverse incombenze derivanti dall'appalto, comporteranno per il Comune la facoltà di richiederne per iscritto l'immediato allontanamento e la relativa sostituzione. L'Appaltatore deve rispettare e far rispettare ai propri dipendenti tutte le disposizioni relative alla prevenzione degli infortuni, all'igiene sul lavoro ed alle prevenzioni ambientali.

#### **14 OBBLIGHI PREVIDENZIALI E DIVERSI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE**

Ai sensi del co. 5 art. 30 D.Lgs. 50/2016, in caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo a personale dipendente dell'affidatario o del subappaltatore o dei soggetti titolari di subappalti e cottimi, impiegato nell'esecuzione del contratto, la stazione appaltante trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile.

Ai sensi del co. 6 art. 30 D.Lgs. 50/2016, in caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale di cui sopra, il responsabile unico del procedimento invita per iscritto il soggetto inadempiente, ed in ogni caso l'affidatario, a provvedervi entro i successivi quindici giorni. Ove non sia stata contestata formalmente e motivatamente la fondatezza della richiesta entro il termine sopra assegnato, la stazione appaltante paga anche in corso d'opera direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate, detraendo il relativo importo dalle somme dovute all'affidatario del contratto ovvero dalle somme dovute al subappaltatore inadempiente nel caso in cui sia previsto il pagamento diretto ai sensi dell'articolo 105 D.Lgs. 50/2016.

L'Appaltatore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme contrattuali anzidette da parte dei subappaltatori e delle Imprese raggruppate in A.T.I. nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

L'Appaltatore e, per suo tramite, le Imprese subappaltatrici o raggruppate in A.T.I., devono predisporre e trasmettere all'Amministrazione o Ente committente, prima dell'inizio dei lavori ed attività previsti dal presente C.S.O., la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa Edile, assicurativi ed antinfortunistici, nonché la necessaria copia del piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori di cui al D. L.vo 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **15 OBBLIGO ALLA RISERVATEZZA**

L'Appaltatore, sotto la sua responsabilità, si impegna in proprio e per il suo personale anche a contratto, nonché per gli eventuali subappaltatori, a non diffondere o utilizzare notizie, informazioni o documenti di proprietà del Committente dei quali dovesse venire in qualsiasi modo a conoscenza nel corso del presente appalto, salvo che ciò gli sia richiesto da un provvedimento esecutivo della Pubblica Amministrazione o dell'autorità giudiziaria, ovvero dalla legge.

#### **16 PENALI**

L'inosservanza delle condizioni previste dal presente Capitolato comporteranno l'applicazione di penali

secondo la seguente articolazione, impregiudicata l'azione di responsabilità per gli eventuali maggiori danni arrecati dall'inadempimento:

- a) inosservanza dei tempi minimi di intervento dalla chiamata di 1 ora per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza in caso di pericolo oppure di giorni 1 (uno) per l'esecuzione degli interventi necessari per garantire la continuità del servizio: euro 2.000,00 per ogni singola chiamata;
- b) inosservanza dei tempi minimi di intervento di giorni 7 (sette) dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria riparativa oppure per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria programmata per il mancato rispetto del termine contenuto nel programma degli interventi di cui agli artt. 27 e 28: da un minimo di euro 200,00 a un massimo di euro 2.000,00 per ogni singolo intervento;
- c) inosservanza del termine del 15 settembre, per ogni anno previsto per la consegna al Comune della proposta di programmazione quinquennale con aggiornamento annuale: euro 1.500,00;
- d) ritardo nell'ultimazione delle manutenzioni a carattere migliorativo: 5% dell'importo dei lavori per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi previsti dal preventivo stesso;
- e) per ogni inadempienza riscontrata alla scadenza del contratto, rispetto alle condizioni di consegna del servizio, rilevata dai tecnici e funzionari comunali preposti e segnalata entro 60 (sessanta) giorni successivi alla scadenza del contratto stesso al servizio comunale preposto: da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.000,00;
- f) inosservanza del termine di consegna della seguente documentazione tecnica:

<b>Attività documentale</b>	<b>Scadenza</b>	<b>Penale- per singolo immobile</b>
Aggiornamento o nuovi rilievi architettonici	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 100,00
Aggiornamento o nuove schede stato manutentivo	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 200,00
Aggiornamento o nuovi documenti di valutazione dei rischi da incendio e piani di emergenza ed evacuazione. Valutazione scariche atmosferiche.	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 500,00
Rinnovo C.P.I. o SCIA	Entro ciascuna scadenza	euro 1.000,00
Aggiornamento destinazioni d'uso	Entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 50,00
Verbali di controllo statico	Entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno	euro 1.000,00
Mancata compilazione Registro Antincendio	Entro ciascuna periodicità per ogni servizio	euro 50,00
Verifiche impianti di terra	Entro ciascuna scadenza	euro 500,00

Sanzioni di cui all'art. 7 comma 5	Due volte la sanzione comminata dall'Organo di Vigilanza	
Verifiche impianti scariche atmosferiche	Entro ciascuna scadenza	euro 500,00

g) per ogni altra ipotesi di mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni contrattuali il Comune potrà comminare le penali da un minimo di euro 100,00 (cento/00) ad un massimo di euro 2.000,00 (duemila/00).

h) ritardo ingiustificato del termine di inizio dell'esecuzione delle manutenzioni migliorative a misura previsto nelle autorizzazioni approvate dalla stazione appaltante: 3% dell'importo dei lavori per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi concessi dalla stazione appaltante;

La determinazione dell'entità delle singole penali sarà definita in esito ad un procedimento in contraddittorio tra l'Appaltatore e la Stazione Appaltante.

Le gravi inosservanze, i ritardi e gli inadempimenti in generale agli obblighi contrattuali verranno formalmente rilevati e considerati ai fini della esclusione da gare future ad ogni effetto di legge.

L'eventuale mancato rilievo di inadempimento non potrà in nessun modo essere considerato come rinuncia ai diritti della stazione appaltante derivanti dal presente Capitolato.

Le penali applicate ai sensi dei precedenti commi verranno trattenute sui crediti maturati dall'appaltatore e non potranno comunque superare, complessivamente, il 10% del corrispettivo annuale dell'Appalto; qualora ciò si verificasse il Comune ha facoltà di risolvere il contratto senza che la controparte possa pretendere alcun compenso od indennizzo di sorta, eccetto il corrispettivo per la parte di attività svolta sino a quel momento da calcolarsi proporzionalmente.

## **17 ESECUZIONE D'UFFICIO**

In caso di inadempienza dell'Appaltatore anche di uno solo degli obblighi assunti con il contratto, il Comune Committente avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio - previa diffida a mezzo posta elettronica certificata all'impresa ad adempiere entro 24 ore od entro il minore tempo richiesto dalle circostanze alle incombenze necessarie, di provvedere d'ufficio, con oneri a scomputo della forfezzazione contrattualmente stabilita, o in subordine sulla cauzione, senza che l'Appaltatore possa accampare pretese di qualsiasi tipo.

## **18 CONSEGNA DEL SERVIZIO**

Con il verbale di consegna del servizio l'Appaltatore prenderà in carico gli immobili o le porzioni di immobili di cui all'allegato "5", ivi comprese le relative aree di pertinenza di cui all'allegato "6" e tutti gli impianti relativi agli immobili stessi, nonché gli impianti speciali di cui all'allegato "9", ad eccezione delle centrali termiche, di riscaldamento e di condizionamento e di quelli esplicitamente esclusi dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, diventando responsabile della conservazione di tutto quanto consegnato per le attività di propria competenza.

Il censimento, il rilievo geometrico e lo stato di conservazione esistente relativamente al patrimonio affidato in gestione, visionabile ai fini della formulazione dell'offerta, unitamente alla visita dei luoghi, consente all'Appaltatore di presumere la conoscenza analitica del patrimonio immobiliare e del suo stato qualitativo.

Le prestazioni a forfait vengono affidate sulla base dei volumi degli edifici di cui all'elenco fornito dall'Amministrazione Committente ed allegato "5" al presente Capitolato Speciale d'Appalto. Tali valori, riferiti all'intero edificio, sono aggiornati sulla base del rilievo geometrico effettuato e visionabile nella banca dati del

Comune di Trieste.

Si intende compreso nel prezzo forfetario “base” a metro cubo, vuoto per pieno, l’onere complessivo derivante dall’accettazione degli edifici compresi nell’Appalto, nelle condizioni attuali in cui gli edifici stessi si trovano, anche per le situazioni di fabbricati ed impianti obsoleti, e indipendentemente dalla presenza o meno delle documentazioni di legge.

La stazione appaltante consegnerà all’Appaltatore tutta la documentazione tecnica e amministrativa, di cui è in possesso, rilasciata dalle Autorità competenti (autorizzazioni, verbali di controllo e di collaudo, ecc.).

## **19 RICONSEGNA DEL SERVIZIO**

Gli immobili oggetto dell’appalto dovranno risultare, alla scadenza del contratto, in stato manutentivo e di funzionamento comprensivo degli impianti buono e comunque di livello non inferiore a quello posseduto dagli immobili alla decorrenza dell’appalto. Nei 90 (novanta) giorni lavorativi precedenti la scadenza, l’Appaltatore programmerà a tal fine, d’intesa con l’Ufficio Comunale preposto, un sopralluogo congiunto con il tecnico designato dal Comune in ciascun edificio oggetto dell’Appalto, atto a riscontrare la rispondenza dello stato manutentivo alle presenti condizioni di contratto, restando applicabili alla fattispecie le penali previste dall’art. 16 lett. e). Al riguardo dovranno essere puntualmente giustificati eventuali interventi di limitazione del bene in qualsiasi forma di utilizzo.

Per quanto attiene all’attività contrattuale prevista nell’ambito del servizio B, alla scadenza del contratto l’Appaltatore dovrà riconsegnare al Comune tutta la documentazione in suo possesso trasferendo al Comune anche tutte le informazioni tecnico-organizzative atte a consentire la prosecuzione ininterrotta del servizio da parte del Comune o di altro soggetto affidatario. La riconsegna di quanto sopra sarà accompagnata da una completa e precisa evidenza storica dell’attività espletata. Ai fini della verifica verrà effettuata una ricognizione a campione da parte del personale comunale preposto; ciascuna irregolarità riscontrata darà luogo all’applicazione della penale prevista dall’art. 16 lett. f).

## **20 OBBLIGO DI COOPERAZIONE SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA**

Successivamente alla scadenza del presente appalto, e per un periodo massimo di 4 (quattro) mesi, l’Appaltatore dovrà prestare la propria collaborazione al fine di consentire al Comune, a seconda dei casi, di gestire direttamente il servizio di manutenzione, ovvero di affidare ad altro soggetto tale gestione, garantendo la continuità dei servizi erogati.

L’obbligo di cooperazione riguarderà, a mero titolo esemplificativo:

- la consegna al Committente di tutte le informazioni in possesso dell’Appaltatore sullo stato degli impianti e sulle manutenzioni eseguite;
- l’addestramento del personale dell’Ente, in particolare in ordine alla gestione delle banche dati ed alla conoscenza delle modalità e della modulistica organizzativa adottati per la gestione del servizio.

## **21 ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E CONTROLLO ANCHE CONNESSI ALL’ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Comune eserciterà le funzioni di vigilanza, controllo e/o verifica sulla programmazione delle manutenzioni edili ed impiantistiche previste dall’appalto, in ogni forma ritenuta idonea e conforme alla normativa vigente.

I Responsabili della vigilanza, individuati dal Responsabile del procedimento, cureranno altresì, unitamente o per il tramite del personale della struttura in parola, ogni rapporto con l’Appaltatore connesso a tali funzioni.

In particolare, per l’espletamento della verifica della qualità del Servizio, sono previste, in capo all’Ente Committente le seguenti attività:

- riunioni periodiche, eseguite in contraddittorio tra l’Ente Committente e l’Appaltatore, al fine di valutare l’andamento dell’appalto;
- giudizio sulla qualità del servizio espresso “a freddo”, tramite il questionario allegato “7” al presente

Capitolato, da inviare agli utenti per la sua compilazione, come indicato all'art. 11 (giudizio una volta all'anno);

- giudizio sulla qualità degli interventi manutentivi di tipo riparativo espresso "a caldo", dai referenti di struttura, tramite e-mail od altra forma ritenuta all'uopo più opportuna (giudizio dopo ogni intervento riparativo);
- giudizio sulla gestione del servizio tramite schede di tipo statistico sull'andamento dell'appalto con indicazione del rispetto dei tempi contrattuali per ogni tipo d'intervento sia per servizi che per lavori.

## **22 CONTABILITÀ INTERVENTI A MISURA**

L'Impresa ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori di ogni singolo intervento a misura che sia stato espressamente ordinato dal Comune e di presentare all'Ufficio preposto alla sorveglianza dell'appalto entro 15 (quindici) giorni dalla predetta data di ultimazione, la relativa contabilità con l'esatta misurazione dei lavori eseguiti e delle somministrazioni effettuate.

Per la quantificazione economica degli interventi ricadenti nei servizi con corrispettivo liquidato "a misura" si farà riferimento ai seguenti listini prezzi:

I. Prezziario del Comune di Trieste (allegato 4)

II. Prezziari Regionali in vigore

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un'attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino I e, solo se non presente, sul listino II.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, si applicherà il prezzo più vantaggioso per la Stazione Appaltante. Per voci non previste in nessuno dei due listini sopra citati, potranno essere concordati nuovi prezzi per la cui determinazione si farà riferimento alle normative in vigore sull'argomento.

L'importo relativo agli interventi di manutenzione migliorativa, servizio H, è da ritenersi indicativo e potrà essere ridotto o aumentato, nei limiti previsti dall'art. 10 dello Schema di Contratto ("Variazione nell'erogazione dei servizi") ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante senza che l'Appaltatore possa vantare pretese, compensi indennizzi od eccezione alcuna.

## **23 COLLAUDI**

Per accertare il regolare adempimento da parte dell'Appaltatore delle obbligazioni contrattuali, il Committente potrà procedere alla nomina di un Collaudatore in corso d'opera.

Il Collaudo finale sarà effettuato entro i tre mesi successivi alla chiusura del Contratto.

Qualora il Collaudo finale risulti favorevole e venga approvato dal Committente, verrà concessa l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione rilasciata dall'Appaltatore a favore del Comune di Trieste.



## CAPO II – SPECIFICHE TECNICHE DEI SERVIZI A-B-C-D-E-F-G OGGETTO DELL'APPALTO

### **24 SERVIZIO A - ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLA GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA, REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO**

#### **24.1 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'Appaltatore, in relazione alla approfondita conoscenza dello stato manutentivo e documentale del patrimonio immobiliare (attività B), formulerà una proposta sintetica di programmazione quinquennale, oggetto di aggiornamento annuale, finalizzata ad agevolare il Comune nell'elaborazione della programmazione delle opere.

Tale proposta di programmazione sarà suddivisa per tipologia di intervento, così come segue:

- a) cronoprogramma, con aggiornamento annuale, del servizio di manutenzione ordinaria programmata sia edile ed affine che impiantistica suddiviso per edificio e per tipologia d'intervento di cui agli artt. 33 e 34 del presente CSO al fine di consentire di esercitare il controllo da parte del Comune;
- b) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, delle manutenzioni migliorative da realizzarsi dall'assuntore del servizio entro il limite di spesa contrattuale;
- c) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, delle manutenzioni straordinarie da realizzarsi da parte del Comune con le risorse economiche a ciò destinate in base al programma triennale delle opere;
- d) programma quinquennale, con aggiornamento annuale, degli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia da realizzarsi da parte del Comune con le risorse economiche a ciò destinate in base al programma triennale delle opere.

La suddetta programmazione dovrà contenere l'individuazione degli interventi, la determinazione massima dei loro costi presunti e le priorità di esecuzione dei lavori, avuto riguardo all'obiettivo prioritario della sicurezza e del mantenimento della continuità del servizio.

La suddetta proposta di programmazione dovrà essere presentata al Comune di Trieste per la sua approvazione in formato elettronico (CD – DVD) e in forma cartacea in duplice copia entro il 15 settembre di ogni anno di gestione per la programmazione di cui alle lettere b), c) e d) ed entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione per la programmazione di cui alla lettera a). In caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. c).

L'esecuzione dei lavori, di competenza dell'Appaltatore, conformi alla programmazione sopra citata di cui alla lett. a) dovrà, in ogni caso, avvenire in accordo diretto con i Dirigenti Datori di lavoro delle strutture ovvero loro delegati, Dirigenti comunali.

Il programma dovrà essere concordato con gli uffici tecnici dell'Ente committente; la consegna in forma cartacea dovrà essere firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Con riferimento alla programmazione di cui alla lettera a), è fatto obbligo al gestore di confermare e comunicare al Comune, il giorno antecedente al sopralluogo, l'indirizzo dell'edificio e la tipologia di manutenzione programmata che andrà a svolgere nello stesso.

## **24.2 GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA - REPERIBILITÀ - PRONTO INTERVENTO**

Qualora, nel corso delle ispezioni, venissero riscontrate anomalie nelle strutture edili ed impiantistiche gestite dall'Appaltatore, non immediatamente riparabili, l'Appaltatore dovrà provvedere in ogni caso alla messa in sicurezza ed alla pronta segnalazione del guasto alla Stazione Appaltante ed a colui che ha inoltrato la richiesta, per i provvedimenti del caso.

L'Appaltatore dovrà istituire una procedura tendente a ridurre al minimo l'incidenza burocratica ed i tempi d'intervento, ma che risulti al tempo stesso idonea a garantire l'evidenza e la consistenza degli interventi richiesti dall'utenza, al fine di garantire l'utilizzabilità dell'immobile e degli impianti in condizioni di sicurezza pur nelle more della loro messa a norma. Tale procedura dovrà essere preventivamente sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione per il relativo benessere.

L'Appaltatore dovrà obbligatoriamente produrre una "Carta dei Servizi", che sarà distribuita alle varie Aree del Comune per evidenziare le caratteristiche del servizio offerto dall'Appalto nonché delle tempistiche di intervento in routine, in urgenza ed in massima urgenza e quant'altro per descrivere all'utenza i metodi impiegati nel servizio di Global Service.

Si precisa che la procedura dovrà prevedere una chiara e dettagliata indicazione sull'esito di ciascun intervento. In particolare l'Appaltatore dovrà comunicare al Comune l'avvenuto completamento/chiusura di ciascun intervento di competenza, altresì dovrà comunicare al Comune quant'anche l'intervento non sia di competenza. All'interno di ciascuna struttura gestita dall'Appaltatore, l'Amministrazione individua due referenti unici abilitati a richiedere l'intervento dell'Appaltatore, salvo i casi d'urgenza. L'Appaltatore dovrà tener conto di ogni eventuale aggiornamento dell'elenco dei Referenti di struttura.

L'Appaltatore dovrà provvedere in ogni caso alla produzione, alla gestione ed alla conservazione anche informatizzata della modulistica relativa a ciascun intervento programmato o richiesto, per la raccolta ordinata delle firme di visto di avvenuta esecuzione da parte del personale non tecnico, utente degli ambienti nei quali sono stati svolti i vari interventi.

A tale scopo l'Appaltatore è tenuto alla istituzione, ove mancante, ed alla regolare tenuta ed aggiornamento di un registro di manutenzione dell'edificio (che sarà di proprietà del Comune) che indichi tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate nell'immobile, comprese le modifiche strutturali ed impiantistiche intervenute, e che costituisca base per l'aggiornamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'archivio informatizzato. Detto registro dovrà essere conservato a cura dell'impresa presso ciascuna struttura.

L'Appaltatore dovrà organizzare, per ogni evenienza imprevista e/o imprevedibile, un servizio di reperibilità 24 ore su 24 e di pronto intervento, atto a fronteggiare qualunque situazione connessa allo stato manutentivo degli immobili o di funzionamento degli impianti, per garantire la continuità del servizio, eliminando ogni situazione di pericolo e garantendo la pubblica incolumità e la pubblica igiene, nonché l'utilizzabilità in sicurezza degli edifici e dei relativi impianti ed ogni utilizzo dell'edificio anche negli orari eccedenti l'uso ordinario degli edifici.

Dovrà essere garantito l'intervento della squadra qualificata entro 1 ora dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza in caso di pericolo ed entro 1 giorno dalla chiamata per l'esecuzione degli interventi necessari per garantire la continuità del servizio, eliminando ogni situazione di pericolo e garantendo la pubblica incolumità e la pubblica igiene nonché l'utilizzabilità in sicurezza degli edifici e dei relativi impianti e ad ogni utilizzo dell'edificio anche negli orari eccedenti l'uso ordinario delle strutture. In caso di ritardo nelle tempistiche di esecuzione degli interventi sopraindicati, sarà applicabile la penale prevista dall'art. 16. lett. a).

Gli interventi di presidio (transennamenti, eliminazione stati di imminente pericolo, intervento con autoscala, ecc.) devono essere eseguiti con la massima tempestività al fine di contenere al minimo l'eventuale riduzione o interruzione del servizio istituzionale ed al fine di assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità, assumendone l'impresa ogni responsabilità civile e penale.

Le attività incluse nel predetto servizio di gestione e di programmazione degli interventi rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **25 SERVIZIO B – ATTIVITÀ DOCUMENTALE E GESTIONE DEL DATA BASE INFORMATICO E DELL'ARCHIVIO TECNICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

### **25.1 SOFTWARE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO**

L'Appaltatore dovrà utilizzare il sistema informatico offerto in sede di gara per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Trieste e mantenere costantemente aggiornati i dati esistenti contenuti nel data base e costituiti dai seguenti elementi:

- inventario del patrimonio immobiliare compresa anagrafe tecnica;
- stato manutentivo del patrimonio immobiliare;
- programmazione annuale degli interventi di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine nonché impiantistica, con l'evidenza di quelli eseguiti nel corso del contratto;
- certificazioni riferite a ciascun immobile;
- rilievi degli immobili e aggiornamento delle planimetrie;
- documenti di valutazione del rischio da incendio e relativi piani di emergenza ed evacuazione degli immobili;
- programmi quinquennali, con aggiornamento annuale, degli interventi suddivisi in: manutenzione migliorativa, manutenzione straordinaria, ristrutturazione degli immobili affidati in gestione;
- elenco delle richieste di manutenzione con ogni elemento utile per conoscere lo stato di attuazione dell'intervento richiesto.

Per garantire le condizioni sopra riportate, per l'intera durata dell'appalto, l'Assuntore dovrà uniformarsi alle norme UNI vigenti ed utilizzare procedure di interscambio dati via web.

Su autorizzazione dell'Amministrazione, l'Appaltatore potrà concordare, con oneri a proprio carico, eventuali modifiche al programma gestionale suddetto, modifiche che resteranno di esclusiva proprietà del Comune medesimo.

È a carico dell'Appaltatore assumere ogni onere finalizzato all'implementazione e/o aggiornamento dei dati del software gestionale, ivi compresi gli oneri di migrazione dei dati dal software precedentemente in uso ovvero il rilievo in natura di dati o misure necessari al popolamento del data base del software.

L'Appaltatore è altresì edotto che sia il Comune che terzi potranno aggiornare/implementare i dati sul software utilizzato per la gestione del servizio. Il sistema di comunicazione tra il software dell'Impresa e quello del Comune dovrà quindi tener conto di un possibile multiaccesso al Data Base del Comune.

L'Amministrazione dovrà essere messa in grado di poter conoscere, in tempo reale, sia la situazione in cui versa il patrimonio in gestione sia l'evidenza di tutti gli interventi eseguiti dall'impresa nel corso dell'appalto, con particolare riferimento allo stato delle segnalazioni e ai tempi di risposta.

Tutti gli aggiornamenti del software che saranno ritenuti dall'affidatario necessari per una conveniente gestione del data base di riferimento saranno a cura e spese dell'appaltatore.

In caso di aggiornamento o sostituzione del software la formazione del personale referente sarà a carico dell'appaltatore.

### **25.2 EVIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO**

L'Appaltatore dovrà provvedere al costante aggiornamento, come da paragrafo precedente, dei dati contenuti nel programma informatico in uso presso l'Amministrazione – delle schede riportanti lo stato conservativo e delle condizioni strutturali degli immobili oggetto dell'appalto, sotto il profilo edilizio (comprese aree esterne di pertinenza) ed impiantistico (compresi impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati); per gli impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzato, i dati verranno forniti dalla Stazione Appaltante.

L'elaborazione e l'aggiornamento una volta all'anno di tali schede dovrà avvenire tenendo conto:

- degli interventi di manutenzione ordinaria e migliorativa avvenuti nel corso dell'anno gestionale;
- degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione realizzati dal Comune extra il presente appalto che dovranno essere reperite direttamente dall'Appaltatore presso gli uffici comunali competenti.

Le schede così elaborate ed aggiornate dovranno essere funzionali alla programmazione quinquennale di cui all'art. 24.1 del presente Capitolato Speciale d'Oneri. I dati rilevati dovranno confluire, a cura ed oneri dell'Appaltatore, nel programma informatico per la gestione delle manutenzioni in uso presso l'Amministrazione comunale.

La conoscenza delle necessità manutentive dovrà altresì consentire all'Appaltatore di valutare, in accordo con gli uffici comunali del competente Servizio, le priorità d'intervento e di conoscere i costi presunti delle manutenzioni a carattere migliorativo da realizzarsi entro i limiti di spesa contrattuale, avuto riguardo all'obiettivo prioritario della sicurezza

Le schede di cui sopra, riportanti l'evidenza dello stato manutentivo degli immobili, dovranno essere consegnate al protocollo del Comune, in formato elettronico e in formato cartaceo, in duplice copia, entro il 31 dicembre di ciascun anno di gestione e dovranno essere composte dai seguenti elaborati:

- evidenza dello stato manutentivo (descrizione analitica con indicazione delle situazioni di criticità);
- documentazione fotografica, sia per la parte esterna che per la parte interna di ogni singolo edificio (su formato elettronico tipo JPG);
- individuazione della priorità d'intervento edile ed impiantistico con la suddivisione in:

a) schede delle lavorazioni manutentive proposte, con l'indicazione dei costi presunti;

b) schede delle lavorazioni per adeguamenti a norma, con l'indicazione dei costi presunti, distinti in impianti elettrici, impianti antincendio per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'estensione.

La consegna in forma cartacea dovrà essere firmata da un tecnico competente in materia ed abilitato all'esercizio della professione.

Gli elaborati tecnici dianzi citati dovranno riportare la data di redazione e release.

### **25.3 RILIEVI ARCHITETTONICI – E TECNICI**

L'impresa provvederà, sulla stessa base informatica alla redazione e all'aggiornamento dei rilievi architettonici mediante vettorializzazione degli edifici e degli impianti visibili esistenti, curando l'evidenziazione delle modificazioni degli interventi alla decorrenza dell'appalto, onde consentire facile evidenza degli interventi sopravvenuti nel corso dell'appalto medesimo.

Nel caso di nuove vettorializzazioni, la metodologia del rilievo non solo dovrà contemplare il rilievo geometrico degli edifici, ma dovrà anche prevedere la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio-impianto, gli elementi/componenti edilizi suddivisi per tipologia e sub sistema tecnologico di riferimento, vale a dire di tutti quegli elementi descrittivi del vano, quali pareti, pavimento, soffitto, terminali impiantistici elettrici, termici, idraulici, e quant'altro presente all'interno di ciascun locale, esclusi elementi mobili e arredi, in analogia alle vettorializzazioni esistenti.

L'appaltatore curerà inoltre l'inserimento dei dati relativi ad ogni intervento di manutenzione effettuato da egli stesso e dal Comune nel corso dell'appalto, provvedendo alla relativa vettorializzazione da effettuarsi su base informatica già implementata nel sistema informativo del Comune: i formati dei files grafici dovranno pertanto essere DWG o DGN editabili.

La restituzione grafica di ogni unità immobiliare vettorializzata dovrà, come minimo, comprendere, nel rispetto della codificazione esistente, salvo migliorie sull'intera banca dati, la seguente documentazione:

- una planimetria in scala 1:1.000 contenente le mappe PRGC, catastali e Müller;
- una planimetria in scala adeguata (1:500 – 1:1000 comprendente le aree di pertinenza degli edifici con distinzione tra le aree a verde e piazzali, zone gioco, evidenziazione dei percorsi veicolari/pedonali, etc.);
- tutte le piante in scala 1:100 (compresi seminterrati, ammezzati, soffitte);
- tutti i prospetti in scala 1:100;
- tutte le sezioni significative di cui almeno una longitudinale ed una trasversale per singolo immobile in scala 1:100;
- specifica simbologia in pianta riferita alle finiture edili ed impiantistiche;
- numerazione progressiva di tutti i locali, nessuno escluso;
- destinazione d'uso di tutti i locali, nessuno escluso.

L'Amministrazione, che sostiene l'onere dello sviluppo di questa attività, disporrà a pieno titolo del prodotto finale.

L'Appaltatore dovrà, con il proprio personale, inserire i dati nel programma in uso al Comune e di tali dati l'Appaltatore è responsabile.

I rilievi architettonici dovranno essere consegnati al Protocollo del Comune in formato elettronico (CD o DVD) e in forma cartacea, in duplice copia, e firmati da un tecnico competente in materia ed abilitato alla firma, entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione; in caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. f).

Per rilievi tecnici si intende inoltre, il rilievo e l'aggiornamento biennale degli schemi unifilari dei quadri elettrici degli edifici in appalto in formato digitale e cartaceo, di cui una copia dovrà essere resa disponibile e consultabile c/o i quadri elettrici generali degli edifici.

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'estensione.

L'Appaltatore deve essere informato da parte dei Direttori Responsabili di Edificio o loro referenti, di un eventuale cambio di destinazione d'uso dei vani degli immobili da loro gestiti per il necessario e conseguente aggiornamento dell'Archivio.

Nel rispetto delle finalità di conservazione dell'agibilità/abitabilità degli edifici, l'appaltatore – sotto sua responsabilità – dovrà, comunque, annualmente, ed entro il 31 dicembre, verificare che la destinazione degli ambienti disposta dai Direttori Responsabili di Edificio sia conforme ai requisiti essenziali di progetto, segnalando le difformità ai responsabili stessi.

#### **25.4 FASCICOLO DEL FABBRICATO**

L'Appaltatore deve provvedere ad aggiornare il fascicolo del fabbricato, effettuando la digitalizzazione in formato pdf di tutti i disegni e di tutti i documenti degli immobili in appalto, per almeno 1/5 degli immobili di cui allegato 5, per ogni anno solare.

Gli elaborati di cui sopra dovranno essere reperiti direttamente dall'Appaltatore presso gli archivi tecnici comunali (archivio corrente e archivio tecnico e archivio generale presso i servizi competenti dell'ente, disegni presso i Servizi competenti ed archivio disegni presso il Servizio Pianificazione Urbana, archivio pratiche Lavori Pubblici, archivio generale).

Il fascicolo del fabbricato sarà costituito dai seguenti documenti:

- Dichiarazioni di conformità degli impianti comprese planimetrie e schemi;

- Elaborati di progetto (definitivo ed esecutivo);
- Disegni as built impianti;
- Disegni as built architettonici;
- Collaudo e atti autorizzativi;
- Certificato di agibilità/abitabilità o documentazione equipollente;
- Verbali ispettivi degli enti preposti (ASUITS,VVF, etc.);
- Verifiche di messe a terra;
- Verifiche scariche atmosferiche
- Documenti di prevenzione incendi (CPI, SCIA, documenti di valutazione dei rischi da incendio, piani di emergenza ed evacuazione, prescrizioni VVF, etc.);
- Decreti di vincolo;
- Documenti di valutazione dei rischi (duvre, dvr, etc.);
- Certificati e collaudi statici;
- Relazioni sullo stato manutentivo.

L'elencazione sopra riportata è di carattere indicativo e non esaustivo; al fine di una maggiore completezza nell'espletamento della presente attività, si può fare riferimento alle linee guida di cui alla Circolare 9 luglio 2010 n. 16063 (Valorizzazione immobili pubblici. Linee guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare) del Ministero dell'Economia e delle Finanze o aggiornamenti successivi.

Tutti i nuovi documenti ottenuti dovranno essere digitalizzati ed inseriti nel sistema informativo del Comune.

## **25.5 RINNOVO/RILASCIO CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI**

L'appaltatore dovrà provvedere nei primi 90 giorni dall'inizio dell'appalto a produrre un elenco aggiornato di tutti gli edifici presenti nel medesimo e soggetti a vigilanza/controllo dei VV.F. completo di scadenziario aggiornato comprensivo dei costi di rinnovo ed eventuali bolli.

Inoltre, dovrà compiere ogni azione di carattere burocratico diretta all'ottenimento dei rinnovi dei C.P.I., scaduti o in scadenza, nonché fornire ogni supporto tecnico e burocratico diretto all'ottenimento dei C.P.I. mancanti, SCIA, ed all'ottenimento, altresì, delle certificazioni sanitarie previste dalla legge e di quant'altro finalizzato all'utilizzabilità degli edifici, in assenza o nelle more dell'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità, o documentazione equipollente, dei fabbricati stessi, anche in relazione a lavori di adeguamento eseguiti autonomamente dai servizi tecnici del Comune.

Il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi andrà eseguito prima della scadenza degli stessi in modo da garantire il rispetto della legge, la cui evidenza è a cura dell'appaltatore.

E' a cura dell'Appaltatore fare in modo che copia dei CPI / SCIA rinnovati o rilasciati pervengano alla Stazione Appaltante.

Tutti i nuovi documenti ottenuti dovranno essere digitalizzati ed inseriti nel sistema informativo del Comune.

## **25.6 DOCUMENTI DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA SCARICHE ATMOSFERICHE, INCENDIO E PIANI DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE**

L'Appaltatore dovrà provvedere all'elaborazione/aggiornamento annuale dei documenti di valutazione dei rischi da incendio, conformemente alle norme vigenti ed in particolare al Decreto Ministero dell'Interno dd. 10.03.1998 Suppl. Ord. G.U.R. n° 81 dd. 07.04.1998 e/o alle norme specifiche per le attività cosiddette "normate", e dei piani di emergenza ed evacuazione degli edifici di cui all'allegato "5", con individuazione/aggiornamento del responsabile della sicurezza dell'edificio, a prescindere del numero di lavoratori presenti abitualmente; il tutto in accordo con Il Servizio Centrale di Prevenzione e Protezione del



Comune.

Gli elaborati tecnici relativi all'aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi da incendio e dei piani di emergenza e di evacuazione (comprese le planimetrie indicanti le vie di fuga, le planimetrie "Voi siete qui" e gli avvisi indicanti le procedure in caso di emergenza), dovranno essere consegnati, in forma cartacea (in duplice copia) ed in formato elettronico (tutti i file dovranno essere, oltre che in formato "pdf", anche nei formati editabili "doc" e/o "dwg"; il tutto su supporto CD o DVD), al protocollo del Comune entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione, e gli stessi saranno soggetti a verifica da parte del Servizio comunale competente.

Ogni elaborato dovrà riportare sulla testata la data e la release dell'aggiornamento.

Le planimetrie indicanti le vie di fuga e le planimetrie "Voi siete qui" dovranno riportare anche le aree esterne di pertinenza e non, o parte di esse, con le indicazioni dei punti di raccolta. Su richiesta della stazione appaltante, l'appaltatore dovrà provvedere alla redazione delle planimetrie indicanti le vie di fuga anche frazionando/estrapolando parti di edificio che necessitino di maggiore visibilità/leggibilità.

E' a carico dell'appaltatore ogni onere relativo al montaggio a parete delle planimetrie indicanti le vie di fuga e "Voi siete qui" negli edifici dove mancanti, o negli edifici di nuovo inserimento.

In caso di opere di manutenzione ordinarie o straordinarie che riguardino gli edifici in appalto o nelle immediate vicinanze che pregiudichino la normale funzionalità del piano di emergenza, l'appaltatore su richiesta della stazione appaltante dovrà produrre una valutazione rischio incendio e un piano di emergenza alternativi temporanei.

La segnaletica di sicurezza predisposta in campo dovrà essere coerente con quanto previsto nei suddetti piani, conforme alle prescrizioni di cui agli Allegati XXIV, XXV, XXVI e XXVII del D.L.vo 81/08 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI 7543, 7544, 7545, 7546 e 7547; dovranno, inoltre, essere di dimensioni ed in numero adeguati alle distanze di visibilità.

I dati in formato elettronico (files di aggiornamento) dovranno essere inseriti nel data Base informatico del Comune, entro il medesimo termine di scadenza, inoltre dovrà essere disponibile un report editabile riepilogativo di tutti gli edifici in appalto che riporti l'edificio e la sua classificazione di rischio incendio.

In caso di ritardo saranno applicate le penali previste dall'art. 16 lett. f).

In caso di nuove estensioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere consegnati e installati a parete entro 30 (trenta) giorni dalla data di estensione.

Negli edifici utilizzati abitualmente come luogo di lavoro della stazione appaltante, l'appaltatore dovrà produrre la Valutazione del Rischio da Scariche atmosferiche secondo le norme CEI EN 62305-2 e/o successivi aggiornamenti e modifiche.

Le Valutazioni del Rischio Scariche atmosferiche dovranno essere consegnate, in forma cartacea (in duplice copia) ed in formato elettronico (tutti i file dovranno essere, oltre che in formato "pdf", anche nei formati editabili "doc" e/o "dwg"; il tutto su supporto CD o DVD), al protocollo del Comune entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione, e gli stessi saranno soggetti a verifica da parte del Servizio comunale competente.

Le attività incluse nei predetti servizi di aggiornamento, di cui ai precedenti artt. 25.4, 25.5 e 25.6, rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **25.7 VISITE DI CONTROLLO STATICO**

Ogni 6 (sei) mesi, e precisamente entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno, l'appaltatore dovrà far effettuare da un professionista abilitato il controllo di tutte le strutture verticali ed orizzontali di qualsiasi natura (in legno, in muratura, in acciaio, in cemento armato, miste, ecc.) allo scopo di garantire l'integrità delle stesse, e la redazione di una relazione (verbale di controllo statico) firmata da un ingegnere, attestante gli eventuali pericoli riscontrati in rapporto all'attività svolta nell'edificio, nonché attestante lo stato di manutenzione in cui si trova l'edificio anche per quanto riguarda le parti non portanti elencate di seguito.

Il controllo dovrà comprendere anche gli intonaci, i controsoffitti, ecc., allo scopo di garantire la perfetta integrità degli stessi, l'aderenza degli intonaci agli elementi di supporto e l'idoneo fissaggio dei controsoffitti alle strutture portanti. L'Appaltatore, dovrà effettuare anche analisi strumentali diagnostiche non distruttive mediante infrarossi, ultrasuoni e battitura meccanica degli intonaci di soffitti di tutti gli edifici inseriti in appalto, consegnandone le relative relazioni conclusive alla stazione appaltante entro lo scadere del primo biennio del contratto. Eventuali situazioni di pericolo riscontrate durante la fase di analisi dovranno essere immediatamente



evidenziate ed ogni caso messe in sicurezza.

In caso di presenza di lesioni, di disgregazioni o di ammaloramenti di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomale, l'Impresa dovrà prontamente segnalare la situazione all'Amministrazione Committente, nella succitata relazione, fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione compresa una rappresentazione grafica e fotografica dell'eventuale quadro fessurativo nonché la stima degli interventi di servizi manutentivi con corrispettivo a misura ritenuti necessari. La stessa attenzione dovrà essere applicata a tutti i tamponamenti esterni ed interni in muratura od in altri materiali.

Il controllo comprenderà anche una accurata verifica dei rivestimenti interni di qualunque natura o tipo agli edifici sia dei servizi sanitari che di corridoi ed androni, allo scopo di garantirne la perfetta integrità ed aderenza ai supporti, nonché si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti dei prospetti esterni di ogni edificio, in pietra, marmo, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di garantirne la perfetta integrità ed aderenza ai supporti ed inoltre si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo di garantire la perfetta integrità dei manti di usura, degli zoccolini battiscopa dei gradini e degli scalettati e qualsiasi altra cosa che possa rappresentare un pericolo per l'incolumità delle persone che lavorano e/o frequentano l'edificio.

Il controllo dovrà prevedere un'accurata verifica delle coperture a terrazzo allo scopo di garantire la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabili, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento.

Il controllo dovrà essere esteso alle parti esterne dell'edificio comprese le aree di pertinenza, pertanto andranno controllati anche gli intonaci e le pareti esterne, le recinzioni, i muri esterni di pertinenza e quant'altro possa rappresentare un eventuale pericolo qualora non integro (per esempio panchine, pavimentazioni esterne, ecc...).

Il controllo dovrà riguardare anche gli ambienti di non agevole accesso come sottotetti, locali interrati, centrali termiche, cantine, intercapedini, etc.)

Dal verbale di ispezione dovranno chiaramente risultare:

- tutti i possibili pericoli per l'incolumità delle persone (strutture portanti cedevoli, caduta intonaci, ecc.);
- tutti i possibili impedimenti per l'espletamento dell'attività prevista nell'edificio;
- gli eventuali quadri fessurativi;
- le soluzioni adottate per l'eventuale effettuazione della messa in sicurezza, che in ogni caso dovrà essere garantita indipendentemente dalle richieste della stazione appaltante, nel rispetto delle norme sui beni culturali per gli edifici vincolati.
- Nei casi di dubbia interpretazione di sospetto dissesto in corso dovranno essere utilizzati e messi in opera presidi di monitoraggio idonei al raggiungimento della diagnosi finale;
- le soluzioni, compresi i preventivi, per la soluzione di problemi di cedimenti, fessurazioni, ecc. ed in generale gli interventi di servizi manutentivi con corrispettivo a misura ritenuti necessari;
- eventuali osservazioni sui possibili pericoli causati da situazioni non a norma;
- ordini del professionista in merito alla non utilizzabilità dei locali/edifici a causa di eventuali pericoli;
- una attestazione del professionista abilitato che indichi che dal sopralluogo effettuato, non risultano pericoli che possano impedire l'espletamento dell'attività prevista nell'edificio.

Eventuali evidenze riparative ordinarie, ed in particolare quelle che necessitano di interventi di messa in sicurezza, contenute nella relazione di cui sopra dovranno essere direttamente risolte dall'Appaltatore nell'ambito degli obblighi contrattuali e quindi non comparire nei verbali e/o nelle richieste successive.

Nell'ambito di questo servizio, l'Appaltatore dovrà, entro il primo anno di contratto, effettuare la verifica di

Vulnerabilità Sismica, con il calcolo dell'indice di rischio sismico, con livello di conoscenza almeno pari al coefficiente LCI dei seguenti edifici:

- n.inv. 260 Palazzo Anagrafe
- n.inv. 262 Palazzo Costanzi
- n.inv. 726 Palazzo Civrani
- n.inv. 732 Palazzo Zois
- n.inv. I 105 Palazzo ex Carli
- n.inv. 48 Palazzo Benco
- n.inv. I 119 Caserma S. Sebastiano

## **26 SERVIZIO C – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti Idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATI A FORFAIT**

Per manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) si intende il complesso di servizi manutentivi non periodici che hanno come finalità la conservazione dello stato del patrimonio come esistente al momento dell'offerta, garantendo la funzionalità della struttura ed il funzionamento in sicurezza degli impianti, per l'uso istituzionale cui sono destinati, fino all'esecuzione degli interventi manutentivi a carattere migliorativo e straordinario eventualmente programmati.

Il servizio di manutenzione ordinaria riparativa comprende anche l'eliminazione delle anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio, che non rientrino nelle manutenzioni a carattere migliorativo previste dal presente capitolato, ovvero negli interventi di manutenzione straordinaria programmata per l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il servizio di manutenzione ordinaria riparativa comprende altresì la fornitura, la posa in opera e l'aggiornamento per il mantenimento a norma della segnaletica di sicurezza, come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare di quella indicante le vie di fuga, che deve essere coerente a quanto indicato nei documenti di cui al precedente art. 25.6 (piano di emergenza ed evacuazione). Si considera segnaletica indicante le vie di fuga anche la planimetria allegata al piano di emergenza ed evacuazione con l'indicazione "Voi siete qui".

Per la corretta registrazione degli interventi di carattere riparativo, l'appaltatore provvederà alla compilazione, per ogni intervento, del modulo e del registro di cui all'art. 24.2 acquisendo la controfirma del referente della struttura o di suo delegato. Le informazioni ivi indicate vanno considerate di minima in quanto eventualmente integrabili su proposta dell'Appaltatore.

La manutenzione ordinaria riparativa avviene con segnalazione (su chiamata) dell'utenza. Qualora l'intervento dovesse rientrare nell'ambito del Titolo IV del D.L.vo n° 81/2008 l'Appaltatore dovrà comunicare un tanto al Responsabile dei Lavori e al Coordinatore in fase di esecuzione, nel più breve tempo possibile e comunque prima dell'inizio dei lavori, onde consentire l'avvio dell'attività prevista dalla legge in capo a questi soggetti.

L'evidenza degli interventi eseguiti dovrà, in ogni caso, essere sempre visibile in tempo reale attraverso la procedura informatica.

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie riparative dalla chiamata è di 7 giorni; in caso di ritardo, rispetto detto termine, sarà applicabile la penale prevista dall'art. 16 lett. b).

Gli interventi di ripristino per danni agli immobili, inseriti nel servizio di Global Service, per danni di lieve entità e più specificamente per atti vandalici, per calamità naturali, conseguenti ad effrazioni o ad eventi accidentali formalmente rilevati, rientrano nel Servizio di manutenzione riparativa a forfait. L'Assuntore dell'appalto quantificherà la spesa nei modi stabiliti dall'art. 22 e saranno a suo carico fino alla concorrenza del limite massimo di euro 5.000,00. L'eventuale supero di spesa sarà a carico della Stazione Appaltante. L'Assuntore potrà avviare azioni di rivalsa verso i responsabili quando questi verranno individuati.

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

## **27 SERVIZIO D – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATTA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

Per Servizio di manutenzione ordinaria programmata edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) si intende il complesso delle attività manutentive periodiche conservative e predittive a carattere ordinario da effettuare secondo un cronoprogramma che hanno come finalità la verifica ed il mantenimento, ovvero il ripristino in buono stato conservativo e di funzionamento in sicurezza delle strutture edili ed impiantistiche.

Ove prevista, la periodicità minima della manutenzione a cui si dovrà fare riferimento è stabilita in ciascuna specifica tecnica indicata nei successivi articoli del presente Capitolato. Ogni inconveniente rilevato nel corso della verifica, dovrà essere prontamente eliminato mediante l'esecuzione degli interventi di manutenzione e riparazione a regola d'arte (compresi nel forfait).

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione ordinaria programmata richiedono la revisione iniziale di ogni elemento costitutivo degli immobili e degli impianti (ai sensi art.33.1 servizio ispettivo); l'effettuazione della revisione dovrà, in sede attuativa, essere documentata e controfirmata dal soggetto istituzionalmente responsabile della struttura. Tutte le attività di questo servizio dovranno essere riportate sul registro dell'edificio di cui all'art. 24.2.

Il servizio di manutenzione ordinaria programmata riguarderà gli edifici di cui all'elaborato allegato "5" e le relative aree di pertinenza di cui all'elaborato allegato "6", con esclusione degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

L'appaltatore entro il 31 gennaio di ogni anno dovrà produrre una dichiarazione complessiva di avvenuta esecuzione della manutenzione ordinaria programmata edile ed affine (impianti idro-sanitari, elettrici e gas) così come previsto nelle modalità esecutive dell'articolo 33, riferita all'anno o porzione di anno, precedente. In caso di ritardo restano applicabili, alla fattispecie, le penali di cui all'art. 16 lett. c).

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie programmate edili ed affini è stabilito nel programma degli interventi di cui al precedente art. 24.1 comma 2° - lett. a); in caso di ritardo restano applicabili alla fattispecie le penali di cui all'art. 16 lett. b).

Le attività incluse nei predetti servizi di manutenzione ordinaria programmata rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

Sono comprese nel servizio D di manutenzione ordinaria programmata le manutenzioni riparative individuate dall'appaltatore nell'ambito del servizio ispettivo periodico; in questa ipotesi, l'appaltatore è tenuto a registrare l'intervento nel programma informatico di gestione del patrimonio immobiliare nel giorno stesso della sua individuazione e la riparazione dovrà avvenire nei termini di cui al 7° comma del precedente art. 26.

## **28 SERVIZI E - F e G – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PROGRAMMATTA DEGLI IMPIANTI SPECIALI**

L'Appaltatore provvederà alla manutenzione *RIPARATIVA* (Servizio E) e *PROGRAMMATTA* (Servizio F) degli impianti speciali degli edifici in gestione e degli impianti speciali presenti in immobili che sono esclusi dal presente appalto (**Servizio G**), e in particolare:

- impianti di sicurezza ed allarme, antintrusione e rivelazione – estinzione incendio;
- estintori e idranti e valvole;
- impianti di illuminazione di sicurezza;
- impianti elevatori;
- pompe di drenaggio;
- orologi funzionali all'attività istituzionale degli edifici o strettamente connessi alla struttura dell'edificio;
- espurgo pozzi neri;
- apparecchi ausiliari per portatori di handicap
- porte tagliafuoco

Con l'affidamento di quanto sopra sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri anche riferiti all'acquisizione dei materiali necessari a vedere eseguite tutte le attività di gestione e di manutenzione a regola d'arte, nonché tutte le prove, analisi, verifiche e collaudi che si rendessero necessarie nel corso dell'appalto.

Il servizio dovrà essere erogato secondo le specifiche minimali riportate all'art.34 con la precisazione che l'elenco delle attività manutentive in esso contenute costituisce esemplificazione non necessariamente esaustiva dei fabbisogni manutentivi non esimando quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza di tutti i componenti del sistema edificio-impianto.

L'appaltatore dovrà presentare entro il 15 Settembre di ogni anno il programma del servizio ispettivo di manutenzione ordinaria impiantistica programmata da effettuarsi nell'anno solare successivo, finalizzato all'attività di controllo di competenza del Comune.

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie riparative degli impianti speciali dalla chiamata è di giorni 7 (sette) ; il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie programmate degli impianti speciali è stabilito nel programma degli interventi di cui al precedente comma 4°; in caso di ritardo sull'esecuzione degli interventi, si applicano rispettivamente le penali previste dall'art. 16 lett. b).

Le attività incluse nei predetti servizi di manutenzione ordinaria riparativa e programmata rientrano nella contabilizzazione a forfait del contratto.

Le eventuali variazioni di inserimenti o deduzioni degli impianti oggetto di questo articolo, saranno calcolate utilizzando l'elaborato n° 10 contenente prezzi stimati per le varie categorie di intervento.

## **29 SERVIZIO H – MANUTENZIONE MIGLIORATIVA A MISURA**

Per manutenzione a carattere migliorativo si intende il complesso degli interventi manutentivi, non rientranti negli interventi a forfait ma in quelli a misura, volti a migliorare l'utilizzo del patrimonio immobiliare affidato in gestione, da effettuarsi su proposta dell'utenza o dell'impresa, previa autorizzazione del Comune, ovvero su richiesta del Comune anche per motivazioni e finalità diverse, fino al limite complessivo di spesa previsto dal precedente art. 5 per il servizio H - manutenzioni migliorative a misura.

Nel caso di manutenzioni migliorative a misura che prevedano lavorazioni rientranti nelle fattispecie di cui alle modalità esecutive dell'art. 32, dalle misure totali dell'eseguito, dovranno essere dedotti i quantitativi previsti dal forfait. La contabilizzazione e la successiva riduzione dovrà essere desumibile nella proposta trasmessa alla stazione appaltante.

Gli interventi di manutenzione a carattere migliorativo liquidabili a carico degli stanziamenti previsti per tale fattispecie, verranno autorizzati e contabilizzati a misura, sulla base di preventivo di spesa - elaborato in applicazione del prezzario adottato conformemente a quanto previsto dall'art. 22 del presente capitolato - controllato e valutato congruo dall'ufficio tecnico comunale preposto, il tutto entro l'importo annualmente a disposizione del presente contratto per tale attività.

In caso di ritardo nelle tempistiche di realizzazione degli interventi migliorativi rispetto ai termini previsti nel preventivo, saranno applicabili le penali previste dall'art. 16 lett. d), e/o lett. h).

Nell'ambito delle manutenzioni migliorative realizzabili su autorizzazione del Comune, l'Appaltatore dovrà presentare il progetto esecutivo con i tempi previsti per l'esecuzione dei lavori e gli schemi degli impianti con le caratteristiche delle condutture e degli impianti stessi. Ciascun intervento dovrà essere eseguito a regola d'arte e dovrà essere corredato da tutte le certificazioni di legge nonché da ogni dichiarazione che, al caso, potrà essere richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Interventi di ripristino, derivanti da danni di grave entità, quantificati nei modi stabiliti dall'art. 22, superiori al limite di euro 5.000,00 per singolo danneggiamento, conseguenti ad atti vandalici, ovvero calamità naturali o conseguenti ad effrazioni ad eventi accidentali formalmente rilevati, si intendono compresi negli interventi liquidabili a misura, di cui al presente articolo.

### **Criteri ambientali minimi (CAM)**

Per quanto applicabile, per gli interventi migliorativi, si richiede l'utilizzo di materiali dalle seguenti caratteristiche:

- contenuto in quota parte di materiale riciclato;
- etichette ambientali tipo Ecolabel o altra etichetta conforme ISO 14024 o etichette ambientali di tipo III.

Si richiede altresì l'adozione di misure e procedure atte a salvaguardare l'ambiente in termini di minori emissioni di inquinanti in aria, minore produzione di rifiuti, minore utilizzo di acqua ed energia, minore emissione di rumore, in tutte le lavorazioni di cantiere, ordinarie e straordinarie.

Quanto sopra in ottemperanza alle disposizioni dell'Allegato I del D.M. 11/10/2017 sui Criteri Ambientali Minimi per "L'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione"

### **30 CONTROLLO DI GESTIONE**

La gestione della contabilità degli interventi eseguiti, dovrà essere organizzata in modo da consentire allo staff comunale preposto al controllo, la corretta verifica di ogni singola esecuzione e la conoscenza analitica di tutte le attività; la gestione della contabilità degli interventi dovrà altresì essere eseguita per categorie e tipi di intervento anche separati secondo la destinazione degli immobili sulla base delle indicazioni della Amministrazione Committente e dovrà consentire le necessarie evidenze per il controllo di gestione.

A tal fine l'Appaltatore dovrà fornire al Comune, a consuntivo, con riferimento a ciascun esercizio finanziario, l'incidenza per edificio dei valori forfetari fatturati, per tipologie di intervento, avuto riguardo alle classifiche contabili che il Comune fornirà all'Impresa.

La fatturazione dovrà avvenire evidenziando la quota riferibile all'attività ad I.V.A. rilevante (in rapporto alla cubatura degli edifici) onde consentire al Comune la detraibilità dell'imposta.

### **31 FUNZIONE DI COORDINAMENTO**

L'Appaltatore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività previste dall'appalto, svolgendo direttamente la funzione di coordinamento, che dovrà trovare efficace supporto in apposito sistema di reporting con l'obiettivo di fornire altresì alla funzione di controllo tipica dell'Ente appaltante, gli strumenti attraverso i quali monitorare e giudicare il servizio erogato.

## **CAPO III - MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI C-D-E-F**

### **32 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO C - DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

#### **32.1 PREMESSA**

L'Appaltatore dovrà tenere conto che le prestazioni minimali richieste dall'Amministrazione sono le seguenti per ciascuna tipologia di intervento negli immobili di cui all'allegato "5".

Restano confermate anche per le attività manutentive di cui al presente art. 32 le condizioni generali enunciate per il Servizio C al precedente art. 26 in quanto compatibili con le caratteristiche tecniche degli interventi. Per le riparazioni dovranno essere utilizzati materiali simili agli esistenti per tipologia, colore, spessore ecc.

## 32.2 PARTE EDILE

### 32.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI

In riferimento alla manutenzione delle coperture, si precisa che su alcuni edifici di cui allegato 5, ed in particolare sugli edifici : INV 277, 262, 710, 1077, 165, 725 e 1016 sono state installate delle Telecamere motorizzate per monitorare lo stato delle coperture dopo eventi meteorologici significativi; telecamere che trasmettono le informazioni/immagini ad un portale Web. La stazione appaltante metterà a disposizione dell'appaltatore le credenziali di accesso al portale Web affinché questo possa proseguire nel monitoraggio e darne puntuale evidenza scritta ad ogni evento atmosferico significativo e/o con cadenza bimestrale.

In capo all'appaltatore rimane la manutenzione delle telecamere medesime e dell'annesso impianto, come dalle previsioni del presente CSO.

All'appaltatore spetta la fornitura e il mantenimento in efficienza, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto e con oneri a proprio carico, di nuovi contratti telefonici UMTS/GSM o similari, funzionali al collegamento al portale.

#### **Coperture (tetti a falda)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;
- la sistemazione/riparazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti fino 16 mq per intervento/locale;
- la riparazione delle lattonerie anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiati, ecc..) ed elementi di fissaggio fino a 5 metri lineari per intervento.

#### **Coperture piane, (tetti, terrazzi e balconi)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;
- la riparazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sostituzione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori, fino 16 mq per intervento;
- il diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

#### **Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, ecc..)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei rivestimenti esterni ed il loro ripristino a seguito di eventuali distacchi o rotture, sostituzione di elementi deteriorati di tipologia simile, previa preparazione del fondo e riprese di tinteggiature, fino a 10 mq per intervento.

#### **Strutture portanti in C.A. faccia a vista (interne e/o esterne)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa delle predette strutture fino a 5 mq per intervento

- la demolizione e/o rimozione delle parti instabili di calcestruzzo

- eventuale trattamento dei ferri di armatura dell'elemento di struttura
- ripristino della parte in calcestruzzo con materiale appropriato della parte trattata

### **Pavimentazioni esterne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:

- la riparazione delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra, fino a 25 mq.

### **Rivestimenti interni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei rivestimenti interni mediante sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia simile, fino a 5 mq per intervento.

### **Pavimentazioni interne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc...) fino a 5 mq per intervento.

### **Murature ed Intonaci e controsoffiti**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle murature ed intonaci, sia orizzontali che verticali, nonché la riparazione degli elementi di sostegno delle controsoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità, fino a 5 mq per intervento.

### **Tinteggiature**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la tinteggiatura e le riprese di coloriture, anche dopo l'esecuzione degli interventi di cui alle voci precedenti, fino a 6 mq per intervento.

## **32.2.2 INTERVENTI DA FABBRO**

### **Parti meccaniche e/o metalliche**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine, sia interne che esterne, nonché site nei



campi gioco di pertinenza;

- la riparazione/sostituzione dei meccanismi di apertura e chiusura (maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose;
- il mantenimento dell'integrità di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature;
- fissaggio e riparazione delle aste portabandiera.
- 

### **Serramenti interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni in alluminio e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglierie;

### **32.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)**

#### **Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni, delle guide, delle persiane e degli avvolgibili in legno, con relative ferramenta, maniglierie e accessori;
- la riparazione delle parti in legno di attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc...;
- la riparazione degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili;
- la riparazione delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc.

### **32.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI**

#### **Tende e accessori**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la riparazione dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti e zanzariere.

### **32.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO**

#### **Vetri**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa:

- la sostituzione delle parti in vetro rotte e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compresa l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale.

- La sostituzione/manutenzione/sigillatura di tutte le tipologie di vetrate U-Glass.
- Stuccatura di vetri originari

### 32.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

#### **Cortili e piazzali interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:

- la sistemazione/riparazione dei cortili interni ed esterni mediante ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra fino alla superficie di mq. 50 per intervento di rappezzo;
- la sistemazione/riparazione di pavimentazione di giardini, piazzali di qualunque tipo (conglomerato bituminoso, cemento, quadroni, materassini antitrauma, tartan e simili, piastrelle, betonelle, guaine, pietra naturale, marmo, ecc.) fino alla superficie di mq. 50 per intervento di rappezzo;
- la riparazione delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc.
- Ripresa e mantenimento della segnaletica orizzontale e/o verticale e segnature campi gioco (con pitture al cloro-caucciù);
- Interventi sull'illuminazione esterna e sugli impianti idrici con le stesse specifiche di cui gli artt. 32.3.1 e 32.3.2;
- Riparazione di pozzetti, fosse di decantazione, caditoie, griglie (aree pertinenza);
- Stuccatura di piccole buche in conglomerato bituminoso;
- Rifissaggio di gradini e cordonate staccatisi;
- Ripresa e mantenimento delle pavimentazioni in ghiaio.

## 32.3 PARTE IMPIANTISTICA

### 32.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA

Mantenimento del regolare funzionamento, ai sensi della normativa vigente, delle regole dell'arte e delle regole di buona tecnica di:

- apparecchiature da quadro elettrico, quali interruttori automatici ed accessori (variatori, magnetotermici, differenziali, relè, relè temporizzatori, crepuscolari) frutti elettrici, prese (monofase e trifase), supporti e placche, coperchi delle scatole di derivazione, fusibili, connettori faston, morsetti mammoth di qualsiasi tipo compresa la sostituzione in tutti i casi in cui non risultino più riparabili i frutti deteriorati;
- sistemi domotici, compresa la sostituzione delle apparecchiature guaste e delle programmazioni al software necessarie al buon funzionamento
- corpi illuminanti a soffitto o a parete o nelle vetrine espositive mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti (neon e basso consumo), LED, slim, alogene, a ioduri metallici deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non

risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, condensatori, portalampade, schermi e parabole, supporti, tiges, borchie, ecc;

Solo nell'eventualità che l'illuminazione artificiale dei locali avvenga per tramite di lampade d'arredo, si dovrà provvedere alla sostituzione delle lampadine guaste o delle apparecchiature di comando ( interruttori/varialuce) non funzionanti.

- nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, l'impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, similare ed il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di oscuramento a teli mediante riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le parti risultino non riparabili oltre che di tutti i componenti elettrici di controllo e comando, anche dei teli in stoffa o plastica, delle eventuali mantovane, dei rulli avvolgitori con ogni loro accessorio, dei motoriduttori elettrici e di quant'altro necessario;
- impianti TVCC e Tv e satellitari mediante riparazione ovvero sostituzione dei componenti dell'impianto che risultino non riparabili
- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati; in particolare per gli impianti di chiamate delle strutture assistenziali e a far data da 90 giorni dell'inizio dell'appalto, l'appaltatore dovrà dotarsi di una scorta di ricambi utile a garantire il servizio in maniera sicura ed efficiente.
- impianti di illuminazione di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di governo;
- motori avvolgitori delle serrande metalliche e comandi elettrici;
- scontri elettrici di serrature;
- magneti delle porte tagliafuoco;
- cabine elettriche in B.T. e in M.T. di trasformazione e quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori (test mensile del differenziale) e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati, per le cabine di trasformazione da M.T. a B.T. dovrà essere osservata la previsione del punto successivo dedicato.
- impianti di diffusione sonora centralizzata con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento;
- impianti antintrusione con verifica e riparazione di rilevatori, batteria, chiavi elettroniche, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio o componente l'impianto;
- impianti antincendio con verifica e riparazione di targhe ottiche, batterie, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio o componente l'impianto;
- impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, compreso terminali lettori di presenza con badge, mediante verifica e riparazione ovvero sostituzione di frutti presa a connettore e di ogni relativo accessorio.
- Impianti fotovoltaici di qualsiasi tipologia costruttiva, ovvero realizzato con moduli fotovoltaici o guaine fotovoltaiche.
- l'assistenza e gli apprestamenti/modifiche necessari/e in caso di cambi tensione da parte dell'ente distributore, garantendo la continuità del servizio

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla manutenzione dell'impianto audio, votazione e assistenza

software della sala Consiglio Comunale, che assicuri assistenza telefonica illimitata, assistenza remota illimitata, assistenza sul posto al bisogno, ovvero tutte le assistenze necessarie funzionali a garantire la normale attività istituzionale del Consiglio Comunale senza interferenze e/o ritardi.

Garanzie minime del servizio:

- assistenza completa al software comprensivo del pacchetto di supporto dedicato;
- assistenza completa ai software di supporto;
- almeno 5 varianti annue al pacchetto, se necessarie;
- fornitura elementi di ricambio;

### **Impianti di aspirazione (cappe, ecc.)**

Mantenimento del regolare funzionamento delle cappe aspiranti, ovvero di qualsivoglia apparecchiatura industriale a servizio dell'edificio, che comprende ogni opera di revisione, riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di:

- elettroaspiratori o parti di essi (motore, chiocciola, girante, ecc.);
- telesalvamotori;
- relè termici;
- motori elettrici con rifacimento avvolgimento;
- cuscinetti;
- morsetteria e cablaggi elettrici;
- pulsanti di avviamento e teleruttori;
- supporti antivibranti;
- pezzi speciali delle tubazioni in PVC di aspirazione;
- rimozione di corpi estranei e pulizia accurata dei condotti di aspirazione.

### **Centralini ed impianti video - citofonici e apriporta**

Mantenimento del regolare funzionamento di centralini citofonici e videocitofonici, linee interne ed interrato, posti interni ed esterni, comandi apriporta, compresi gli interventi su chiamata, l'immediato ripristino del funzionamento, nonché la riparazione e sostituzione di schede, apparecchi, parti e componenti inclusi tratti di linee eventualmente danneggiate.

Inoltre vanno mantenuti tutti i sistemi citofoni e videocitofoni IP connessi alle rete dati aziendale (presenti o di futura installazione), i sistemi di alimentazione PoE di apparecchiature e/o altro, configurazioni e riconfigurazioni che si rendessero necessarie per permettere a tali citofoni/videocitofoni d'interfacciarsi con l'apertura dei varchi automatizzati.

Il servizio riguarda gli impianti videocitofonici, citofonici ed apriporta di proprietà del Comune ubicati in edifici oggetto dell'appalto.

### **MANUTENZIONE DELLE CABINE DI MT/BT**

Il presente articolo ha per oggetto l'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria/programmata e di pronto intervento, degli impianti di media tensione delle cabine di trasformazione presenti negli edifici in appalto.

Detta manutenzione consta in verifiche, prove, conduzione e manutenzioni non programmabili a garanzia di assicurare un corretto, efficiente e costante funzionamento dell'esercizio delle predette cabine.

L'Appaltatore sarà tenuto penalmente e civilmente responsabile per inconvenienti, danni o sinistri che

dovessero derivare dal mancato funzionamento degli impianti in oggetto.

Nell'esecuzione di quanto previsto di seguito dovranno essere rispettate le norme CEI, UNI, le disposizioni ASUITS, VV.F., ACEGAS-APS, Regolamenti e Leggi vigenti pro-tempore, anche se non espressamente richiamati.

### **Manutenzione impianti Media Tensione**

Esecuzione di tutte le attività di manutenzione programmata, da eseguirsi 1 (una) volta per anno, previo accordi con il Committente, come di seguito descritte atte a preservare efficienti gli impianti elettrici di media tensione del Committente. In particolare verranno eseguite in conformità alla norma CEI 0-15 "Registro di manutenzione cabine M.T./B.T.. In particolare gli interventi di seguito descritti.

### **Apparecchiature di sezionamento Media Tensione tipo scomparto chiuso.**

Prove di manovra meccanica sezionatori M.T.

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati degli interruttori M.T.

Pulizia e controllo parti mobili contatti sezionatori M.T.

Verifica e serraggio bulloneria barre collegamento apparecchiatura M.T.

Pulizia isolatori M.T. (parti accessibili)

Controllo a vista terminazioni cavi M.T. cella

Verifica della continuità di terra tra le apparecchiature M.T. e le strutture della cabina

Controllo e verifica della funzionalità degli interblocchi di sicurezza

### **Macchine di trasformazione M.T./ B.T**

Esame a vista delle superfici in resina

Verifica e serraggio chiusure metalliche

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati M.T.

Verifica e serraggio dei collegamenti bullonati B.T.

Pulizia isolatori M.T.

Controllo a vista terminazioni cavi M.T./ B.T.

Verifica continuità di terra e strutture

Verifica continuità termosonde e prova relè di sgancio

Pulizia generale con solventi delle parti elettriche

Pulizia generale parti meccaniche

Misura isolamento verso terra degli avvolgimenti primari

### **Collegamenti cavo M.T.**

Esame a vista guaine esterne lungo percorso cavi

Esame a vista terminazioni in resina non migrante o estruse

Pulizia terminazioni

Verifica integrità collegamento "schermo a terra"

Verifica con megahommetro valori di resistenza isolamento a 1 – 5 kV verso massa

### **Vano cabina**

Pulizia vano cabina in genere

Controllo e verifica funzionamento illuminazione cabina

Controllo efficienza ventilazione

## Pronto intervento

Pronto intervento per la messa in sicurezza degli impianti MT/BT, ivi inclusi:

- reperibilità 24h/24h;
- tutte le Attività relative alla salute e sicurezza nei posti di lavoro, in accordo al D.lgs 81/08 e a tutte le norme e disposizioni relative.

Le verifiche/manutenzioni oggetto di questo articolo, dovranno essere registrate su apposito registro, copia di questo dovrà essere disponibile nelle cabine medesime.

### 32.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO

Mantenimento del regolare funzionamento anche qualora ciò dovesse comportare un maggiore impegno in relazione allo stato di degrado di:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti (rompigoccia, cartuccia, guarnizioni, meccanismo dell'alzatappo, flessibili o cannette di adduzione); valvole di intercettazione; saracinesche; galleggianti, batterie, guarnizioni per cassette di scarico e scaldacqua (resistenza, termostato, flessibili, valvoline);
- Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio separatamente, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto, cassetta di sciacquamento o dello scaldacqua con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di adduzione acqua mediante la riparazione di tratti di tubazione, di qualsiasi materiale, mediante innesti fino a 2 ml di lunghezza;
- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidets, lavelli, scatole sifonate, piatti doccia e vasche compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico; (manicotto cacciata, guarnizione wc, piletta di scarico delle docce etc.);
- impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici;
- terrazze e tetti con riparazione di bocchettoni, pluviali esterni, grondaie, scossaline e converse, fino alla lunghezza di ml. 4.00 per intervento;
- riparazione di pluviali interni, colonne acqua e braghe scarichi orizzontali fino alla lunghezza di ml 2,00 per intervento (escluso smaltimento amianto);
- cabine idriche con verifica degli impianti che prevede la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali: saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, nonché la sostituzione dei coperchi in fibrocemento;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di maniglioni di sostegno per diversamente abili, box doccia, sedili coprivaso, di portasapone (anche liquido), di portacarta sia igienica che asciugamani.

### 32.3.3 IMPIANTI GAS

Mantenimento del regolare funzionamento della rete di adduzione gas metano o, dove presenti, gas tecnici, con eventuale sostituzione di:

- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;
- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

### 32.4 AREE A VERDE DI PERTINENZA – INTERVENTI DA GIARDINIERE

Si intendono aree di pertinenza i cortili, piazzali, campi gioco, chiostrine, tettoie, aiuole, superfici a verde o boscate a servizio degli edifici con superfici di pertinenza di cui all'allegato "6".

In dette aree saranno da effettuare i seguenti interventi ai sensi del Regolamento Comunale del Servizio Verde Pubblico:

- Taglio e asporto degli alberi/rami schiantati;
- Interventi di messa in sicurezza di cui all'art.24.2;
- raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti.

### 32.5 PULIZIA/CANCELLAZIONE SCRITTE MURALI

Gli interventi dovranno essere eseguiti ogni qualvolta necessario e consistono in:

- Pulitura scritte vandaliche eseguita con un sistema a bassa pressione (0.5-1.5 bar) a vortice rotativo elicoidale con impiego di granulato neutro finissimo (carbonato di calcio con una granulometria di 5-300 micron e durezza 2.5 – 3 della scala di Mohs) con un consumo medio di acqua 5-10 lt/h, o analoghi;
- Applicazione di prodotti antiscritte sacrificali, costituiti da emulsioni di cere micronizzate dotate di buona penetrazione sui supporti, dove dovranno formare una pellicola protettiva senza alterarne il colore;
- Ripresa intonaco tinta su tinta.

In caso di immobili vincolati dovranno essere preventivamente richieste le necessarie autorizzazioni agli enti preposti a cura dell'Appaltatore.

### 32.6 SGOMBERO NEVE

Mantenimento in sicurezza, ai fini della transitabilità degli utenti, in prossimità degli accessi degli edifici oggetto dell'appalto, dei camminamenti e dei marciapiedi perimetrali degli edifici stessi, anche all'esterno dell'area di pertinenza, compresa la fornitura preventiva di due sacchi di sale per struttura; al fine di coprire eventuali emergenze, i sacchi di sale dovranno essere sempre reintegrati dall'appaltatore al fine di garantire la scorta minima necessaria.

### 32.7 MANTENIMENTO A NORMA CARTELLONISTICA VIE DI FUGA

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria riparativa su segnalazione/chiamata:



- Rimozione e trasporto alle pubbliche discariche di segnaletica di sicurezza fuori norma o deteriorata;
- Fornitura e posa in opera, in numero, dimensioni e dislocazione conforme alla normativa vigente, di segnaletica di sicurezza come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, comprese le planimetrie "Voi siete qui", da posare a parete, a bandiera o a soffitto – secondo necessità dettata dalle caratteristiche dei luoghi – a mezzo tasselli od altro sistema meccanico o chimico e della stessa tipologia e qualità di quella sostituita.
- Rimane in capo all'appaltatore la verifica della congruenza tra la cartellonistica indicante le vie di fuga esistenti, e le indicazioni delle planimetrie indicanti le vie di fuga individuate nella valutazione rischio incendio e/o del piano di emergenza redatto ai sensi dell'art. 25.6 del CSO, e provvederne all'aggiornamento dandone comunicazione alla stazione appaltante.

## 32.8 GESTIONI SPECIFICHE BAGNI MARINI

### 32.8.1 INTERVENTI GENERALI PER I BAGNI MARINI "TOPOLINI", "LANTERNA" e RIVIERA DI BARCOLA

I lavori e gli interventi di preparazione degli stabilimenti in vista della stagione balneare vengono di seguito descritti con il principio che quanto evidenziato rappresenta solo delle condizioni minime specifiche previste dal presente capitolato per ciascuna tipologia d'intervento edile ed impiantistico.

Il periodo di svolgimento di detti lavori è febbraio – aprile ed il termine ultimo tassativo per l'ultimazione degli stessi lavori è il 30 aprile.

L'Appaltatore, per quegli interventi da realizzarsi in ambiti più prossimi al mare, dovrà tenere presente l'andamento delle maree e pianificare l'esecuzione di conseguenza.

I lavori e gli interventi manutentivi da eseguirsi sono:

- abbattimento e rifacimento degli intonaci pericolanti ripristino piastrellatura (sia sui muri che sul pavimento) dei locali doccia e dei servizi igienici;
- rifacimento con getto di calcestruzzo dei gradini delle scalette di accesso al mare divelti da mareggiate e delle porzioni pericolanti della banchina (vi sono comprese anche le rampe per disabili);
- rifacimento con getto di calcestruzzo dei gradini delle scalette di accesso allo stabilimento che dovessero risultare instabili o pericolosi;
- ripristino con apposita malta delle superfici adibite a panca (sia negli spogliatoi che in ambiente esterno);
- fissaggio alla banchina delle scalette in acciaio inox in dotazione, previa eventuale riparazione delle stesse;
- verifica della funzionalità e della stabilità di tutti gli impianti di cui lo stabilimento è dotato (docce, lavabi, servizi igienici, ecc.);
- esecuzione di tutti gli interventi necessari per ripristinare la funzionalità degli impianti, qualora ne sia stato riscontrato il malfunzionamento (es. sostituzione di valvolame, pulsanteria docce, rubinetteria, tubazioni, pilette sifoidali delle docce, sifoni dei lavabi ecc.);
- esecuzione di tutti gli interventi necessari per garantire la stabilità degli impianti (soprattutto lavabi, che potrebbero risultare mal fissati sui muri e quindi essere pericolanti);
- eventuale sostituzione degli impianti che risultassero danneggiati o non funzionanti e non riparabili;
- pitturazione degli spogliatoi e di tutti i locali dello stabilimento (compresi quelli del bar);
- verifica di tutte le ringhiere, sia di recinzione e delimitazione dello stabilimenti rispetto alla strada, sia interne allo stabilimento;

- raschiatura e tinteggiatura delle ringhiere, degli oblò e di altri impianti (anche mobili) assimilabili;
- eventuale sostituzione delle parti di ringhiera deteriorate o pericolanti;
- eventuale pitturazione della superficie di tutte le terrazze (dieci) poste a livello della strada (bagni “Topolini”);
- raschiatura e tinteggiatura di tutti gli infissi (porte) in legno esistenti;
- eventuale sostituzione delle parti danneggiate e non riparabili degli infissi in legno;
- manutenzione completa (con eventuale sostituzione delle parti deteriorate) di tutta la ferramenta (maniglie, pomelli, catenacci, ecc.) montate sugli infissi in legno;
- manutenzione ed eventuale sostituzione delle grate in rete striata sugli oblò, delle luci relative a servizi igienici e magazzini;
- manutenzione e montaggio delle tabelle di segnaletica lungo la banchina;
- collocazione degli appendini negli spogliatoi;
- pulizia e livellamento delle spiagge ghiaiose (per i “Topolini”: spiaggetta posta tra il I e il II bagno), con eventuale conferimento di nuova ghiaia;
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di corrimani ed accessori/sostegni, delle rampe per utenza con disabilità
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di boe di delimitazione della acque di balneazione
- posa/rimozione stagionale e manutenzione corrente, di barriere marine “Panne”
- rimozione di materiale spiaggiato ingombrante/pericoloso e relativa traduzione in discarica con oneri a carico dell’appaltatore
- ogni intervento necessario per eliminare condizioni di pericolo evidenti o riscontrate nel corso dell’esecuzione dei vari interventi;
- montaggio delle scalette e delle docce esistenti, nonché manutenzione delle nuove docce nelle aree in concessione poste sul lungomare di Barcola, nel tratto compreso tra p.le I I Settembre (inizio della pineta) e il bivio di Miramare;
- collocazione (e successivo lievo, a fine stagione) delle delimitazioni dello spazio acqueo balneabile e altra segnaletica a mare.

### **32.8.2            INTERVENTI PECULIARI PER IL BAGNO MARINO LANTERNA**

Oltre agli interventi generali sopra riportati, per il bagno marino “Lanterna” l’appaltatore dovrà anche eseguire i seguenti specifici interventi di carattere manutentivo:

- manutenzione di tutti i tetti piani, con stesura di vernice riflettente ed eventuale sostituzione della guaina bituminosa;
- raschiatura e successiva ritinteggiatura dei muri di cinta (esterni) dello stabilimento;
- pitturazione completa dei locali cassa e anticassa;
- manutenzione e riparazione dei portoni in ferro;
- manutenzione e riparazione della scala di accesso al tetto e del palo portabandiera;
- manutenzione dell’impianto di sollevamento liquami, lato uomini, con controllo delle pompe dei giranti e

pulizia delle stesse, interruttori a galleggiante e manutenzione del quadro elettrico in uso alle stesse;

- manutenzione degli idranti esistenti all'interno dello stabilimento;
- posa e fissaggio delle sedute in legno, previa eventuale sostituzione delle parti deteriorate;
- manutenzione, montaggio e lievo della rampa dei disabili;
- manutenzione, ancoraggio e lievo di n° 3 tettoie parasole destinate ad uso per disabili.

Fermo restando quanto espresso ai precedenti paragrafi 32.9.1 e 32.9.2 l'Appaltatore dovrà anche tener conto per entrambe i bagni marini "Topolini" e "Lanterna" di quanto sotto riportato:

- nel corso della stagione balneare (1° maggio – 30 settembre) dovranno essere eseguiti tutti gli interventi in linea di massima riconducibili all'elencazione sopra riportata, e comunque tutti quelli resi necessari per improvvisi malfunzionamenti o guasti o altre contingenze o per ragioni di sicurezza e decoro. Interventi manutentivi dovranno essere garantiti anche al di fuori di detto periodo per ragioni di sicurezza e per finalità di utilizzo del bagno "Lanterna", che rimane comunque aperto per elioterapia.

Gli interventi suddetti dovranno intervenire a seguito di verifiche programmate dall'appaltatore e comunque su chiamata del Servizio comunale competente o della ditta incaricata della gestione, e dovranno essere garantiti anche nelle giornate festive.

Al termine della stagione balneare (quindi dopo il 30 settembre) dovranno essere eseguiti gli interventi di rimozione di tutti i materiali installati in funzione specifica della balneazione: docce e scalette sul lungomare, delimitazioni dello spazio acqueo balneabile, segnaletica specifica. Dovranno inoltre essere approntate adeguate protezioni in legno alla base (e per un'altezza di circa un metro) dei locali spogliatoio, che sono più direttamente esposti all'azione del mare e degli agenti atmosferici.

### 32.8.3 SOTTOPASSI

Al fine di soddisfare le necessità connesse alla manutenzione ordinaria e alla messa in sicurezza dei sottopassaggi di cui al presente articolo, l'appaltatore dovrà provvedere, con le modalità esecutive del servizio C, a mantenere efficienti rivestimenti, pavimenti, corrimano, intonaci, tinteggiature, gli impianti di illuminazione, TVCC e pompe di drenaggio nei predetti manufatti esclusi dal presente appalto (Servizio G).

- Via dell'Istria (fronte cimitero di Sant'Anna)
- Via Flavia angolo via Miani
- Piazza Libertà ( zona Stazione Centrale )
- Via Nazionale Opicina (zona Obelisco)
- Viale Miraramare ( zona piazzale 11 settembre)

## **33 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO D) – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT**

### 33.1 PREMESSA

L'Appaltatore dovrà tenere conto che le prestazioni minimali richieste dall'Amministrazione sono le seguenti per ciascuna tipologia di intervento negli immobili di cui l'allegato "5".

Restano confermate anche per le attività manutentive di cui al presente art. 33 le condizioni generali enunciate per il Servizio D al precedente art. 27 in quanto compatibili con le caratteristiche tecniche degli interventi.

## **33.2 PARTE EDILE**

Si dovrà provvedere, con la periodicità indicata negli articoli seguenti, alla verifica della situazione edile ed affine ed impiantistica di ciascun immobile e delle relative pertinenze volta a garantirne la sicurezza, l'efficienza e la conservazione del bene e ridurre al minimo gli interventi di manutenzione riparativa.

### **33.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI**

#### **Coperture e tetti a falda**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia una volta all'anno, ovvero con periodicità minore qualora lo stato dei luoghi lo richieda, dei canali di scolo, compresi pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta e oneri di discarica. Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti dal naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione della copertura e dei relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione delle lattonerie, compreso il loro mantenimento in efficienza anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiami, ecc..) ed elementi di fissaggio.

#### **Coperture piane (tetti, terrazzi e balconi, tettoie)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia una volta all'anno grossolana di tutta la superficie della copertura dei canali di scolo, compreso pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta ed oneri di discarica. Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti da naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori;
- la verifica una volta all'anno dello stato di conservazione mediante diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

#### **Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, calcestruzzo faccia a vista, ecc..)**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei rivestimenti esterni mediante esame a vista e ripristino, appar esistenti, di eventuali distacchi, rotture o parti ammalorate, verifica/trattamento di ferri di armatura, previa preparazione del fondo con relativa ripresa della tinteggiatura.

#### **Pavimentazioni esterne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante esame a

vista e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra.

### **Rivestimenti interni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei rivestimenti interni mediante esame a visita e sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia simile al fine di garantire le condizioni di sicurezza.

### **Pavimentazioni interne**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante esame a visita e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc...).

### **Murature ed Intonaci e controssoffiti**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle integrità delle murature ed intonaci, sia orizzontali e verticali e verifica visiva e meccanica, (nei casi più critici eseguendo puntuale battitura) degli elementi di sostegno delle controssoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità.

### **Tinteggiature**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle tinteggiature di qualsiasi natura;
- la tinteggiatura totale, una volta all'anno, delle cucine e dei locali annessi e ad uso del personale di cucina (dispense, servizi, ecc..) inclusa l'esecuzione di tinteggiature o riprese delle stesse a seguito di avvenuti interventi edili e secondo prescrizioni degli enti preposti in materia di igiene/sicurezza.
- la tinteggiatura totale dei locali spogliatoio o ripresa della stessa a seguito di prescrizioni degli Enti preposti in materia di igiene/sicurezza.

## **33.2.2 INTERVENTI DA FABBRO**

### **Parti meccaniche e/o metalliche**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno e (ove necessario) lubrificazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine e/o con fissaggi metallici sia interne che esterne site nei campi gioco di pertinenza. Andranno in particolare verificate la staticità delle strutture, le saldature, le parti mobili e comunque tutte le superfici che possano entrare in contatto anche accidentale con gli utenti al fine di assicurare l'assenza

di asperità, schegge, sbavature, ruggini, ecc. che possano procurare lesioni alle persone. Ogni inconveniente dovrà essere prontamente eliminato garantendo la perfetta manutenzione del manufatto;

- la verifica una volta all'anno e (ove necessario) lubrificazione dei meccanismi di apertura e chiusura ( maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose.

### **Serramenti interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno, registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni in alluminio e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglie allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)**

#### **Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno, registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni legno, delle guide, delle persiane in legno, avvolgibili, con relative ferramenta, maniglie e accessori, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;
- la verifica una volta all'anno delle parti in legno e (ove necessario) trattamento di impregnante, previa cartavetratura per poter eliminare schegge ed asperità delle parti in legno con particolare riferimento ad attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc.;
- la verifica una volta all'anno degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;
- la verifica una volta all'anno delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI**

#### **Tende e accessori**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti e zanzariere, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

### **33.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO**

#### **Vetri**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione

ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno delle parti in vetro e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compresa l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale, allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.
- la verifica una volta all'anno delle strutture e delle vetrature U-Glass, in particolare:
- verificare l'assenza di sollecitazioni trasmesse dalle strutture dell'edificio o dalle intelaiature portanti sulle barre di U-Glass;
- verificare che le strutture portanti mantengano lo stato di rigidità e indeformabilità;
- verificare che le battute e le contobattute dei telai, realizzate in profilati metallici, permettano la facile evacuazione dell'acqua che dovesse penetrarvi (fori di drenaggio);
- Controllo ed eventuale ripristino delle sigillature tra i singoli pannelli e tra vetrata e struttura perimetrale.

### 33.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

#### **Cortili e piazzali interni ed esterni**

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica due volte all'anno dei cortili interni ed esterni mediante esame a vista e ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc...), taglio radici e piccoli movimenti terra;
- la pulizia trimestrale delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc. al fine di garantire il corretto funzionamento degli stessi.

### 33.3 PARTE IMPIANTISTICA

#### 33.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica una volta all'anno dei quadri elettrici mediante pulizia degli stessi e all'interno degli stessi, serraggio giunzioni morsettiere, controllo carpenterie con particolare riguardo al funzionamento delle serrature a chiave e del mantenimento del grado di protezione, prova strumentale degli interruttori automatici (in particolare relè differenziali) e relativa trascrizione di tale verifica su apposito registro indicando il tipo di strumentazione utilizzata ;
- la verifica una volta all'anno delle linee elettriche (stato delle canalizzazioni, dei conduttori, serraggio delle giunzioni nei cassette di derivazione e di transito) impianti citofonici e videocitofonici, chiamate commessi e/bidelli, impianti di diffusione sonora ed allarme;
- la verifica una volta all'anno degli impianti di aspirazione cucine e laboratori (prove di funzionamento, controllo apparecchiature) in modo da garantire l'efficienza dei sistemi di smaltimento vapori e prevenire le eventuali anomalie in procinto di verificarsi;
- la verifica una volta all'anno dell'impianto di terra (verifica della continuità generale e trascrizione degli esiti sul registro di manutenzione, verifica del valore di resistenza verso terra), impianto parafulmini e linee dati;
- la verifica una volta all'anno dei frutti presa a connettore degli impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, dei terminali lettori di presenza con badge, mediante esame a vista e prove strumentali,



compresa pulizia.

- La manutenzione degli impianti fotovoltaici esistenti in ossequio alle previsioni dei libretti di manutenzione esistenti per singola tipologia costruttiva.
- l'assistenza nella conduzione degli impianti in oggetto per spegnimenti temporanei, riattivazioni e resettaggi in caso di malfunzionamenti dovute a necessità episodiche o occasionali, ( per esempio interventi manutentivi svolti da appaltatori diversi negli edifici comunali per conto dell'Amministrazione)

Per gli impianti di terra e parafulmini le verifiche saranno semestrali.

### 33.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti idrosanitari di tutti gli edifici oggetto dell'appalto allo scopo si garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla verifica visiva di tutte le linee di alimentazione e distribuzione fino alle singole utenza (piani di cottura, forni, ecc...) compresa la verifica dello stato di efficienza delle singole guarnizioni;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione, a causa del calcare, di tutti i rompigoccia, rubinetti sottolavello di ogni rubinetto nei servizi igienici, soffioni di docce;
- una volta all'anno si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione di ogni sifone e pilletta sifonata nei servizi igienici da eseguirsi almeno una volta all'anno.

### 33.3.3 IMPIANTI GAS

Dovrà essere eseguita, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), la seguente manutenzione ordinaria programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti gas di tutti gli edifici oggetto dell'appalto allo scopo si garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione, in particolare dovranno essere verificati mediante esame a vista e mediante adeguata strumentazione le seguenti parti d'impianto:

- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;
- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

### 33.4 MODALITA' DI GESTIONE PER IL VERDE PERTINENZIALE

Dovrà essere eseguita, nel rispetto del Regolamento Comunale del Servizio Verde Pubblico, e nel rispetto dei dettami dell'elaborato numero 10 allegato al CSO, con qualsiasi apprestamento compreso nel prezzo (forfait), il/la seguente controllo/manutenzione ordinaria programmata con la seguente cadenza indicata:

a)il censimento e la valutazione della stabilità degli alberi presenti nelle pertinenze degli edifici in appalto con le

- modalità operative descritte nell'elaborato 10;
- b) sfalcio delle aree tenute a prato almeno 6 volte l'anno;
  - c) almeno sei volte l'anno (in concomitanza dello sfalcio) taglio e pulizia delle erbe lungo i cordoli delimitanti i percorsi ed i piazzali di pertinenza;
  - d) rimozione degli accumuli di fogliame/ramaglie due volte nel periodo ottobre/gennaio;
  - e) potatura una volta all'anno, spollonatura nonché spalcatatura dei rami degli alberi che necessitano di tali interventi per la sicurezza dei luoghi, compresa la riduzione dei rami che invadono le proprietà limitrofe o vicine alla sagoma del fabbricato o ai singoli impianti di pertinenza, fino ad un'altezza descritta nell'allegato 10;
  - f) taglio 2 volte l'anno di sottobosco con eliminazione dei soggetti arborei infestanti;
  - g) sagomatura di siepi e cespugli 2 volte all'anno (autunno e/o primavera a seconda della specie);
  - h) concimatura una volta all'anno stagionale di aree verdi in corrispondenza di siepi/piante;
  - i) manutenzione due volte all'anno degli impianti di irrigazione: attivazione impianto a Marzo - Aprile, programmazione, sostituzione elementi rotti, pulizia irrigatori, lubrificazione valvole. Chiusura impianto e scarico acqua a Novembre;
  - l) riformazione di prato qualora necessario con eventuali riporti di terra vegetale da concordare con l'ufficio competente del Comune, per una superficie massima non superiore a mq. 150 per singolo intervento;
  - m) integrazione di pacciamatura ove precedentemente esistente;
  - n) ricarica, ove occorra, di ghiaino lavato per limitare il crearsi di situazioni di pericolo al fine di garantire l'incolumità all'utenza;
  - o) abbattimento di alberi pericolanti o morti, individuati dal preposto Ufficio su indicazione delle strutture, nonché rimozione degli alberi schiantati, al fine di garantire in qualsiasi momento la sicurezza nelle aree verdi pertinenziali, con restituzione al Servizio Verde Pubblico della targhetta ove esistente. L'abbattimento include anche l'asporto della ceppaia e la risistemazione del terreno;
  - p) esecuzione una volta all'anno della fitoprofilassi rispettando il ciclo previsto, lotta e asporto dei parassiti dannosi anche per la salute degli utenti (ad es. processionarie e tingide);
  - q) esecuzione biennale endoterapia rispettando il ciclo previsto, ove necessario, delle seguenti essenze arboree a rischio: pino, ippocastano, platano;
  - r) manutenzione una volta all'anno e/o lievo e asporto attrezzature di arredi in struttura metallica, in legno ovvero in qualunque altro materiale ed eventuale lievo per alienazione di strutture/giochi/arredi fatiscenti o non a norma;
  - s) raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti compreso oneri discarica.

### **34 MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI E, F e G DI MANUTENZIONE ORDINARIA, RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI**

#### **34.1 PREMESSA**

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri anche riferiti all'acquisizione dei materiali necessari a vedere eseguite le gestioni e connessi interventi manutentivi a regola d'arte, nonché tutte le prove, analisi e verifiche allo stesso fine necessarie degli impianti tecnologici e speciali installati negli immobili di cui all'allegato "5" nonché quelli elencati nell'allegato "9".

Per tutti gli interventi sugli impianti rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici - (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008) e successive modifiche e integrazioni, l'impresa esecutrice dovrà essere abilitata ai sensi di legge e dovrà rilasciare, a cura di tecnico a ciò abilitato, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

Sul Registro di Edificio di cui all'art. 24.2 dovranno essere riportate le caratteristiche tecniche di ogni singolo impianto (modello, numero di matricola, tipo di motore, potenza assorbita, tensione di esercizio, grado di isolamento motore, ecc. ecc.) nonché le date e tipologie dei controlli periodici e degli interventi manutentivi

effettuati, gli allarmi e falsi allarmi intervenuti e conseguenti interventi riparativi. Analoghe evidenze dovranno risultare dalla gestione informatica dei servizi oggetto dell'appalto.

Sono incluse nel corrispettivo a forfait le riparazioni di qualsiasi genere sugli impianti ed ogni altra opera manutentiva a carattere ordinario, anche se non previste nell'elencazione degli interventi minimi di cui al presente Capitolato. L'Appaltatore sarà pertanto ritenuto responsabile ad ogni effetto per inconvenienti, danni o sinistri che dovessero derivare dal mancato funzionamento degli impianti di cui trattasi e/o interruzione di pubblico servizio.

Alla cessazione dell'appalto gli impianti affidati in gestione in base all'appalto medesimo, nel loro complesso, dovranno essere riconsegnati dall'Appaltatore all'Amministrazione comunale - se non in migliori condizioni di utilizzo - almeno nello stesso stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità presenti all'atto della consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Tutti gli interventi sugli impianti dovranno, per materiali, per dimensioni e per esecuzione, corrispondere alle norme per l'esecuzione e l'esercizio degli impianti elettrici pro tempore vigenti, in particolare il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche e integrazioni, compilate dall'I.E.C. e dal C.E.I. ed approvate dall'A.E.I. e dall'U.N.F.I.E.L., nonché alle norme aggiuntive del Regolamento tecnico ex A.C.E.G.A.S., A.S.U.I.T.S., V.V.F., I.S.P.E.S.L. e del presente Capitolato.

Per regola generale, nell'esecuzione dei lavori, l'appaltatore dovrà attenersi alle migliori regole d'arte, nonché alle prescrizioni minime date per le principali categorie di lavoro.

Per tutte quelle categorie invece per le quali non si trovino stabilite speciali norme nel presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà eseguire i migliori procedimenti prescritti dalla tecnica.

In osservanza della Legge dd. 01.03.1968 n° 186, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.).

Resta inteso che devono essere comunque rispettate tutte le Leggi e normative tecniche pro tempore vigenti.

L'Appaltatore ha l'obbligo di acquistare tempestivamente e conservare in luogo idoneo un congruo numero di pezzi e materiali di ricambio degli organi degli impianti, in modo da provvedere con la massima prontezza alle necessarie sostituzioni nei casi di guasto, limitando al minimo indispensabile l'eventuale interruzione di esercizio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far eseguire, a sue spese, periodiche visite agli impianti, da parte degli Organi competenti, in contraddittorio con i Responsabili della gestione.

Tutti i lavori per riparazioni o sostituzioni di organi degli impianti e, in genere, tutte le opere di manutenzione, dovranno essere eseguite senza comportare pregiudizio alla normale attività degli impianti stessi. I lavori si svolgeranno in presenza di attività lavorativa, pertanto l'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni di cui al D.L.vo n° 81/2008 ed operare in modo da non compromettere l'attività svolta nei singoli edifici/strutture. Per il coordinamento con le attività istituzionali svolte negli edifici trovano applicazione le condizioni di cui all'art. 8 del presente Capitolato.

L'Appaltatore si impegna alla più scrupolosa manutenzione degli impianti presi in consegna in modo da garantire la migliore conservazione di tutti gli organi ed il più efficiente grado di funzionamento degli impianti stessi.

È a carico dell'Appaltatore la fornitura di tutti i mezzi d'opera (attrezzi, ponteggi, cavalletti, tiri in alto e simili) necessari ai lavori e l'approntamento di tutte quelle opere anche a carattere provvisorio occorrenti per assicurare la non interferenza dei lavori con quelli eventuali di altre imprese o eseguiti in economia dalla committente; il tutto rispondente alle norme antinfortunistiche vigenti in modo da garantire la incolumità del personale e dei terzi.

Sono a carico dell'Appaltatore i rischi derivanti dai trasporti e quant'altro connesso con l'attività manutentiva oggetto dell'appalto.

Tutti i materiali occorrenti alla completa gestione e manutenzione impiantistica di cui trattasi oltre ad essere

marchiati I.M.Q. o possedere altro certificato equipollente approvato a livello comunitario dalle normative vigenti, devono essere della migliore qualità, ben lavorati, corrispondere perfettamente al servizio cui sono destinati, ed avere le caratteristiche prescritte dalle norme I.E.C., C.E.I., U.N.E.L., U.N.I., U.N.I.-C.I.G., ecc..

Tutti i materiali adoperati per le manutenzioni dovranno essere nuovi e dello stesso tipo e marca di quelli da sostituire.

Dovranno comunque venire installate solamente apparecchiature aventi caratteristiche tecniche uguali o superiori agli standard in uso presso questa Amministrazione.

Qualora l'Appaltatore intendesse impiegare apparecchiature con caratteristiche difformi da quelle indicate saranno a suo carico tutti gli oneri derivanti da eventuali prove tecniche di laboratorio autorizzato e riconosciuto che il Comune riterrà opportuno far eseguire.

Comunque l'Appaltatore, per l'offerta di base, dovrà tenere conto esclusivamente dei materiali standard in uso presso questa Amministrazione.

Su richiesta della Stazione Appaltante, l'Appaltatore dovrà presentare il campionario dei materiali (formato da un numero minimo di 3 campioni) che intende impiegare per l'esecuzione dei lavori di cui al presente Capitolato; la scelta definitiva dei materiali da utilizzare avverrà ad insindacabile giudizio dell'Ente Committente stesso.

Per tutti i materiali potranno essere chiesti i campioni, sempre che siano di normale fabbricazione. Il Comune committente si riserva di far sostituire a spese dell'Appaltatore quei materiali utilizzati o in corso di utilizzazione che non risultino corrispondenti alle prescrizioni del Capitolato o dell'offerta.

In osservanza della Legge dd. 01.03.1968 n° 86, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) e marchiati C.E. ed I.M.Q.

L'Appaltatore provvederà a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, al ricevimento ed al trasporto nei luoghi di deposito, situati all'interno del cantiere od a piè d'opera, nonché alla buona conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali, forniture ed opere escluse dal presente appalto, provviste od eseguite da altre imprese per conto della Stazione appaltante. I danni, che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai materiali forniti ed ai lavori compiuti da parte di altre Imprese, dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà provvedere alle verifiche previste per legge sugli impianti di messa a terra e degli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche nonché a fornire i relativi certificati di verifica. Dovrà inoltre mantenere l'evidenza dell'elenco delle scadenze dei certificati di verifica, al fine provvedere per tempo alle operazioni di rinnovo.

L'Appaltatore dovrà altresì:

- provvedere a sua cura e spese, per conto dell'Amministrazione Comunale, alla denuncia ed al collaudo degli impianti modificati/realizzati da parte degli Enti preposti (ASUITS., I.S.P.E.S.L., VV.F., ecc.), onde permettere il regolare funzionamento;
- provvedere a sua cura e spese, per conto dell'Amministrazione Comunale, in particolare, alla denuncia, all'ASUITS. P.M.P. - S.I.A. - I.S.P.E.S.L. - VV.F. - ecc. dell'eventuale installazione degli impianti di messa a terra e degli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche nonché a fornire i relativi certificati di verifica;
- provvedere alla ricerca dei circuiti degli impianti preesistenti per la realizzazione delle modifiche necessarie per l'effettuazione di eventuali allacciamenti provvisori; ogni intervento dovrà essere accompagnato dalle cautele antinfortunistiche necessarie per il mantenimento sotto tensione di parte degli impianti, sia preesistenti che realizzati dall'Appaltatore; dovrà essere compreso l'utilizzo dei materiali occorrenti e degli

strumenti di misura che si rendessero necessari;

- garantire l'assistenza nella conduzione degli impianti in oggetto per spegnimenti temporanei, riattivazioni e resettaggi in caso di allarme e/o malfunzionamenti dovute a necessità episodiche o occasionali, ( per esempio interventi manutentivi svolti da appaltatori diversi negli edifici comunali per conto dell'Amministrazione)
- provvedere, per conto dell'Amministrazione, all'assistenza alle visite ordinarie e straordinarie di tutti gli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche (ASUITS., I.S.P.E.S.L., VV.F., U.T.I.F., ecc.);
- provvedere direttamente, con oneri a suo carico, salva la precisazione di cui all'ultimo capoverso, agli adempimenti tutti - manutentivi e concernenti le visite periodiche da richiedersi per conto del datore di lavoro di cui all'art. 4 del D.P.R. dd. 22.10.2001 n° 462.
- le spese dovute agli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche sono a carico del Comune.

### **34.2 IMPIANTI DI SICUREZZA, ANTINTRUSIONE , ANTINCENDIO E PORTE TAGLIAFUOCO**

Il servizio prevede la gestione degli impianti di sicurezza, antintrusione, antincendio e porte tagliafuoco.

Gli impianti devono essere sempre in perfetta efficienza; la manutenzione deve essere eseguita nel pieno rispetto delle Norme C.E.I. pro tempore vigenti, elaborate dal Comitato Tecnico, relative ai "Sistemi di rilevamento e segnalazione per incendio, intrusione, furto e aggressione", per quanto possibile previa programmazione conforme al presente Capitolato.

Tutti gli interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione dei tecnici dell'Amministrazione preposti ai controlli.

La manutenzione deve comprendere le seguenti prestazioni minime di cui all'elenco indicativo allegato:

- per gli impianti antintrusione:
  - quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori, al controllo dei contatti magnetici, serrande tagliafuoco, delle linee di alimentazione e del corretto funzionamento della centrale;
  - Inoltre, in caso di collegamento della centrale antintrusione, per tramite di combinatore telefonico, alla centrale di emergenza del soggetto preposto alla vigilanza degli immobili, l'appaltatore subentrerà, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto con oneri a proprio carico, volturando tutti contratti telefonici GSM o similari, funzionali a detto collegamento, facendosi carico di mantenerli sempre in perfetta efficienza e producendone un'evidenza detagliata ( in formato file e cartaceo).
  - Rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, gli aggiornamenti di programmazione dei combinatori telefonici necessari, l'assistenza tecnica al soggetto gestore della vigilanza degli immobili e l'acquisizione degli impianti all'anno di nuova realizzazione. L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto al massimo per 60 giorni lavorativi.
- per gli impianti rilevazione incendi:
  - quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento della centrale; tutte le operazioni relative alla sorveglianza, controllo periodico, manutenzione e revisione dovranno essere effettuate in conformità ai disposti della norma UNI 11224 Marzo 2007 ed al punto 9 – esercizio – della Norma UNI 9795 Gennaio 2010;

- Inoltre, in caso di collegamento della centrale rivelazione incendi per tramite di combinatore telefonico, alla centrale di emergenza del soggetto preposto alla vigilanza degli immobili, l'appaltatore subentrerà, entro 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto con oneri a proprio carico, volturando tutti contratti telefonici GSM o similari funzionali a detto collegamento, facendosi carico di mantenerli sempre in perfetta efficienza e producendone un'evidenza dettagliata ( in formato file e cartaceo).
- Rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, gli aggiornamenti di programmazione dei combinatori telefonici necessari, l'assistenza tecnica al soggetto gestore della vigilanza degli immobili e l'acquisizione degli impianti all'anno di nuova realizzazione. L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto delegato al massimo per 60 giorni lavorativi.
- per gli impianti TVCC:
  - due visite generali all'anno, ad inizio ed a metà anno di manutenzione, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia degli obiettivi, controllo dello stato di usura dei tubi catodici, LCD, verifica delle linee, pulizia e controllo dei monitor, dei sistemi ciclici;
- per gli impianti fissi estinzione incendi del tipo Sprinkler, Watermist ecc, comprensivi di eventuali gruppi di pompaggio, vasche di accumulo, automatismi e allarmi:
  - due visite all'anno che prevedano:
    - esame generale dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti;
    - rilevamento delle pressioni in uscita dalla stazione di pompaggio;
    - prova di tenuta di tutte le valvole di non ritorno;
    - controllo della posizione di apertura delle valvole;
    - verifica dello stato delle vasche di accumulo;
    - verifica di rinalzo delle vasche;
    - prova di avviamento automatico dell'impianto e funzionamento delle motopompe per almeno 30 minuti;
    - prova di avviamento manuale delle pompe;
    - prova di funzionamento della pompa jockey;
    - esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione previsti dal costruttore e indicati nei manuali di esercizio e manutenzione a corredo delle singole apparecchiature o impianti, manutenzione e revisione dovranno essere effettuate in conformità ai disposti della norma UNI 12845 D.Lgs. 81/08 art. 46 – D.M. 10/03/1998 e/o loro successive modificazioni/sostituzioni.
- per gli impianti di spegnimento a gas estinguente:
 

due visite generali all'anno, ad inizio ed a metà anno di manutenzione, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alle seguenti operazioni:

  1. 1<sup>a</sup> visita: controllo del peso e della pressione delle bombole, prova degli automatismi di scarica, controllo della scarica annuale, soffiatura delle linee, eventuale ricarica ove necessario, verifica delle scadenze periodiche previste dalla legislazione vigente compreso l'eventuale collaudo;
  2. 2<sup>a</sup> visita: stesse operazioni della prima visita con esclusione della soffiatura delle linee e della verifica delle scadenze periodiche;
    - per gli impianti rilevazione gas:

-quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento della centrale;

- per gli impianti di apertura automatica delle finestre delle rampe scale comandata da rilevatori incendi:

-quattro visite generali all'anno, con cadenza trimestrale a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei sensori (smontaggio, pulizia delle camere di rilevazione, controllo delle soglie di sensibilità, ecc.), controllo e verifica delle linee, controllo del corretto funzionamento dei meccanismi di apertura delle finestre e delle centraline.

- per le porte tagliafuoco:
- controllo congegno di autochiusura;
- verifica cardini e sistemi antipánico se presenti, ingrassaggio delle parti mobili;
- controllo dello stato dei battenti, ripristino deformazioni se presenti;
- controllo sgombero vie di fuga e visibilità cartellonistica;
- ripristino cartelli non posizionati correttamente.
- Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:

-alla immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto.

-alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo.

Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare entro e non oltre sei ore dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente segnalato il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto.

Non sono comprese nell'importo del forfait solamente: la sostituzione completa di centrali di comando (soltanto nel caso in cui a fronte di preventivo redatto da ditta autorizzata dal costruttore, risulti l'antieconomicità o l'impossibilità della riparazione), di telecamere, di monitor e la sostituzione di linee elettriche e di segnale per tratte superiori a 15 (quindici) metri che pertanto saranno liquidate usufruendo degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

Nello svolgimento delle operazioni sopra elencate, l'Appaltatore deve osservare ogni disposizione di legge e/o regolamento in vigore, comprese le norme UNI, riguardante la manutenzione delle apparecchiature per estinzione d'incendi nonché la prevenzione e l'estinzione degli stessi.

I lavori di verifica e rimessa in efficienza devono essere eseguiti nell'officina dell'Appaltatore o, in alternativa, in quella mobile all'uopo attrezzata.

L'Appaltatore, al fine di non sguarnire i locali di mezzi antincendio, dovrà provvedere alla sostituzione temporanea, di riserva in sua dotazione, fino al reintegro totale dei mezzi revisionati.

I materiali e l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione dei lavori nonché delle eventuali ricariche devono essere approvvigionati a cura a spese dell'Appaltatore: devono essere della migliore qualità ed avere le caratteristiche prescritte dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di estinzione di incendi, nonché essere di gradimento dell'Amministrazione comunale, la quale può, qualora li ritenesse non idonei, chiederne la sostituzione a spese dell'Appaltatore.



### 34.3 ESTINTORI E IDRANTI

Il servizio prevede, ai sensi della normativa vigente, la manutenzione, la sorveglianza, i controlli periodici, la revisione ed il collaudo e l'eventuale fornitura e posa in opera di apparecchiature antincendio negli edifici oggetto del presente appalto con esecuzione immediata dal momento della presa in carico dell'edificio. Sono altresì comprese tutte le operazioni di carica, scarica e smaltimento dei rifiuti (agenti estinguenti).

Contestualmente al primo controllo dei sistemi antincendio si dovrà prevedere alla catalogazione dei medesimi; ciascun dispositivo, dovrà essere singolarmente individuato e contrassegnato da una specifica codifica mediante codice numerico e obbligatoriamente mediante codice a barre; tale codifica dovrà essere applicata in modo visibile sul dispositivo medesimo (etichettatura) e riportata sugli elaborati grafici..... Tale codifica è indispensabile per l'identificazione univoca di ogni dispositivo e per consentire una facile tracciabilità sia fisica che documentale, dovrà comparire anche sul registro: "REGISTRO ANTINCENDIO" di cui al successivo articolo 35.

Specificatamente, comprende i seguenti lavori minimali da eseguirsi con le modalità sotto indicate:

- controllo semestrale (da eseguirsi nei mesi di maggio e novembre) e manutenzione di estintori ad anidride carbonica, a polvere, ad idrocarburi alogenati ed a schiuma, già esistenti negli edifici affidati in appalto:
- controllo carica a mezzo pesatura o rilevazione del livello con attrezzatura omologata;
- eventuale ricarica degli estintori qualora l'estinguente, per qualsiasi motivo, risulti inferiore del 10% al valore nominale di carica;
- controllo pressione ed eventuale ripressurizzazione se la pressione è inferiore all'80% del valore nominale, negli estintori a polvere e ad idrocarburi alogenati;
- controllo eventuali perdite dalla valvola di erogazione;
- controllo manichetta e corretta sistemazione sul supporto (se la manichetta presenta fessurazioni dovrà essere sostituita);
- controllo spina di sicurezza ed integrità della piombatura;
- controllo diffusore ed eventuale valvola sullo stesso;
- pulizia estintore;
- timbratura cartellino;
- controllo annuale e manutenzione della rete idranti già esistenti negli edifici suddetti:
- controllo dotazione di ogni cassetta antincendio;
- pulizia cassette ed idranti;
  - ingrassaggio ed eventuale riparazione parti mobili (cerniere portine, lucchetti, ecc.);
  - prelievo manichette, stesura in piano e riempimento con acqua;
  - pressatura alla pressione di collaudo (8 - 12 bar) per 2 minuti con controllo perdite;
  - eventuale accorciamento, in presenza di perdite entro 2 m dai raccordi terminali. I raccordi dovranno essere rimontati mediante legatura con filo di ferro zincato e ricotto a norma VV.F.;
  - riavvolgimento sul tamburo;
  - timbratura cartellino.
- Collaudo

- fornitura e posa in opera di apparecchiature in caso di sostituzione delle esistenti non più riutilizzabili, compreso il ritiro delle apparecchiature sostituite;
- estintori omologati a norma di legge per l'estinzione di fuochi di classe A-B-C a polvere da 1, 2, 6, 9, 12, 30, 50 kg e a CO<sub>2</sub> da 2, 5, 27 kg;
- manichette;
- rubinetti idranti;
- legatura ferro zincato e ricotto;
- segnaletica di sicurezza;
- supporti;
- cassette portamanichette;
- etichette adesive stampate a numerazione progressiva su estintori e idranti di nuova installazione;
- ogni altra attrezzatura che si rendesse necessaria.

Nello svolgimento delle operazioni sopra elencate, l'Appaltatore deve osservare ogni disposizione di legge e/o regolamento in vigore, comprese le norme U.N.I., riguardante la manutenzione delle apparecchiature per estinzione d'incendi nonché la prevenzione e l'estinzione degli stessi.

I lavori di verifica e rimessa in efficienza devono essere eseguiti nell'officina dell'Appaltatore o, in alternativa, in quella mobile all'uopo attrezzata.

L'Appaltatore, al fine di non sguarnire i locali di mezzi antincendio, dovrà provvedere alla sostituzione temporanea, di riserva in sua dotazione, fino al reintegro totale dei mezzi revisionati.

I materiali e l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione dei lavori nonché delle eventuali ricariche devono essere approvvigionati a cura e spese dell'Appaltatore: devono essere della migliore qualità ed avere le caratteristiche prescritte dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione e di estinzione di incendi, nonché essere di gradimento dell'Amministrazione comunale, la quale può, qualora li ritenesse non idonei, chiederne la sostituzione a spese dell'Appaltatore.

Rimangono in capo all'appaltatore, nelle quote a forfait, le prove dinamiche e statiche agli impianti idrici antincendio, atti all'ottenimento/rinnovo di CPI, SCIA o altri nulla osta relativi alla prevenzione incendi.

#### **34.4 LUCI DI EMERGENZA**

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione di sicurezza installati negli edifici oggetto del presente appalto.

Gli impianti sono classificati secondo i seguenti tipi di alimentazione:

- impianti alimentati con gruppi elettrogeni;
- impianti alimentati con batterie stazionarie (soccorritori o UPS);
- impianti con lampade autoalimentate.

Gli impianti devono essere sempre in perfetta efficienza; le attività minimali oggetto della presente gestione tecnica possono essere così riassunte:

- controllo del regolare funzionamento degli impianti da effettuarsi almeno una volta al mese come pure prima di qualsiasi manifestazione pubblica;

- espletamento, durante i controlli di cui sopra, della pulizia e di quanto occorrente per la messa a punto di tutti i componenti degli impianti compresi cablaggi, connessioni, nonché della verifica dei circuiti e delle apparecchiature del quadro di partenza nonché dell'efficienza degli accumulatori e delle batterie stazionarie; tali interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, a cui allegare i report emessi dalla centrale di telecontrollo dell'impianto (ove presente), tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione dei tecnici dell'Amministrazione preposti ai controlli;
- immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, e pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto. Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare immediatamente, entro un'ora dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente rilevato, il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto;
- manutenzione programmata e prove di funzionamento (con cadenza mensile) dei gruppi elettrogeni con il controllo delle parti sia meccaniche che elettriche, in conformità ai manuali d'uso e manutenzione forniti dal costruttore;
- sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo, come lampade, tubi fluorescenti e relativi accessori, fusibili, corpi illuminanti guasti, accumulatori delle lampade autoalimentate e accumulatori dei gruppi di continuità, schermi di lampade diventati opachi, ecc...;
- pulizia dei supporti di sostegno delle batterie ed eventuale sostituzione dei tratti usurati;
- fornitura di acqua distillata ed acidi necessari per un regolare funzionamento delle batterie stazionarie nonché di combustibile e altri fluidi per il regolare funzionamento dei gruppi elettrogeni;

Non sono comprese nel corrispettivo a forfait solamente: la sostituzione completa dei generatori di energia elettrica, la sostituzione completa dei quadri elettrici, la sostituzione di linee elettriche per tratte superiori a 15 (quindici) metri, che saranno liquidate a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

### **34.5 IMPIANTI ELEVATORI, SBARRE DI ACCESSO AD AREE RISERVATE, PORTE DI ACCESSO MOBILI**

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione ordinaria di impianti elevatori, sbarre di accesso, porte mobili di accesso installati negli edifici oggetto del presente appalto.

L'appaltatore entra 60 giorni lavorativi dall'inizio dell'appalto dovrà provvedere, con oneri a proprio carico, a volturare tutti contratti telefonici GSM funzionali alla chiamata di emergenza di cabina degli impianti elevatori al proprio call center, mantenerli sempre in perfetta efficienza e produrre una evidenza dettagliata ( in formato file e cartaceo). Inoltre rientrano a carico dell'appaltatore nel prezzo a forfait, l'acquisizione fino a 5 impianti elevatori all'anno, di nuova realizzazione.

L'appaltatore dovrà garantire, alla scadenza dell'appalto, il collegamento telefonico di emergenza fino al subentro di un nuovo soggetto manutentore per un tempo massimo di 60 giorni lavorativi.

Il servizio comprende i seguenti lavori, da eseguirsi con le modalità di seguito indicate per gli impianti elevatori:

Visita mensile comprendente i seguenti interventi:

- prova di funzionamento dell'intero impianto elevatore;
- verifica dei dispositivi di sicurezza, dello stato di funzionalità e di usura dell'attacco delle funi, della pulsantiera di manutenzione posta sul tetto della cabina e dei cavi flessibili multiconduttori della lunghezza superiore ai 10 m;
- verifica, con eventuale ingrassaggio, di tutte le parti a contatto o a scorrimento, con particolare riguardo alle funi, alle guide di cabina, alle pulegge del motore e dell'argano ed ai contrappesi/ammortizzatori;
- verifica, con eventuale registrazione, di tutti i meccanismi apri-porte cabine ed ai piani, nonché della

posizionatura della fotocellula, della funzionalità della pulsantiera, degli indicatori di direzione posti sia in cabina che ai vari piani, del pulsante di stop, degli avvisatori acustici e dei citofoni di cabina;

- verifica, con pulizia e regolazione, dei contattori del quadro elettrico di comando con particolare attenzione ai contatti, ai condensatori ed ai fusibili;
  - verifica, con pulizia, dei motori elettrici e dei relativi argani o centraline di impianti oleodinamici (per questi ultimi devono venire verificati anche il gruppo cilindro-pistone, valvola nonché la pompa ed il livello dell'olio nel serbatoio);
  - verifica e controllo della linea di F.M. dal quadro generale posto entro il locale macchina a tutte le altre utenze interne;
  - verifica, con eventuale sostituzione, dei corpi illuminanti e delle lampadine dell'impianto d'illuminazione del vano corsa, dei locali motore, argano, cabina, della pulsantiera nelle cabine ed ai vari piani;
  - verifica di funzionamento dell'interruttore generale e comando dello stesso, posto sotto vetro e sostituzione del vetro in caso di sua rottura;
  - verifica di funzionamento dei segnalatori d'allarme, delle luci di emergenza poste in cabina e nei vani motore ed argano;
  - verifica con eventuale sostituzione dei pattini di guida e del contrappeso o pattini a rullo.
- Invio di personale specializzato, entro un'ora dalla richiesta telefonica, per il ripristino del funzionamento dell'impianto elevatore, nonché per l'esecuzione di quanto previsto ai punti d) e h) del presente articolo, nell'orario 08:00 – 20:00 nei giorni lavorativi dal lunedì al sabato inclusi.

Fornitura di:

- lubrificanti e pezzame previsto per l'esecuzione del punto c), compreso l'olio speciale per l'argano e/o per le centraline degli impianti oleodinamici;
- lampadine e corpi illuminanti costituenti l'illuminazione delle cabine, le indicazioni delle pulsantiere sia di cabina che ai vari piani, del vano corsa, dei segnalatori di direzione sia di cabina che ai vari piani, nonché dei componenti degli avvisatori acustici e di allarme quali suonerie, gong, schede sintesi vocale, batteria, ecc.
- Pulizia e, ove necessario ed a giudizio della Stazione appaltante, imbiancatura del vano corsa e del locale macchine, con appositi coloranti antivegetativi in caso di muffe.
- Assistenza durante le visite di controllo effettuate dagli Enti a ciò preposti per legge, incluse le visite effettuate dal personale comunale.

L'Appaltatore deve comunque osservare qualsiasi disposizione di legge e/o regolamento riguardante l'esercizio di impianti elevatori, in particolare il D.P.R. dd. 29.05.1963 n° 1497 e successive modificazioni.

L'Amministrazione, al fine di avere una ragionevole garanzia in ordine all'accuratezza delle prestazioni ed alla sicurezza degli impianti, si riserva la facoltà di affidare all'Appaltatore l'esecuzione di interventi urgenti di manutenzione a carattere migliorativo, non compresi tra quelli previsti nel presente articolo, che dovessero rendersi necessari per non compromettere il funzionamento degli impianti e che saranno liquidati a misura a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

In caso di fermata dell'impianto con persone a bordo, verrà eseguita la manovra a mano, ad opera di personale dell'Appaltatore tempestivamente chiamato secondo i dettami del Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento o dal personale dei Vigili del Fuoco.

La visita da parte del personale dell'Appaltatore per il ripristino del servizio, deve rientrare in quanto previsto

precedentemente.

### **34.6 POMPE DI DRENAGGIO**

Il servizio prevede la manutenzione ed il controllo delle pompe di drenaggio poste negli edifici e nei sottopassaggi oggetto del presente appalto. Per ogni impianto verrà fatto un controllo con le apparecchiature in moto per verificare se si producono vibrazioni anomale, perdita di liquido dalla condotta di scarico, rumorosità eccessiva o anormale, diminuzione o pulsazioni della portata, ecc.

Le pompe saranno estratte ogni 6 (sei) mesi e verificato lo stato dell'olio, che comunque verrà sostituito con olio fresco. Si controllerà poi lo stato di usura delle giranti e dell'eventuale presenza di incrostazioni e depositi che verranno rimossi. Se lo stato di usura delle giranti lo richiedesse, se ne dovrà prevedere la sostituzione. Particolare cura sarà posta nella verifica degli anelli di tenuta, sia di quelli superiori che di quelli inferiori; se dovessero risultare usurati dovranno essere sostituiti.

Si controlleranno infine i circuiti elettrici dei quadri di comando, lo stato delle connessioni, dei materiali isolanti, lo stato di usura ed il grado di pulizia dei contatti elettrici. Si verificherà ancora lo stato dei galleggianti che regolano l'avviamento e la fermata delle pompe. Si dovrà effettuare anche il controllo di tutti gli impianti elettrici a servizio delle pompe di drenaggio sul rispetto delle Norme contenute nella Legge n° 46/90.

In caso di guasto ad un sistema di pompaggio non immediatamente riparabile, la Ditta provvederà a sue spese alla posa immediata di idonea/e elettropompa/e volante/i (comprensiva di collegamento allo scarico e degli allacciamenti elettrici necessari, di tutte le protezioni antinfortunistiche ecc.) installata a regola d'arte e che sia in grado di scaricare l'acqua di infiltrazione, e ciò al fine di limitare i danni alle strutture.

La sostituzione di tutte le guarnizioni delle pompe rientrano nell'onere contrattuale.

### **34.7 OROLOGI**

Il servizio prevede la conduzione e la manutenzione periodica, con tutti indistintamente gli oneri di provviste e manodopera, necessari per il funzionamento e l'esercizio degli orologi elettrici-meccanici (principali e secondari) e programmatori per suonerie, di ogni tipo.

Gli impianti devono essere sempre tenuti in perfetta efficienza e l'Appaltatore deve provvedere alla scrupolosa manutenzione completa di tutte le parti costituenti gli impianti di orologi siano essi principali o secondari, a funzionamento elettrico o meccanico previa programmazione concordata e salvo più precise indicazioni che potranno essere impartite all'atto esecutivo dalla Stazione appaltante.

In particolare deve effettuare le seguenti operazioni:

- Regolazione del tempo, con spostamento dell'ora due volte all'anno per l'applicazione dell'ora legale.
- Ispezione periodica mensile degli impianti, comprendente l'ingrassaggio e la lubrificazione dei movimenti.
- Interventi in caso di mancanza di corrente per gli orologi elettrici e per la regolazione degli orologi la cui riserva di carica sia esaurita, rimessa a posto di tutti gli orologi secondari.
- Interventi su segnalazione del personale dell'Amministrazione per la regolazione di eventuali anticipi o ritardi degli orologi di qualsiasi tipo.
- Verifiche e controllo dei quadri elettrici, delle linee di tutti gli automatismi e di tutte le apparecchiature di comando, di protezione o di sicurezza nonché della buona funzionalità
- delle messe a terra, con sostituzione delle apparecchiature, linee incluse, o parte delle stesse.
- Sostituzione completa dell'orologio anche se non funzionante all'atto dell'offerta, dei fusibili, di lampadine nei locali dei macchinari, delle batterie a tampone e di ogni altra parte soggetta a consumo.
- Pulizia dei vetri degli orologi e della loro carcassa, nonché di tutti i ruotismi componenti gli orologi

meccanici ed elettrici.

- La sostituzione di ogni e qualsiasi accessorio o componente deteriorato o non più efficiente di orologi meccanici o elettrici.
- La sostituzione degli schermi di copertura, quali mascherina in policarbonato o similare di ogni tipo e misura risultanti rotti o lesionati.
- Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:
- All'immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto.
- Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare, entro e non oltre dodici ore dalla segnalazione anche telefonica del guasto eventualmente segnalato, il personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto.
- Alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo.
- Non sono comprese nell'importo del forfait la sostituzione di linee elettriche e di segnale per tratte superiori a 15 (quindici) metri che pertanto dovranno essere autorizzate e liquidate a misura a carico degli importi a disposizione per la manutenzione migliorativa.

Gli impianti riscontrati fermi per esaurimento delle batterie tampone vanno considerati funzionanti in quanto nel prezzo di conduzione deve intendersi compreso l'onere della sostituzione delle batterie.

Eventuali nuovi impianti dati in manutenzione forfetaria nel corso del presente appalto, dovranno essere consegnati a mezzo di appositi verbali.

### **34.8 ESPURGO POZZI NERI**

Il servizio prevede la disotturazione di canalizzazioni ed espurgo pozzi neri negli edifici oggetto del presente appalto a mezzo autobotte.

Il servizio contempla le seguenti principali tipologie di intervento, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dal Comune.

- Vuotatura e disotturazione canalizzazioni o tubazioni fognarie ed espurgo pozzi neri, vasche Imhoff e similari;
- Eliminazione pozzi neri e formazione di relativo by-pass.
- Le diverse tipologie dei lavori risultano più dettagliatamente come segue:
- Espurgo fosse contenenti liquami assimilabili a pozzi neri, canalizzazioni, scarichi in genere, sino all'allacciamento stradale ove presente, a mezzo autobotte espurgante munita di lancia idraulica a pressione, con autista ed operatore, inclusi carburante, lubrificanti, oneri di smaltimento ecc. in qualsiasi edificio oggetto dell'appalto e relative pertinenze, compreso ogni altro onere che fosse richiesto dalla ASUITS. o da altri Enti, Società per analisi, ecc.
- Eliminazione di pozzo nero mediante la sua completa vuotatura e pulizia a mezzo autobotte espurgante, oneri di scarica compresi, disinfezione delle pareti interne con latte di calce, riempimento del medesimo con materiale inerte, formazione del letto di posa del tubo con un getto di calcestruzzo, costruzione del pozzetto d'ispezione (pareti interne intonacate con cemento fuso, compresi i raccordi con il tubo by-pass) e chiusino in cemento o carrabile in ghisa, se in zona con transito veicolare, posa del tubo by-pass con diametro uguale all'esistente e, comunque, non inferiore a 200 mm. Esecuzione di eventuali rappezzi della pavimentazione di qualsiasi tipo, il tutto per dare un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Quest'ultimo magistero, in quanto ne risulti necessaria l'esecuzione, verrà avviato e compensato secondo le modalità ed a carico degli importi previsti per la manutenzione migliorativa.

Il servizio di espurgo dovrà essere eseguito con la periodicità necessaria ad evitare tracimazioni o malfunzionamento di fosse con conseguenti pregiudizi per l'igiene pubblica. Ogni conseguenza civile e penale per la mancata osservanza di quanto sopra, ricadrà sull'Appaltatore.

Tutti gli oneri derivanti dal carico, scarico e smaltimento del liquame di risulta prodotto dalle operazioni di espurgo e di ogni genere di rifiuto presente sulle aree interessate alla manutenzione, onere di scarica compreso, saranno a totale carico dell'appaltatore.

Quanto sopra dovrà essere svolto in conformità ai disposti del D. Lgs. 152/06 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **35 REGISTRO ANTINCENDIO**

Il Servizio di Prevenzione e Protezione della stazione appaltante, ha adottato un registro antincendio dove devono essere annotate tutte le manutenzioni (nelle modalità esecutive degli articoli 33 e 34) previste dalle normative specifiche di prevenzione incendi, nel rigoroso rispetto delle norme tecniche di riferimento.

Sarà cura dell'appaltatore compilare le parti di registro di competenza, ovvero le parti riguardanti le manutenzioni relative agli impianti speciali, presidi antincendio o quant'altro previsto nel registro che sia oggetto di manutenzione in questo CSO.

Il registro antincendio dovrà essere aggiornato/compilato in forma cartacea.

La stazione appaltante intende implementare un sistema di registrazione informatizzato del registro antincendio, l'appaltatore dovrà pertanto popolare e mantenere aggiornato il data base sul software gestionale offerto onde poter gestire il registro antincendio.

Il modello di registro antincendio è riportato nell'allegato 12, nel caso di modifiche/aggiornamenti formalizzati per iscritto della stazione appaltante, l'appaltatore è tenuto ad adeguarsi entro 90 giorni.

Il mancato aggiornamento del registro antincendio incorre nelle previsioni di cui all'articolo 16 lettera f), per ogni singolo edificio e per ogni singolo impianto/presidio presente.



CAPO IV - ELENCO ALLEGATI

**36**    **ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI**

- 1    CAPITOLATO SPECIALI D'ONERI
- 2    SCHEMA DI CONTRATTO
- 3    QUADRO ECONOMICO DI SPESA
- 4    PREZZIARIO
- 5    ELENCO IMMOBILI
- 6    AREE DI PERTINENZA IMMOBILI
- 7    QUESTIONARIO DI GRADIMENTO
- 8    PREZZIARIO IMPIANTI IN IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPALTO
- 9    ELENCO IMPIANTI IN IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPALTO
- 10    MODALITA' DI GESTIONE PER IL VERDE PERTINENZIALE
- 11    DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI INTERFERENZIALI E PIANO DI SICUREZZA E  
COORDINAMENTO
- 12    REGISTRO ANTINCENDIO

\*\*\*\*\*

## **Indice generale**

1 FINALITÀ DELL'APPALTO.....	1
2 OGGETTO DELL'APPALTO.....	1
3 DECORRENZA E DURATA DELL'APPALTO.....	2
4 FORMA, CONTENUTO E NORME DI RIFERIMENTO DELL'APPALTO.....	2
5 AMMONTARE DELL'APPALTO.....	3
6 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO.....	4
7 ADEMPIMENTI.....	4
8 ADEMPIMENTI GENERALI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO.....	5
8.2 ADEMPIMENTI PARTICOLARI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE PER ATTIVITA' RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO I, DEL D.L.VO 9 APRILE 2008, N. 81 E S.M.I.....	6
9 PIANI DI SICUREZZA (PSC, PSS, POS).....	7
10 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI RIFIUTI - D.L.vo n° 152/06 .....	8
11 SISTEMA DI CONTROLLO E VERIFICA DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO.....	8
12 SOGGETTI RESPONSABILI.....	9
13 PERSONALE.....	9
14 OBBLIGHI PREVIDENZIALI E DIVERSI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE.....	10
15 OBBLIGO ALLA RISERVATEZZA.....	10
16 PENALI.....	10
17 ESECUZIONE D'UFFICIO.....	12
18 CONSEGNA DEL SERVIZIO.....	12
19 RICONSEGNA DEL SERVIZIO.....	13
20 OBBLIGO DI COOPERAZIONE SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA.....	13
21 ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E CONTROLLO ANCHE CONNESSI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI. .	13
22 CONTABILITÀ INTERVENTI A MISURA.....	14
23 COLLAUDI.....	14
24 SERVIZIO A - ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLA GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA, REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO.....	15
24.1 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	15
24.2 GESTIONE DELLE RICHIESTE DELL'UTENZA - REPERIBILITÀ - PRONTO INTERVENTO.....	16
25 SERVIZIO B – ATTIVITÀ DOCUMENTALE E GESTIONE DEL DATA BASE INFORMATICO E DELL'ARCHIVIO TECNICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	17
25.1 SOFTWARE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO.....	17

25.2 EVIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO.....	17
25.3 RILIEVI ARCHITETTONICI – E TECNICI.....	18
25.4 FASCICOLO DEL FABBRICATO .....	19
25.5 RINNOVO/RILASCIO CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI.....	20
25.6 DOCUMENTI DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA SCARICHE ATMOSFERICHE, INCENDIO E PIANI DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE .....	20
25.7 VISITE DI CONTROLLO STATICO .....	21
26 SERVIZIO C – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti Idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATI A FORFAIT.....	23
27 SERVIZIO D – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE ED AFFINE - IMPIANTI (Impianti idro-sanitari, elettrici e gas) E VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	24
28 SERVIZI E - F e G – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI.....	24
29 SERVIZIO H – MANUTENZIONE MIGLIORATIVA A MISURA.....	25
30 CONTROLLO DI GESTIONE.....	26
31 FUNZIONE DI COORDINAMENTO.....	26
32 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO C - DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA EDILE ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	26
32.1 PREMessa.....	26
32.2 PARTE EDILE.....	27
32.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI.....	27
32.2.2 INTERVENTI DA FABBRO.....	28
32.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI).....	29
32.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI.....	29
32.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO.....	29
32.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA.....	30
32.3 PARTE IMPIANTISTICA.....	30
32.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA.....	30
32.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO .....	34
32.3.3 IMPIANTI GAS.....	35
32.4 AREE A VERDE DI PERTINENZA – INTERVENTI DA GIARDINIERE.....	35
32.5 PULIZIA/CANCELLAZIONE SCRITTE MURALI.....	35
32.6 SGOMBERO NEVE.....	35
32.7 MANTENIMENTO A NORMA CARTELLONISTICA VIE DI FUGA.....	35
32.8 GESTIONI SPECIFICHE BAGNI MARINI.....	36
32.8.1 INTERVENTI GENERALI PER I BAGNI MARINI “TOPOLINI”, “LANTERNA” e RIVIERA DI BARCOLA.....	36
32.8.2 INTERVENTI PECULIARI PER IL BAGNO MARINO LANTERNA.....	37
32.8.3 SOTTOPASSI.....	38
33 MODALITÀ ESECUTIVE DEL SERVIZIO D) – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA EDILE	

ED AFFINE - IMPIANTISTICA (IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-SANITARI E GAS) E DEL VERDE PERTINENZIALE COMPENSATA A FORFAIT.....	38
33.1 PREMessa.....	38
33.2 PARTE EDILE.....	39
33.2.1 INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI.....	39
33.2.2 INTERVENTI DA FABBRO.....	40
33.2.3 INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI).....	41
33.2.4 INTERVENTI SU TENDAGGI.....	41
33.2.5 INTERVENTI DA VETRAIO.....	41
33.2.6 INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA.....	42
33.3 PARTE IMPIANTISTICA.....	42
33.3.1 INTERVENTI DA ELETTRICISTA.....	42
33.3.2 INTERVENTI DA IDRAULICO E BANDAIO .....	43
33.3.3 IMPIANTI GAS.....	43
33.4 MODALITA' DI GESTIONE DEL VERDE PERTINENZIALE.....	43
34 MODALITÀ ESECUTIVE DEI SERVIZI E, F e G DI MANUTENZIONE ORDINARIA, RIPARATIVA E PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI SPECIALI.....	44
34.1 PREMessa.....	44
34.2 IMPIANTI DI SICUREZZA, ANTINTRUSIONE , ANTINCENDIO E PORTE TAGLIAFUOCO.....	47
34.3 ESTINTORI E IDRANTI.....	50
34.4 LUCI DI EMERGENZA.....	51
34.5 IMPIANTI ELEVATORI, SBARRE DI ACCESSO AD AREE RISERVATE, PORTE DI ACCESSO MOBILI.....	52
34.6 POMPE DI DRENAGGIO.....	54
34.7 OROLOGI.....	54
34.8 ESPURGO POZZI NERI.....	55
35 REGISTRO ANTINCENDIO.....	56
36 ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI.....	57

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: IAMMARINO LUCIA

CODICE FISCALE: MMRLCU61L49L113I

DATA FIRMA: 29/10/2018 11:53:22

IMPRONTA: 60C28F3CAF20EC4093302177E92FA6667838650011927702B0D338AD5012E868  
7838650011927702B0D338AD5012E868C43477921A57DC657371ED58955723A  
C43477921A57DC657371ED58955723A62C023A7B46A7D0775949242460688AA  
62C023A7B46A7D0775949242460688AA5BE9F8F01709EAB69C0F3500A613E3F0