

## ALLEGATO 4

### CAPITOLATO TECNICO SERVIZIO DI GLOBAL SERVICE

<b>1</b>	<b>GLOSSARIO.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ATTIVAZIONE DEI SERVIZI.....</b>	<b>5</b>
2.1	Ruoli professionali	6
2.2	Attivazione dei servizi	6
2.3	Emissione dell'Ordinativo di Fornitura e Verbale di Consegna	8
<b>3</b>	<b>FORMAZIONE E GESTIONE ANAGRAFICA .....</b>	<b>8</b>
3.1	Caratteristiche Anagrafe Immobili e Impianti	10
3.2	Determinazione del corrispettivo	14
<b>4</b>	<b>PRESTAZIONI E CONDIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI DI MANUTENZIONE.....</b>	<b>14</b>
4.1	Tipologia interventi e corrispettivi "a canone" ed "extra-canone"	14
4.2	Manutenzione programmata e predittiva – Guida Manutenzione Programmata	15
4.3	Manutenzione riparativa e su richiesta	16
4.4	Servizi di Manutenzione degli impianti	17
4.5	Servizio di Manutenzione edile	17
4.6	Altre condizioni	18
4.7	Call Center (compreso nel canone)	19
4.8	Sistema Informativo (compreso nel canone)	20
4.9	Piano qualità del servizio (compreso nel canone)	21
4.10	Presidio fisso (compenso extra-canone)	21
4.11	Monitoraggio (compreso nel canone)	22
4.12	Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone)	22
4.13	Attività di progettazione e preventivazione (compreso nel canone)	23
4.14	Piani per la sicurezza	24
4.15	Reperibilità e pronto intervento (non compreso nel canone)	25
4.16	Interventi urgenti	25
<b>5</b>	<b>SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI.....</b>	<b>26</b>
5.1	Manutenzione dell'impianto elettrico	26
5.1.1	Attività a canone .....	26
5.1.2	Conduzione impianti.....	27
5.1.3	Interventi di ripristino entro i limiti della "soglia economica" .....	27
5.1.4	Determinazione del canone.....	27
5.1.5	Attività extra-canone.....	27
5.2	Manutenzione dell'impianto idrico-sanitario	27
5.2.1	Attività a canone .....	28
5.2.2	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	28
5.2.3	Determinazione del canone.....	28
5.2.4	Attività extra-canone.....	28
5.3	Manutenzione dell'impianto di riscaldamento	28
5.3.1	Attività a canone .....	29
5.3.2	Conduzione dell'impianto.....	29

5.3.3	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	30
5.3.4	Determinazione del canone .....	30
5.3.5	Attività extra-canone.....	30
5.3.6	Diagnosi energetica.....	30
5.3.7	Corrispettivo per la diagnosi energetica.....	35
5.4	Manutenzione dell'impianto di raffrescamento .....	36
5.4.1	Attività a canone .....	36
5.4.2	Conduzione dell'impianto.....	36
5.4.3	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	36
5.4.4	Determinazione del canone .....	37
5.4.5	Attività extra-canone.....	37
5.5	Manutenzione degli impianti elevatori .....	37
5.5.1	Attività a canone .....	37
5.5.2	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	38
5.5.3	Servizio di reperibilità e pronto intervento per eventuali emergenze.....	38
5.5.4	Assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione .....	38
5.5.5	Determinazione del canone .....	38
5.5.6	Attività extra-canone.....	38
5.6	Manutenzione dell'impianto antincendio .....	38
5.6.1	Attività a canone .....	39
5.6.2	Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio.....	39
5.6.3	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	39
5.6.4	Determinazione del canone .....	40
5.6.5	Attività extra-canone.....	40
5.7	Manutenzione degli impianti di sicurezza e controllo accessi .....	40
5.7.1	Attività a canone .....	40
5.7.2	Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica .....	40
5.7.3	Determinazione del canone.....	40
5.7.4	Attività extra-canone.....	41
5.8	Manutenzione delle reti telefoniche, trasmissione dati e assimilabili .....	41
5.8.1	Determinazione del corrispettivo .....	41
5.9	DETERMINAZIONE DEL CANONE PER TUTTI GLI IMPIANTI SOPRA ELENCATI .....	41
<b>6</b>	<b>MANUTENZIONE EDILE.....</b>	<b>42</b>
6.1	Demolizioni, scavi e rimozioni strutture .....	42
6.2	Coperture .....	42
6.3	Partizioni mobili interne .....	42
6.4	Intonaci interni ed esterni – rivestimenti esterni .....	43
6.5	Controsoffitti .....	43
6.6	Pavimenti e rivestimenti .....	43
6.7	Opera da lattoniere .....	43
6.8	Opera da falegname .....	44
6.9	Opera da fabbro e serramentista .....	44
6.10	Tinteggiature e verniciature .....	44
6.11	Opere da vetraio .....	45
6.12	Opere da tapparellista e tende .....	45
6.13	Rete fognature bianche e nere .....	45
6.14	Segnaletica interna e di informazione .....	45

6.15	Pavimentazioni aree esterne di pertinenza degli edifici	46
6.16	DETERMINAZIONE DEL CANONE DELLE MANUTENZIONI EDILI SOPRA ELENcate	46
<b>7</b>	<b>SERVIZIO MANUTENZIONE DELLA RETE STRADALE PUBBLICA E DELLA SEGNALETICA STRADALE .....</b>	<b>46</b>
7.1	Manutenzione viabilità (compresa nel canone)	47
7.1.1	Monitoraggio dei componenti (compreso nel canone).....	47
7.1.2	Monitoraggio di opere d'arte - (compreso nel canone).....	48
7.1.3	Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone).....	49
7.1.4	Interventi riparativi per eliminare insidie e "buche" (compreso nel canone).....	49
7.1.5	Interventi su componenti e manufatti accessori (compreso nel canone).....	50
7.1.6	Segnaletica di sicurezza oltre il 7° giorno (corrispettivo extra-canone).....	51
7.1.7	Sfalcio banchine, diserbo infestanti marciapiedi-percorsi pedonali-piste ciclabili (compreso nel canone )	51
7.2	Manutenzione extra-canone e/o straordinaria su richiesta	51
7.3	Segnaletica	51
7.3.1	Monitoraggio segnaletica (compreso nel canone).....	51
7.3.2	Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone).....	52
7.3.3	Manutenzione segnaletica orizzontale (compreso nel canone).....	52
7.3.4	Manutenzione segnaletica verticale (compreso nel canone).....	54
7.3.5	Manutenzione extra-canone e/o straordinaria su richiesta .....	54
7.4	Reperibilità e pronto intervento (corrispettivo extra-canone)	55
7.5	Tempi di intervento	55
7.6	Interventi urgenti	55
7.7	Determinazione del canone	56
<b>8</b>	<b>ELENCO PREZZI UNITARI PER INTERVENTI EXTRA-CANONE .....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>FORMULAZIONE NUOVI PREZZI UNITARI .....</b>	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>ELENCO PREZZI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE.....</b>	<b>57</b>
<b>11</b>	<b>PENALI DA APPLICARE.....</b>	<b>58</b>
<b>12</b>	<b>PROPOSTE MIGLIORATIVE .....</b>	<b>61</b>

## 1 GLOSSARIO

**Supervisore:** rappresentante per l'amministrazione nei confronti del fornitore, referente, per ogni immobile o gruppi di immobili, nominato dall'amministrazione con il compito di regolare i rapporti con il fornitore, di monitorare e controllare la corretta esecuzione del servizio.

**Utenti:** referenti di immobili o parti di essi nominati dal Supervisore abilitati a contattare il fornitore

**Superficie utile lorda:** superficie utile lorda di piano o livello è la superficie complessiva, misurata in proiezione orizzontale, racchiusa nel perimetro esterno dell'edificio, compreso gli spessori dei muri esterni e quello dei tramezzi interni di tutti i locali a qualsiasi destinazione o funzione siano dedicati. Non rientrano nel computo la copertura (tetti) e le terrazze, le chiostrine.

La superficie utile lorda complessiva dell'immobile oggetto del contratto è costituita dalla somma delle superfici lorde dei piani o dei livelli utilizzati, che possono articolarsi in:

- piani, totalmente o parzialmente interrati che siano utilizzati per la funzione principale propria dell'edificio. Non rientrano nella superficie da includere nei compensi contrattuali a canone i piani di fondazione (ispezioni delle fondazioni), le intercapedini orizzontali e verticali, anche se ispezionabili, ed ogni altro "vano morto" non utilizzabile senza interventi di modifica della condizione;
- piani fuori terra ai diversi livelli (piano terra e piani in elevazione);
- soppalchi o livelli interpiano compresi tra i piani se utilizzati per la funzione principale propria dell'edificio;
- piano sottotetto comprendente gli spazi utilizzati per la funzione principale propria dell'edificio.

È convenzionalmente stabilito che non rientrano nella superficie da includere nel computo dei compensi contrattuali a canone quelle relative alle coperture, ai sottotetti, ai soppalchi ed agli interrati o seminterrati non utilizzati, anche se ispezionabili, e per i quali il Fornitore dovrà comunque prestare i servizi previsti dai corrispettivi a canone.

**Centro abitato:** ai fini dell'applicazione dei prezzi unitari per la determinazione del corrispettivo a canone del Servizio Manutenzione Strade e Segnaletica si utilizza la definizione di Centro Abitato di cui D.L.vo 30 Aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) Titolo I, art. 3, comma 8 e art.4;

**Allegato 5:** Allegato 5 "Guida Manutenzione Programmata" al Disciplinare di gara contenente, per singola attività o gruppo di attività i tempi di verifica e di intervento. La tempistica ivi indicata a titolo esemplificativo e non esclusivo, non sostituisce in alcun modo quanto previsto dalle normative tecniche, dalle disposizioni legislative e dai manuali di manutenzione a corredo delle diverse tipologie di impianti ed immobili a cui, pertanto, il fornitore dovrà strettamente attenersi con piena ed esclusiva responsabilità.

**Allegato 6:** Allegato 6 "Elenco prezzi" al Disciplinare di gara contenente l'Elenco prezzi unitari che, al netto del ribasso offerto dalle ditte concorrenti, rappresenterà il riferimento per la determinazione del valore dell'Ordinativo di Fornitura ossia dei corrispettivi a canone che le amministrazioni pagheranno al fornitore.

## 2 ATTIVAZIONE DEI SERVIZI

Oggetto della convenzione è l'erogazione, per una durata di 5 anni, dei servizi di seguito elencati:

- Formazione e Gestione anagrafica immobili/impianti/strade
- Manutenzione impianto Elettrico
- Manutenzione impianto Idrico-Sanitari
- Manutenzione impianto di Riscaldamento
- Manutenzione impianto di Raffrescamento
- Manutenzione impianto Elevatori
- Manutenzione impianto Antincendio

- Manutenzione impianto di Sicurezza e Controllo Accessi
- Manutenzione Reti
- Manutenzione Edile
- Manutenzione Strade e Segnaletica

Resta inteso che nello svolgimento delle attività oggetto della presente convenzione, il fornitore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente oltre che verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Si precisa che:

- a) il servizio formazione anagrafica immobili/impianti, sarà attivato automaticamente dal fornitore nel caso in cui l'amministrazione richieda l'attivazione di non meno di due servizi tra cui la "manutenzione edile";
- b) in tutti gli altri casi, salvo il caso c), il servizio anagrafica sarà ritenuto opzionale pertanto potrà essere richiesto dall'amministrazione pagando il relativo corrispettivo al fornitore;
- c) il servizio formazione anagrafica strade e segnaletica sarà attivata automaticamente dal fornitore nel caso in cui l'amministrazione richieda l'attivazione del servizio "Manutenzione strade e segnaletica".

## 2.1 Ruoli professionali

L'adesione alla convenzione da parte delle singole amministrazioni implica per il fornitore l'obbligo di nominare un referente e coordinatore del servizio nei confronti dell'amministrazione cui sono delegate in particolare due funzioni:

- coordinamento delle attività e quindi ricevimento segnalazioni e chiamate da parte dell'amministrazione;
- controllo delle attività effettivamente svolte, corretta fatturazione, fornitura di informazioni e reportistica.

Il nominativo ed i recapiti del referente del fornitore, per ciascuna amministrazione, devono essere noti al personale addetto al Call Center di cui al paragrafo 3.7.

Con l'emissione dell'Ordinativo di Fornitura l'amministrazione è obbligata a nominare, per ogni immobile o gruppi di immobili, un **Supervisore** con il compito di regolare i rapporti con il fornitore, di monitorare e controllare la corretta esecuzione del servizio; il Supervisore è il rappresentante per l'amministrazione nei confronti del fornitore. Il Supervisore ha la facoltà di indicare ulteriori figure, **Utenti**, abilitate a contattare il fornitore referenti di immobili o parti di essi.

## 2.2 Attivazione dei servizi

Ai fini dell'attivazione della convenzione, le singole amministrazioni interessate inviano al fornitore una Richiesta Preliminare di Fornitura contenente una sintetica descrizione dei servizi di interesse, ubicazione degli immobili, eventuali caratteristiche specifiche, informazione sui rischi specifici ed tutte le informazioni funzionali ai servizi indicati.

In particolare, l'amministrazione, che intenda richiedere la fornitura di uno o più dei servizi oggetto del presente capitolato, deve inviare, anche via fax, al fornitore una Richiesta Preliminare di Fornitura, contenente, almeno, le seguenti informazioni:

- servizi richiesti;
- riferimenti degli edifici gestiti dall'amministrazione per cui si richiede il sopralluogo (Indirizzo, Città, etc.) per l'attivazione dei servizi;
- destinazione d'uso dell'edificio;
- tipologia/quantità di impianti da mantenere;

- ubicazione degli immobili;
- riferimenti delle strade (toponomastica), e relativa classificazione, per le quali si richiede il sopralluogo per l'attivazione dei servizi;
- data presunta a partire dalla quale i servizi dovranno essere erogati.

Il fornitore **entro 3 giorni solari** dalla data di ricezione della Richiesta Preliminare di Fornitura, ha l'obbligo di concordare con l'amministrazione la data del/i sopralluogo/i che dovranno concludersi entro la tempistica indicata di seguito a decorrere dalla ricezione della Richiesta. In occasione del sopralluogo, l'amministrazione comunicherà al fornitore il nominativo del Supervisore.

Dalla data di ricezione della Richiesta Preliminare di Fornitura, il fornitore è tenuto ad effettuare, congiuntamente al Supervisore, un sopralluogo degli immobili e degli impianti nel rispetto della tempistica di seguito riportata:

- entro 10 giorni se il numero di immobili oggetto dell'Ordinativo è uguale o inferiore a 20;
- entro 20 giorni se il numero di immobili oggetto dell'Ordinativo è compreso tra 20 e 50;
- per consistenze superiori la tempistica sarà concordata con il Supervisore fermo restando che il fornitore è impegnato ad ultimare l'attività in oggetto per tutti gli immobili (senza limitazione di numero) entro 45 giorni;
- per il servizio Manutenzione Strade e Segnaletica i tempi di effettuazione dei sopralluoghi saranno concordati con il Supervisore fermo restando che il fornitore è impegnato ad ultimare l'attività in oggetto per tutte le strade entro 45 giorni.

Nel corso del sopralluogo il fornitore deve svolgere le attività necessarie a:

- determinare il canone dei servizi richiesti che l'amministrazione dovrà corrispondere per singolo servizio;
- determinare eventuali attività extra-canone che dovranno essere eseguite in urgenza;
- valutare le informazioni in possesso dell'amministrazione necessarie per il servizio di gestione anagrafica.

Tutto quanto emerso dal sopralluogo deve essere riportato nel verbale di presa visione che dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti.

**Entro 10 giorni solari dalla data di sottoscrizione del verbale di presa visione**, il fornitore dovrà fornire all'amministrazione interessata un Piano Dettagliato degli Interventi, che potrà anche essere riferito a parte degli immobili e delle strade al fine di consentire una consegna scaglionata nel tempo del patrimonio oggetto della fornitura, conforme a quanto presentato in sede di presentazione dell'offerta tecnica.

Tale documento, dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

- servizi richiesti;
- ubicazione degli immobili relativamente ai quali verranno attivati i servizi;
- tipologia/quantità di impianti da mantenere;
- canoni e prezzi applicati;
- ammontare totale del servizio richiesto;
- data a partire dalla quale il servizio sarà erogato;
- tutto quanto ritenuto necessario indicare;
- ubicazione e classificazione delle strade.

Il Piano Dettagliato degli Interventi dovrà altresì contenere una dichiarazione relativa ai servizio che il fornitore intende affidare in subappalto ed indicare il nominativo della ditta subappaltatrice, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 18 della legge 55/1990.

Le amministrazioni che utilizzeranno la convenzione, mediante l'emissione di un Ordinativo di Fornitura, per uno o più servizi nelle modalità descritte nel presente capitolato, potranno richiedere al fornitore di svolgere le attività manutentive anche su immobili di piccole dimensioni e caratterizzate da un basso livello di complessità impiantistica, quali, ad esempio, appartamenti adibiti ad uno ufficio con una **superficie utile lorda non superiore a 400 mq.**

In tal caso al fornitore verrà applicata una percentuale fissa pari al 70% del canone calcolato sulla base dell'Allegato 6, Elenco prezzi, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Resta inteso che tali immobili dovranno essere indicati nel Piano Dettagliato degli Interventi e devono essere oggetto di tutti i servizi attivati dal fornitore inclusi nel canone (call center, sistemi informativi, etc.).

### **2.3 Emissione dell'Ordinativo di Fornitura e Verbale di Consegna**

L'amministrazione, una volta ricevuto il Piano Dettagliato degli Interventi, potrà:

1. accettarlo e, quindi, procedere all'emissione dell'Ordinativo di Fornitura mediante il portale dell'Agenzia Intercent-ER;
2. inviare, tramite il Supervisore, le proprie deduzioni; in tal caso, il fornitore dovrà riformulare un nuovo Piano recependo le modifiche richieste e inviarlo nuovamente all'amministrazione entro **10 giorni solari.**

L'accettazione del Piano Dettagliato degli Interventi si formalizza nell'emissione dell'Ordinativo di Fornitura.

Nel corso della durata dell'Ordinativo il Supervisore potrà richiedere al fornitore specifiche modifiche al Piano che dovranno comunque essere formalizzate attraverso un Atto Aggiuntivo che verrà ad esso allegato.

Il Supervisore e il fornitore si impegnano a firmare un Verbale di consegna degli immobili contenente il dettaglio dei servizi richiesti e degli immobili/impianti/strade interessati ovvero il rimando al Piano Dettagliato degli Interventi entro 10 giorni dall'emissione dell'Ordinativo di Fornitura. Il Verbale dovrà contenere gli allegati relativi a tutto il materiale inerente i servizi richiesti già in possesso dell'amministrazione che il Supervisore è tenuto a consegnare, se in suo possesso, al fornitore (libretti di impianti, dichiarazioni di conformità alla legge 46/90 s.m.i, etc.). La data di sottoscrizione del Verbale di consegna rappresenta il momento in cui il fornitore prende in carico gli immobili per l'esecuzione dei servizi per tutto il periodo di validità dell'Ordinativo.

Si precisa che il fornitore, nel corso dell'erogazione dei servizi oggetto della presente convenzione, dovrà rispettare tutte le normative vigenti o che dovessero essere emanate nel corso della durata della convenzione e dei singoli Ordinativi di Fornitura oltre che rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia risultanti nel Verbale di consegna ed espressamente indicate dal Supervisore.

## **3 FORMAZIONE E GESTIONE ANAGRAFICA**

*DEGLI IMMOBILI, DEGLI IMPIANTI, DELLE STRADE E DELLA SEGNALETICA STRADALE*  
(*"una tantum - €mq"* e *"a canone"*)

Per servizio di anagrafica impianti, immobili, strade e segnaletica si intende l'insieme di attività che il fornitore deve svolgere, per conto delle amministrazioni che utilizzeranno la presente

convenzione, volte a rilevare il patrimonio immobiliare, impiantistico e stradale oggetto dei servizi attivati.

L'elencazione e catalogazione di detti beni deve essere integrata con l'analisi della consistenza degli stessi, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo in cui versano anche al fine di individuare gli interventi da attuare.

L'insieme dei dati censiti avrà un duplice obiettivo: da una parte le amministrazioni avranno una situazione aggiornata e puntuale del proprio patrimonio, dall'altro servirà a gestire e monitorare le attività oggetto della convenzione per tutto il periodo di durata degli Ordinativi.

Gli obiettivi di un efficiente gestione anagrafica mediante sistema informatico sono:

- gestione delle informazioni e monitoraggio del patrimonio immobiliare ed impiantistico, strade e segnaletica stradale – stato d'uso, conservazione, presenza o permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge;
- gestione delle attività di manutenzione di qualsiasi tipologia;
- gestione del sistema dei corrispettivi in modo da monitorare in tempo reale le spese sostenute o da sostenere;
- gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività svolte;
- rilevazione delle richieste di intervento e monitoraggio dei tempi e della qualità di esecuzione;
- rielaborazione dei dati per la costruzione degli indicatori di prestazione e di soddisfazione dei servizi;
- elaborazione della reportistica richiesta dalle amministrazioni.

Per poter raggiungere gli obiettivi sopra elencati i dati rilevati dal fornitore devono essere messi a disposizione delle amministrazioni su supporto informatico che permetta di archiviare, oltre a tutte le informazioni rilevate, anche, ad esempio, elaborati grafici; elaborati fotografici e descrittivi, documenti tecnici per l'archivio, documenti di gestione quali: ordini di intervento, lavori di manutenzione, materiali e ricambi, documenti di controllo e verifica risultati etc.

In particolare il servizio consisterà principalmente nell'esecuzione delle attività di:

- acquisizione dati se non è presente presso l'amministrazione una anagrafe immobili e impianti, strade e segnaletica stradale;
- rilievo e censimento architettonico;
- rilievo e censimento degli elementi tecnici;
- restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

Le attività di rilievo e la raccolta delle informazioni, con le caratteristiche indicate al paragrafo successivo, si intendono comprensive sia degli immobili/impianti di proprietà dell'amministrazione sia degli immobili in locazione sui quali l'amministrazione intende attivare uno o più servizi.

Il fornitore dovrà garantire, per tutta la durata degli Ordinativi di Fornitura, il corretto funzionamento del sistema e si impegna a risolvere qualsiasi malfunzionamento entro 24 ore successive alla segnalazione, anche telefonica, dell'amministrazione.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite rimarranno di esclusiva proprietà dell'amministrazione. Il fornitore è obbligato a fornire, entro 30 giorni dalla scadenza dell'Ordinativo di Fornitura, pena l'applicazione delle penali di cui oltre, tutte le indicazioni (es.

tracciati record), e supporti necessari a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo sistema informativo che l'amministrazione potrà decidere di utilizzare allo scadere dell'Ordinativo di Fornitura.

Il fornitore, inoltre, si obbliga a prendere in carico le informazioni oggetto del presente servizio qualora, presso le amministrazione sia presente un data-base/sistema informativo contenente le predette informazioni o alcune di esse.

Il fornitore si impegna ad alimentare il data-base con i dati acquisiti e a consegnare lo stesso con i dati storici **entro 4 mesi dalla data di attivazione del/i servizio/i** salvo diverso accordo scritto con l'amministrazione.

Ai fini del primo rilascio del data-base, il fornitore dovrà acquisire, anche mediante il coinvolgimento degli uffici competenti dell'amministrazione, tutte le informazioni di tipo tecnico, documentale e normativo relative agli immobili e agli impianti oggetto dei servizi attivati.

L'amministrazione, **entro 30 giorni dalla consegna del data-base**, si impegna a verificare l'esattezza/completezza delle informazioni in esso contenuto anche in relazione alle funzionalità proposte dal fornitore in sede di presentazione delle offerte. Salvo diverso accordo scritto con il fornitore, **trascorsi detti 30 giorni, il sistema informativo e le informazioni in esso contenute si intenderanno corrette e complete**. Qualora l'amministrazione rilevi incongruità o richieda qualche integrazione o modifica entro il termine sopra previsto, il fornitore si impegna a **aggiornare il sistema entro 15 giorni solari e consecutivi dalla richiesta**.

Dal momento della consegna del sistema comprensivo dei dati storici, il fornitore si impegna ad aggiornare costantemente tutte le informazioni relative ad esempio, a riparazioni da effettuare o effettuate, criticità sopravvenute, etc. L'aggiornamento deve essere eseguito al massimo **entro 48 ore dal verificarsi dell'evento da registrare**. In caso di attività complesse quali, ad esempio aggiornamento di planimetrie, i tempi per l'aggiornamento dell'anagrafica possono essere dilungati ma comunque mai superiori a 20 giorni.

### 3.1 Caratteristiche Anagrafe Immobili e Impianti

L'Anagrafe sarà costituita da una banca dati alfanumerica collegata alla rappresentazione grafica degli immobili.

Per quanto concerne la componente 'dati', la loro rappresentazione schematica entità-relazioni è la seguente:

- Il Complesso è lo stato planimetrico a macroscale del luogo (1:2000 – 1:1000)
- L'Edificio è l'entità principale attorno alla quale si raccolgono tutte le altre
- La struttura Edificio, (Piano, Locale, ecc) dovrà essere rappresentato in pianta e in sezione, in scala adeguata mai inferiore al rapporto 1:100, completata con l'indicazione puntuale dei componenti sulla planimetria di rilievo
- L'entità Componente si "specializza" in diverse forme sulla base della tipologia del componente stesso (Centrali Termiche, Cabine elettriche di trasformazione, Gruppi statici di Continuità, Caldaie, etc.) ed è direttamente associata all'edificio
- La Tipologia d'uso rappresenta la dominante funzionale (uffici, scuole, musei, biblioteche, ecc) dell'edificio che usufruisce dei servizi erogati

Come si è detto la gestione anagrafica è attuata attraverso due processi: l'attività di rilievo e restituzione grafica e l'aggiornamento costante delle informazioni.

Le attività di rilievo comprendono, a titolo esemplificativo:

- rilievo delle aree esterne
- rilievo architettonico degli edifici
- rilievo tipologico dei principali componenti architettonici
- rilievo degli impianti
- documentazione fotografica

#### Rilievo delle aree esterne agli edifici

Rilievo planimetrico delle aree esterne ma interne allo spazio di pertinenza dell'edificio, in scala adeguata sulla base delle dimensioni della stessa e comunque mai inferiore al rapporto 1:500, comprendente le seguenti informazioni:

- strade interne
- marciapiedi
- cortili
- giardini
- recinzioni
- parcheggi auto e moto

#### Rilievo architettonico degli edifici

Stato di fatto architettonico di tutti i livelli, compreso il piano di copertura, rilevando le misure sotto elencate per ogni vano, posizionando gli infissi, con indicazione in pianta ed almeno in una sezione, in scala adeguata mai superiore a 1:100, delle seguenti informazioni:

- altezza solaio ed eventuale controsoffitto
- infissi interni ed esterni con le relative dimensioni
- almeno due dimensioni per ogni singolo locale
- lucernari, specificando se fissi o apribili e, se apribili, se motorizzati oppure manuali
- indicazione delle terrazze, coperte e scoperte, dei tetti (piani o a falde)

#### Rilievo tipologico dei componenti architettonici

Per ogni locale, terrazzo, atrio, copertura piana o a falde inclinate saranno rilevate le seguenti informazioni:

- destinazione d'uso (anche delle C.T. e vani ascensori)
- tipologia pavimento
- tipologia infissi esterni ed interni
- tipologia controsoffitti
- tipologia finitura pareti (idropittura, rivestimenti, etc.)
- tipologia finitura copertura
- tipologia protezioni anticaduta (muretti con relativa altezza, funi di ancoraggio, etc.)

#### Rilievo degli impianti negli immobili

Le modalità di rilievo sono diverse, in funzione della tipologia di impianto:

IMPIANTI ELETTRICI:	Individuazione e localizzazione dei quadri generali di edificio, generali di utilizzatore e secondari, potenza; posizionamento delle prese, deviazioni, punti luce (tipologia e quantità corpi illuminanti); impianti scariche atmosferiche; cabine elettriche e di trasformazione; gruppi elettronici e di emergenza; gruppi statici di continuità; segnaletica di sicurezza; impianti di
---------------------	--

	messa a terra con posizionamento dei pozzetti
IMPIANTI IDRICO-SANITARI:	Ubicazione dei servizi igienico-sanitari; individuazione e posizionamento degli elementi idrosanitari esterni (lavandini, wc, vasche, etc.); eventuali bollitori elettrici per la produzione di acqua calda, impianti trattamento acqua
IMPIANTI ANTINCENDIO AD ACQUA E GAS:	Posizionamento sprinkler; posizionamento manichette; ubicazione rete degli impianti di spegnimento
ESTINTORI:	Posizionamento estintori portatili
PORTE REI:	Individuazione porte REI presenti all'interno degli edifici, con indicazione dei minuti di resistenza al fuoco se riportati

#### Rilievo segnaletica interna e di informazione

Rilievo e posizionamento sulla pianta degli edifici di:

- pannelli descrittivi e di informazione ai vari piani degli edifici
- targhe sugli accessi ai vani e nei locali di disimpegno

#### Rilievo impiantistico climatizzazione ambientale

##### **Impianti di riscaldamento**

Rilievo dello stato di fatto di tutti gli impianti recanti i dati tecnici delle componenti impiantistiche di rilevanza, corredate da relative fotografie in formato digitale e comprende:

- libretti di centrale
- targhette in loco
- caratteristiche tecniche e tecnologiche degli impianti
- tipo d'impianto (gas metano, gasolio, gpl, btz o altro)
- caratteristiche serbatoio combustibile
- fluido vettore (acqua calda, acqua surriscaldata, vapore)
- sistema di espansione (vaso aperto o chiuso)
- sistema trattamento acque (presenza di addolcitori e relative caratteristiche di potenza, marca e modello)
- caratteristiche tubazioni e valvole
- tipologia bruciatori in relazione a potenza erogata, marca e modello, stato manutentivo;
- presenza termostati sicurezza e regolazione
- presenza e relative caratteristiche sistemi termoregolazione (centraline termoclimatiche, valvole miscelatrici, sistemi telematici)
- presenza impianti produzione acqua calda sanitaria a pannelli solari e relative caratteristiche;
- rispondenza norme CEI e consistenza dell'impianto elettrico
- Unità Trattamento Aria

Sono riportate sulle planimetrie:

- la posizione dei blocchi associati alle componenti rilevate, utilizzando i simboli riportati nella specifica legenda (es: centrale termica, contatore, cisterna per il combustibile liquido, etc.) a cui sono collegate le corrispondenti schede tecniche
- la rappresentazione dei circuiti tecnici, in funzione della tipologia e del numero degli stessi

##### **Impianti di raffrescamento**

Rilievo dello stato di fatto e posizionamento sulla planimetria di tutti gli impianti con:

- documentazione di legge
- targhette in loco

- caratteristiche tecniche e tecnologiche degli impianti
- tipologia impianto
- potenzialità globale e numero gruppi frigoriferi
- tipologia gruppi frigoriferi
- tipologia del sistema di condensazione e trattamento aria

#### Rilievo posizionamento contatori acqua ed energia elettrica

Rilievo dei suddetti elementi e loro posizionamento in pianta.

#### Rilievo impianti di sicurezza e controllo accessi

Rilievo degli impianti e loro posizionamento in pianta con:

- centralina di comando e P.C.
- rilevatori
- sirene
- cancelli automatici
- porte motorizzate; bussole
- monitor
- tornelli per accesso uffici; metal detector
- telecamere
- cablaggi

#### ***Caratteristiche Anagrafe Strade e Segnaletica stradale***

##### Rilievo strade

Il rilievo dovrà essere restituito su base cartografica a grande scala (1:2000 o 1:1000) con un sistema di codifica idoneo ad essere archiviato su supporto informatico ed organizzato per strade o tratti di strade (arco stradale) facilmente utilizzabile per i necessari aggiornamenti.

Della strada od “arco stradale” devono essere fornite tutte le caratteristiche geometriche (lunghezza, larghezza, ecc) che consentano il calcolo delle superfici delle diverse pavimentazioni e il dimensionamento quantitativo dei componenti stradali.

Per ogni componente, sia di strade sia di segnaletica, vanno forniti i dati diagnostici finalizzati alla valutazione dello stato manutentivo del componente stesso.

I dati di rilievo vanno indicati in apposite schede tecniche su supporto informatico raccogliendo le seguenti informazioni:

- lunghezza e larghezza della strada o di parte della stessa (arco stradale)
- marciapiedi
- cordoli differenziati per tipologia materiale
- sistema e componenti della rete di raccolta e smaltimento acque bianche
- guardrail ed altri manufatti di protezione
- cunette e fossi laterali
- tipologia della pavimentazione stradale e del marciapiede
- banchine laterali (bianche e inerite)

Tutte le strade vanno classificate sulla base del Codice della Strada ed eventualmente dell'intensità d'uso in accordo con il Corpo di Polizia Municipale.

### Rilievo segnaletica stradale

Per quanto concerne gli impianti di segnaletica orizzontale e verticale, gli stessi vanno posizionati sulla cartografia con rappresentazione mediante la simbologia prevista dal codice stradale e indicati i materiali degli impianti quali: materiale usato, colore, superficie verniciata, eidogrammi, scritte, caratteristiche del supporto, forma e dimensione del segnale, ecc.

Tutti i dati raccolti vanno inseriti in apposite schede informatizzate per una facile classificazione ed aggiornamento nel corso dell'appalto.

Per ogni impianto vanno acquisiti dati diagnostici sullo stato manutentivo dei componenti.

### **3.2 Determinazione del corrispettivo**

Per la formazione e gestione anagrafica l'amministrazione corrisponderà i corrispettivi forfettari, "una tantum" euro al metro-quadro per la formazione dell'anagrafe e "a canone" annuo per l'aggiornamento, determinati con i parametri e i prezzi unitari indicati all'Allegato 6, al netto dei ribassi offerti.

## **4 PRESTAZIONI E CONDIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI DI MANUTENZIONE**

Le prescrizioni e le condizioni indicate in questo paragrafo sono riferite a tutti i servizi di manutenzione, con la sola eccezione dei paragrafi relativi al monitoraggio, ai piani e programmi di manutenzione, alla reperibilità e pronto intervento e agli interventi urgenti del Servizio Strade e Segnaletica stradale per i quali si rimanda al testo dello specifico Servizio.

I servizi e le attività indicate sono finalizzate a garantire la continua funzionalità degli edifici, dei relativi impianti tecnologici e della viabilità pubblica oggetto dell'appalto, **a prescindere dallo stato manutentivo e di funzionalità riscontrato al momento della consegna**, nonché a gestire le esigenze manutentive degli stessi, con elaborazioni ed emissioni di piani e programmi di manutenzione ed altre attività indicate nei successivi paragrafi, oltre che con le proposte del fornitore presentate in sede di gara.

### **4.1 Tipologia interventi e corrispettivi "a canone" ed "extra-canone"**

Le prestazioni e gli interventi manutentivi che il fornitore dovrà garantire per ognuno dei servizi che l'amministrazione chiederà di attivare saranno compensati con corrispettivi "a canone" o "extra-canone".

La **tipologia delle prestazioni e degli interventi "a canone"** annuo, o periodico, comprende le attività continuative correlate all'obiettivo di fondo che si vuole perseguire con l'appalto: la gestione integrata dei servizi in grado di garantire, con un livello di sufficiente qualità, anche in via preventiva la funzionalità del patrimonio immobiliare in oggetto.

Rientrano in questa tipologia:

- tutte le attività programmabili/predefinite di tipo gestionali e strumentali (call center, sistema informativo, monitoraggi, aggiornamenti, report, elaborazione di piani e programmi, attività per la sicurezza, ecc.) espressamente indicate nel presente capitolato tecnico, sommate a quelle offerte dal fornitore con il proprio progetto in sede di gara;
- le verifiche e le prestazioni tecniche/interventi manutentivi predefinite per la manutenzione programmata e predittiva indicate nella Guida Manutenzione Programmata di cui Allegato 5 quale attività volta a prevenire la disfunzione dei componenti gli immobili;
- gli "interventi manutentivi" prevalentemente di tipo riparativo che per caratteristiche e dimensioni si possono definire "ordinari", di modesta dimensione e/o valore tecnologico, volti a ripristinare la funzionalità dei componenti e degli immobili che il fornitore può e

deve eseguire con iniziativa autonoma senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione per assolvere appieno al proprio compito di gestore del servizio. In assenza di una preventiva conoscenza delle caratteristiche costruttive e tecnologiche degli immobili su cui si andrà ad attivare i servizi, tali interventi si identificano, convenzionalmente, con quelli che non superano una "soglia economica" di tipo contrattuale. Pertanto tutte le attività e gli interventi riparativi, con esclusione di quelli espressamente indicati con corrispettivi a canone, il cui valore supera l'importo della "soglia economica" di seguito indicata, saranno interamente contabilizzati con corrispettivo "extra-canone".

La **tipologia delle prestazioni e degli interventi "extra-canone"** comprende le attività che, di norma, sono individuate in sede di monitoraggio o su richiesta dell'amministrazione per risolvere, prevalentemente, problemi non correnti di funzionalità e per conseguire il miglioramento della prestazione.

Tali interventi vanno ad aggiungersi alle attività "a canone" sulla base delle richieste conseguenti alla scelta degli standard di funzionalità dettati dall'amministrazione, che possono quindi differenziarsi anche sensibilmente per i diversi edifici.

Rispondono altresì ad esigenze di messa a norma di consistenti quantità di componenti e di sistemi impiantistici e ad altre necessità di tipo straordinario.

Tutti gli interventi extra-canone dovranno sempre essere approvati preventivamente, salvo motivate eccezioni, dal Supervisore, in caso contrario non saranno contabilizzati anche se eseguiti.

L'importo della "soglia economica" è determinato utilizzando il metodo della contabilizzazione a misura o, solo quando ciò non è possibile, il metodo "in economia" computando la mano d'opera impiegata e i materiali utilizzati, avendo, in entrambi i casi, come riferimento l'Allegato 6 Elenco prezzi sottoposti al ribasso d'asta offerto in sede di gara.

Pertanto nel caso di interventi, il cui valore contabilizzato per singolo intervento sia superiore all'importo della soglia economica fissata per ogni intervento a canone nei diversi servizi manutentivi, l'amministrazione sarà tenuta a corrispondere al fornitore un importo pari all'intero valore delle attività svolte senza decurtazione dell'importo della soglia economica stessa, intendendosi che tali interventi appartengono interamente alla tipologia con corrispettivo "extra-canone".

Al fine di semplificare l'identificazione della tipologia dell'intervento, l'importo della "soglia economica" fissata è sottoposto ad un **alea del 5%** a favore dell'amministrazione, per cui l'intervento rientra comunque nella tipologia degli interventi con corrispettivo a "canone" se l'importo dell'intervento non supera il valore della soglia economica incrementato del 5% (ad esempio: in presenza di una soglia economica di € 250,00 rientrano nel "canone" anche quegli interventi il cui importo contabilizzato non supera di €12,50 tale soglia).

Il valore dell'importo della "soglia economica" contrattuale per l'individuazione della tipologia dell'intervento, di cui si è detto sopra, è così articolato per i diversi servizi:

- servizio manutenzione edile €250,00 per ogni intervento
- servizi manutenzione impianti (tutti) €300,00 per ogni intervento
- servizio manutenzione strade e segnaletica €350,00 per ogni intervento

#### **4.2 Manutenzione programmata e predittiva – Guida Manutenzione Programmata**

Il servizio di **manutenzione programmata, sempre con corrispettivo "a canone"**, deve essere prestato con adeguata organizzazione e personale qualificato, comprendente squadre di operatori,

guidate da un tecnico responsabile anche per i rapporti con gli utenti, composte da operai qualificati, ognuno nello specifico mestiere e con le specializzazioni richieste dalla specificità di ogni edificio, quali elettricisti, idraulici, muratori, falegnami, vetrai, fabbri, ecc.

L'attività di manutenzione **programmata** degli edifici consiste nell'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione ordinaria preventiva, predittiva, ciclica e secondo condizione di competenza dei "mestieri" e/o dei tecnici, la cui programmazione è data dalla specificità di ogni edificio oltre che dalle esigenze dell'amministrazione e comprende tutte le verifiche, i controlli dettati dalle normative, nonché le riparazioni e/o sostituzioni necessarie dei componenti edili ed impiantistici risultanti non funzionanti, difettosi o usurati, anche a causa di uso improprio, riscontrati durante l'attività programmata, con esclusione delle sole rotture dovute ad atti vandalici compiuti da soggetti estranei alle istituzioni.

I tempi di verifica e di intervento indicati, in modo esemplificativo e non esclusivo, nell'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata non sostituiscono quelli dettati dalla normative tecniche, dalle disposizioni legislative e dai manuali di manutenzione a corredo delle diverse tipologie di impianti cui, pertanto, il fornitore dovrà strettamente attenersi con piena ed esclusiva responsabilità.

La Guida Manutenzione Programmata, elaborata per ogni servizio manutentivo degli immobili e relativi impianti, nel riportare le attività, sia di **controllo/verifica e sorveglianza** sia di **intervento manutentivo programmato**, vuole indicare le modalità di esecuzione dei suddetti interventi (con corrispettivo a canone) che dovranno essere ottimizzati, nelle frequenze e nella tipologia, dal fornitore a seguito dei sopralluoghi per la stesura del Piano Dettagliato degli Interventi di cui al paragrafo 2, entro e non oltre 6 (sei mesi) dalla attivazione del servizio.

Pertanto la mancata o errata indicazione, in tutto o in parte, delle attività e/o delle periodicità di verifica, controllo e manutenzione preventiva, fornita dalla Guida non dà diritto al fornitore a compensi extra-canone rispetto a quelli indicati nell'Elenco Prezzi di cui all'allegato 6, in quanto il servizio deve essere gestito garantendo comunque la piena funzionalità di tutte le apparecchiature e dei sistemi tecnologici che lo compongono nella loro interezza senza alcuna esclusione.

Nel corso della gestione dell'appalto le attività potranno essere aggiornate, al fine di rendere gli interventi e le frequenze aderenti alle reali necessità di ogni singolo edificio, impianto, sistema e struttura.

Come si è già detto, l'attività di manutenzione programmata e predittiva persegue un duplice scopo: rilevare la condizione di funzionalità e nel contempo eliminare e/o correggere la disfunzione rilevata. In ogni caso, nell'impossibilità di eliminare contestualmente all'intervento di verifica programmato la disfunzione, si dovrà attivare tempestivamente, entro i tempi previsti per la manutenzione riparativa e/o il pronto intervento, l'intervento risolutivo.

#### 4.3 Manutenzione riparativa e su richiesta

L'attività di **manutenzione riparativa**, la cui peculiare funzione è volta a ripristinare il più celermente possibile la funzionalità degli immobili e degli impianti, dei sistemi e sub-sistemi degli stessi, dovrà essere eseguita dal fornitore ogni qualvolta si verifichi un guasto sui beni oggetto di appalto e dovrà integrarsi con la manutenzione programmata, al fine di razionalizzare, migliorandolo, l'intero ciclo manutentivo: prevenzione, guasto/mancata funzionalità, ripristino.

Il fornitore, fatto salvo il concetto dell'intervento eseguito a regola d'arte e nel pieno rispetto delle esigenze operative dell'amministrazione presso la quale si interviene, dovrà valutare la funzionalità resa da ogni componente e, nel caso di resa insufficiente, provvedere all'eventuale sostituzione.

Tale scelta operativa avrà lo scopo di ridurre il tempo di attesa dell'attività manutentiva, riducendo con ciò lo stato di disagio che la disfunzione crea nell'utenza; una tale scelta, se pianificata, comporterà economie di scala anche per il fornitore.

Il fornitore ha comunque l'obbligo di effettuare, oltre alle verifiche e agli interventi previsti nell'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata, compensata sempre con il canone (senza alcuna

limitazione di valore o “soglia economica”), anche la manutenzione riparativa di qualsiasi tipo generata dalla propria attività di monitoraggio per prevenire le disfunzioni negli immobili oggetto del servizio attivato oppure, su richiesta del Supervisore, ricompresa nel canone se entro i limiti di valore o “soglia economica” indicati, necessaria per garantire l’efficienza di tutti i componenti del sistema edificio-impianti.

Ogni richiesta di intervento riparativo in seguito a guasto di qualsiasi natura, esemplificato nelle tipologie operative di seguito previste per ogni tipologia di servizio, pervenuta dal Supervisore o dagli Utenti autorizzati dopo la data del verbale di consegna del servizio, dovrà essere eseguito dal fornitore, senza alcun onere aggiuntivo per l’amministrazione, **entro i 3 giorni (escluso festivi) successivi alla richiesta**. Per inizio di un intervento si intende il vero e concreto avviarsi dei lavori di ripristino, non potendosi intendere come inizio l’eventuale visita di sopralluogo per verificare il problema.

Tutte le lavorazioni con corrispettivo a canone ed extra-canone dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle norme di sicurezza, con l’utilizzo delle attrezzature di servizio necessarie.

Tutti gli interventi dei vari mestieri si intendono comprensivi delle assistenze e dell’opera dei mestieri complementari, quali ad esempio: l’assistenza muraria per gli interventi negli impianti, l’assistenza del falegname o del fabbro per i lavori da vetraio, l’assistenza dello specialista per gli scarichi in plastica per i lavori da idraulico, ecc.; ciò al fine di dare completamente ultimato il singolo intervento, quale risultato del lavoro di più specializzazioni o mestieri.

In caso di inottemperanza e di ritardi nell’esecuzione dei lavori necessari si procederà all’applicazione delle relative penali di cui al paragrafo 11 e allo Schema di Convenzione.

#### **4.4 Servizi di Manutenzione degli impianti**

Per **servizio di manutenzione degli impianti** si intende l’insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione della diversa tipologia di impianti in dotazione degli edifici oggetto della fornitura.

La declaratoria indicata vuole individuare la tipologia dell’impianto al quale possono essere associate componenti ad esso assimilabili (ad esempio gli impianti citofonici e i campanelli di chiamata sono assimilati all’impianto elettrico anche se non espressamente richiamato).

I servizi di manutenzione impianti sono i seguenti:

- Manutenzione Impianto Elettrico
- Manutenzione Impianto Idrico-Sanitario
- Manutenzione Impianto di Riscaldamento
- Manutenzione Impianto di Raffrescamento
- Manutenzione Impianti Elevatori
- Manutenzione Impianto Antincendio
- Manutenzione Impianto di Sicurezza e Controllo Accessi
- Manutenzione Impianto delle Reti

#### **4.5 Servizio di Manutenzione edile**

Per **servizio di manutenzione edile** si intende l’insieme delle attività finalizzate al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione dei componenti degli edifici oggetto della fornitura.

Il servizio di manutenzione edile degli edifici avrà, sinteticamente ed esemplificatamente, come oggetto i seguenti componenti:

1. Strutture portanti, orizzontali e verticali, compreso tramezzature fisse

2. Partizioni mobili
3. Intonaci interni ed esterni
4. Manufatti e/o componenti interni ed esterni (porte, finestre, ecc)
5. Controsoffitti di ogni tipologia
6. Pavimenti e rivestimenti
7. Cancellate e recinzioni
8. Reti di raccolta e smaltimento acque bianche e nere
9. Marciapiedi e percorsi pedonali e ciclabili
10. Spazi esterni all'edificio di uso esclusivo e interni all'area pertinente allo stesso
11. Altri componenti di minore rilevanza

#### **4.6 Altre condizioni**

Il canone corrisposto a fronte dei servizi richiesti si intende comprensivo sempre di:

- conduzione e/o esercizio degli impianti di qualsiasi tipo ovvero verifica del normale funzionamento degli impianti tecnologici provvedendo a tutte le regolazioni necessarie e obbligatorie per normativa al fine di garantire i livelli prestazionali previsti;
- esecuzione di attività di verifica e manutenzione di cui all'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata da intendersi in modo esemplificativo e non esaustivo, per singola tipologia di servizio;
- esecuzione degli interventi di ripristino e/o manutenzione riparativa di lieve entità, intendendosi per tali gli interventi di importo inferiore al valore della "soglia economica" fissata per ogni singolo intervento non previsto nelle attività programmate di cui al punto precedente. Per il calcolo dell'importo degli interventi dovrà farsi riferimento ai listini e ai corrispettivi della manodopera (al netto dei ribassi offerti in sede di gara). Nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

Per "intervento" s'intende sempre il "singolo intervento" per la puntuale opera o lavorazione eseguita al fine di riparare od eliminare il guasto e/o la condizione circoscritta che ha dato luogo all'intervento stesso. Pertanto gli "interventi" eseguiti sullo stesso componente non vanno mai sommati tra di loro ai fini della determinazione del valore di soglia economica.

A titolo esemplificativo: la riparazione di più punti (n.5) di infiltrazione dell'acqua meteorica sul coperto di un edificio darà luogo ad un numero di "singoli interventi" pari al numero dei punti (n.5) riparati, per i quali il valore della soglia economica singolarmente contabilizzata (per ognuno dei 5 interventi) darà luogo all'inserimento o meno del singolo intervento nel corrispettivo a canone.

Nel caso in cui per le attività richieste dovesse essere necessario sostituire impianti, manufatti e finiture o parti di essi, il fornitore si impegna a utilizzare materiali, componenti, apparecchiature, manufatti con le seguenti caratteristiche:

- assicurare almeno le prestazioni di quelle esistenti;
- essere compatibili dimensionalmente, funzionalmente, esteticamente con quelle esistenti nelle amministrazioni richiedenti;
- essere omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti;
- essere certificati come conformi alle norme vigenti;
- essere approvati preventivamente dal Supervisore.

Tutte le attività extra-canone saranno di norma gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dal fornitore ed accettati dal Supervisore, ed alle stesse verranno applicati i listini e i corrispettivi

della manodopera di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso offerto. Per l'effettuazione di tali attività è riservata all'amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dal fornitore, ad eccezione degli interventi definiti come "indifferibili".

Gli interventi extra-canone potranno essere richiesti dalle amministrazioni solo se è stato attivato il corrispondente servizio. Sia le attività a canone sia quelle extra-canone, dovranno essere comunque effettuate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti con l'obiettivo di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili.

Per tutti i servizi di manutenzione è possibile richiedere il servizio di reperibilità e pronto intervento per far fronte ad eventuali emergenze che dovessero sorgere al di fuori del normale orario di lavoro, **ad eccezione del servizio di manutenzione degli impianti elevatori per cui la reperibilità è già compresa nel canone.**

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri conseguenti allo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta connessi con le attività stesse.

Per la efficiente gestione integrata di ognuno dei servizi il fornitore dovrà fornire, senza compensi aggiuntivi a quelli previsti con i canoni dei servizi attivati, le ulteriori prestazioni descritte nei paragrafi che seguono.

#### **4.7 Call Center (compreso nel canone)**

Il fornitore, per tutta la durata della convenzione e dei singoli Ordinativi dovrà mettere a disposizione delle amministrazioni un Call Center opportunamente dimensionato per garantire la massima accessibilità ai servizi richiesti. Il Call Center sarà il centro di ricezione e gestione delle chiamate di qualsiasi tipo (segnalazioni di guasti o malfunzionamenti delle strutture oggetto del servizio, richieste di pronto intervento, ecc.).

Il Call Center deve essere messo a disposizione delle amministrazioni dal momento dell'emissione degli Ordinativi di Fornitura pena l'applicazione delle penali di cui al paragrafo 11.

L'attività del Call Center, integrato con tutte le componenti del sistema informativo (anagrafe, archivi di gestione, ecc), dovrà funzionare **24 ore su 24 per 365 giorni l'anno**, fornendo adeguate risposte agli utenti delle attività connesse al servizio.

Gli Utenti, abilitati sulla base di modalità concordate con il Supervisore, potranno accedere al servizio mediante i seguenti strumenti:

- numero telefonico (verde o urbano);
- numero fax;
- posta elettronica (e-mail dedicata);

Per una comunicazione diretta e rapida tra il Supervisore o Utenti e il fornitore dovrà essere previsto anche l'uso di telefoni cellulari.

Il Supervisore potrà richiedere il monitoraggio e report statistici su tutte le richieste comunque pervenute con qualsiasi mezzo (posta, fax, telefono, e-mail, etc.), al Call Center e classificate secondo modalità concordate preventivamente.

Pertanto le chiamate dovranno essere registrate e classificate in relazione al tipo di domanda e al grado di urgenza degli interventi nonché in grado di fornire report statistici secondo la loro tipologia e utilizzando il sistema informativo.

Il funzionamento di chiamata e risposta dovrà avvenire tramite **persona fisica, tutti i giorni lavorativi dalle ore 07,30 alle ore 17,30**, salvo diverso accordo con il Supervisore, e con tecnologia virtuale negli altri orari e nei giorni festivi durante i quali saranno altresì attivi il fax, l'e-mail e la segreteria telefonica.

Il Call Center dovrà essere attrezzato per instradare sempre, 24 ore su 24 e per 365 giorni/anno, direttamente al Servizio Reperibilità e Pronto Intervento le richieste di emergenza negli orari e nei giorni in cui è assente il personale telefonico.

In casi di urgenza, anche quando la richiesta non è di competenza del fornitore, la segnalazione dovrà essere inoltrata alla struttura (Polizia Municipale, Vigili del Fuoco, Polizia, ecc.) più idonea ad accoglierla o a dare risposta.

Tutte le chiamate dovranno essere registrate e classificate, secondo modalità offerte in sede di gara, salvo diverso accordi scritto con il fornitore, sul Sistema Informativo del fornitore in tempo reale negli orari di presenza del personale e al più presto in caso di risponditore automatico.

Le diverse tipologie di chiamata andranno gestite con procedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, con campi di informazione differenti in base alla tipologia di richiesta pervenuta.

L'attività del Call Center dovrà essere evidenziata in tutta la sua articolazione - numero e tipologia delle chiamate, risposte date, reclami, solleciti, chiusura dell'intervento e tutto quanto ritenuto necessario dal fornitore - al Supervisore e per conoscenza all'Agenzia, con sistematica reportistica almeno **una volta ogni mese**, al fine di effettuare un controllo sulle caratteristiche del rapporto con gli utenti e sulla qualità del servizio.

Per "chiusura dell'intervento" si intende il momento in cui il problema rilevato è stato risolto e quindi si è provveduto al ripristino del bene oggetto dell'intervento stesso. La data di chiusura dell'intervento consente all'amministrazione, di monitorare il livello di qualità del servizio in termini di, esempio, rispetto dei tempi di intervento, esecuzione delle attività, qualità delle attività svolte.

L'amministrazione e il fornitore concorderanno le modalità di accesso della stessa alle informazioni registrate e classificate dal Call Center con l'obiettivo di consentire all'amministrazione la più ampia e tempestiva conoscenza delle stesse oltre che l'attività di controllo rispetto agli obblighi contrattuali.

L'intera attività del Call Center, così come quella per il Sistema Informativo, è compensata esclusivamente con il "canone" corrispondente al servizio affidato, di cui sono "parte integrante".

La contestazione da parte del Supervisore delle irregolarità o inadempienze di gestione del Call Center darà luogo all'applicazione delle penali di cui al Paragrafo 11.

#### **4.8 Sistema Informativo (compreso nel canone)**

Per la gestione integrata del servizio il fornitore dovrà dotarsi di un adeguato Sistema Informativo, il cui costo di fornitura e di gestione è compreso interamente nel "canone" corrispondente al servizio affidato essendone condizione essenziale di una efficiente gestione.

L'attivazione del servizio assegnato richiede che il fornitore posseda un proprio Sistema Informativo con cui gestire i dati anagrafici, le attività di Call Center e le altre attività concernenti l'erogazione del servizio assegnato.

Il Sistema Informativo deve essere rispondente ai requisiti dettati dalla norma UNI 10951.

I flussi informativi fra il Sistema Informativo dell'amministrazione ed il Sistema Informativo del fornitore, dovranno essere gestiti attraverso adeguati e specifici servizi, che il fornitore dovrà progettare, realizzare e gestire.

Il Sistema Informativo deve essere strutturato per consentire la gestione informatizzata di:

1. Formazione e gestione dell'anagrafe;
2. Monitoraggio;
3. Flusso informativo tramite Call Center;
4. Piani e programmi degli interventi e delle verifiche della Guida Manutenzione Programmata;
5. Gestione degli Ordini di Intervento;
6. Gestione della contabilità – fatturazione elettronica;
7. Archiviazione;
8. Gestione della reportistica.

Il Sistema Informativo che dovrà attivare il fornitore deve relazionarsi con quello in possesso dell'amministrazione quale punto strategico di funzionamento del sistema. Il progetto del sistema informativo e le modalità di adattamento alle diverse situazioni che si riscontreranno nelle amministrazioni, sarà illustrato dal fornitore in sede di gara. Il Sistema dovrà comunque essere reso operativo entro 210 giorni dalla firma del Verbale di consegna.

L'eventuale mancato rispetto di tali tempi consentirà all'amministrazione di applicare la penale di cui al paragrafo 11.

Tutte le informazioni gestite saranno di esclusiva proprietà dell'amministrazione.

#### **4.9 Piano qualità del servizio (compreso nel canone)**

Il fornitore, in possesso di certificazione di sistema qualità conforme alle norme europee serie UNI EN ISO 9001 rilasciata da organismo riconosciuto conforme alla serie di norme europee EN 45000, dovrà redigere un "Piano Qualità del Servizio" per ognuno dei servizi oggetto di fornitura entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del contratto e periodicamente aggiornato e sottoposto all'esame del Supervisore almeno una volta all'anno.

Per ognuno dei servizi il "Piano Qualità" dovrà comprendere almeno le seguenti fasi:

- Monitoraggio e verifiche
- Manutenzione programmata e predittiva
- Progettazione e preventivazione
- Esecuzione degli interventi a canone ed extra-canone

Per ogni fase si dovrà individuare principalmente:

- responsabilità
- procedure di esecuzione
- modalità di controllo a garanzia degli obiettivi del contratto
- interfacciamento con il Sistema Informativo dedicato

#### **4.10 Presidio fisso (compenso extra-canone)**

Le amministrazioni per esigenze particolari, correlate alle specifiche attività che si svolgono all'interno delle proprie strutture (poliambulatori, eventi straordinari, luoghi di rappresentanza, altre

necessità) potranno richiedere, per un periodo o un numero di giorni definito con un congruo anticipo, la formazione di un “presidio fisso” costituito da personale specializzato in grado di intervenire in tempo reale per la risoluzione di problemi manutentivi, correlati alla loro professionalità (elettricisti, idraulici, muratori, ecc.), sia in orario di normale lavoro giornaliero sia in orario di lavoro “straordinario” e/o festivo.

Il fornitore è tenuto a fornire tale servizio che sarà compensato sulla base delle tariffe orarie della mano d'opera utilizzata contabilizzata con le modalità indicate nel paragrafo 8, maggiorate secondo i criteri dettati dai contratti collettivi territoriali per il “lavoro straordinario e festivo” per le ore prestate fuori dal normale orario di lavoro.

Durante l'orario di fornitura del “presidio” il Supervisore potrà utilizzare, senza costi aggiuntivi, il personale ad esso dedicato per l'esecuzione di interventi manutentivi non compresi nel canone dei servizi attivati con la convenzione.

#### 4.11 Monitoraggio (compreso nel canone)

Il monitoraggio della situazione manutentiva e di sicurezza di tutti i componenti degli immobili e relativi impianti, pertinenze e componenti accessori, consiste in un'osservazione sistematica, autonoma da parte del fornitore, e con le cadenze sotto indicate per le diverse tipologie di edifici, di tutti i componenti finalizzata ai seguenti obiettivi:

- mantenimento della loro funzionalità e delle condizioni di sicurezza attraverso l'individuazione di possibili situazioni di pericolo per gli utenti;
- programmazione di tutti gli interventi manutentivi a canone e straordinari (extra-canone), tenuto conto delle diverse caratteristiche ed importanza di ogni elemento, che si renderà necessario eseguire, ottimizzandoli e riducendo così al minimo possibile i guasti e la mancata funzionalità degli spazi e delle dotazioni impiantistiche;

Il monitoraggio dovrà essere effettuato con continuità e frequenze rapportate allo stato manutentivo degli immobili, essendo in capo al fornitore il compito di prevenire i guasti e le disfunzioni negli immobili, in ogni caso dovrà prevedere monitoraggi generalizzati almeno con le seguenti cadenze per le diverse dominanti funzionali degli edifici:

- edifici per la scuola dell'infanzia e dell'obbligo: “**trimestrale**”
- edifici per le scuole di altro ordine e grado, sedi di rappresentanza a livello istituzionale (Municipio, Assessorati, Tribunali, ecc.): “**semestrale**”
- edifici per uffici ed altre destinazioni d'uso: “**annuale**”

Il monitoraggio non sostituisce la manutenzione programmata e predittiva di cui all'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata, ma con questa deve raccordarsi per la formulazione dei piani e programmi di manutenzione.

#### 4.12 Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone)

Sulla base dei dati rilevati con la gestione anagrafica ed il monitoraggio il fornitore dovrà predisporre piani e programmi di manutenzione quali:

- programmazione periodica, almeno con **cadenza mensile**, degli interventi di manutenzione compresi nel canone ad integrazione di quelli già indicati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dall'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata;
- programmazione della manutenzione extra-canone e straordinaria a richiesta, a cadenza **trimestrale**, completa di stima economica degli interventi, utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara, con le priorità che si propongono tenuto conto delle condizioni manutentive rilevate con il monitoraggio. Tali piani dovranno integrarsi con la manutenzione programmata e predittiva di cui si è detto al paragrafo 3.2.

Tali piani dovranno essere aggiornati periodicamente durante il corso dell'Ordinativo e comunque sottoposti al Supervisore che, in funzione delle risorse disponibili e delle priorità valutate, deciderà quali interventi di tipo straordinario (extra-canone) effettuare.

Il fornitore è obbligato ad utilizzare, se presenti presso le amministrazioni, i sistemi di controllo e supervisione a distanza relativo al funzionamento degli impianti ed a segnalare al Supervisore, qualsiasi malfunzionamento.

Il mancato rispetto delle modalità e dei tempi indicati darà luogo all'applicazione delle penali di cui al paragrafo 11.

#### **4.13 Attività di progettazione e preventivazione (compreso nel canone)**

Con l'assegnazione del servizio il fornitore dovrà fornire, senza compensi aggiuntivi a quelli previsti per il servizio stesso, un supporto tecnico, professionalmente qualificato, al Supervisore, tutte le volte che lo stesso lo richieda, per la progettazione delle opere e la preventivazione dei relativi costi attinenti i servizi attivati, che dovranno essere eseguite con corrispettivi extra-canone, utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara.

Il progetto e relativo preventivo potranno essere richieste dall'amministrazione, per esigenze specifiche, anche per attività/interventi che rientrano tra quelli compensati con il canone (ovvero rientranti entro la soglia economica) per le quali l'amministrazione intende conoscere esattamente il valore dell'attività/intervento.

La progettazione degli interventi da eseguire dovrà rispondere ai requisiti normativi e legislativi vigenti per le caratteristiche degli immobili e degli impianti su cui si andrà ad operare, ed acquisire, se ed in quanto richiesta obbligatoriamente, sugli elaborati progettuali firmati da tecnico abilitato il parere favorevole degli Enti e degli uffici pubblici (ASL, Vigili del Fuoco, Comune, ecc.) preposti al controllo delle attività interessate che utilizzano gli immobili oggetto dell'intervento.

Compete al fornitore anche la gestione dell'iter della pratica edilizia, se ed in quanto richiesta e comunque per un massimo di numero 5 pratiche all'anno, per l'ottenimento dei titoli autorizzativi (D.I.A. – Permesso di costruire) da parte del Comune competente.

Mentre resta di competenza dell'amministrazione, la nomina del Direttore Lavori e l'onere per i relativi compensi.

La elaborazione delle progettazioni richieste, dovrà essere ultimata entro una data congrua da concordare.

In ogni caso i tempi di consegna dei progetti per l'esecuzione di opere di corrente progettazione, corredati della necessaria documentazione illustrativa delle soluzioni progettuali adottate, non potranno superare il seguente rapporto con l'importo dei lavori stimato:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| – per importi fino a €5.000,00:                      | 15 giorni dalla richiesta |
| – per importi oltre €5.000,00 e fino a €15.000,00:   | 20 giorni dalla richiesta |
| – per importi oltre €15.000,00 e fino a €50.000,00 : | 30 giorni dalla richiesta |
| – per importi oltre €50.000,00 e fino a €100.000,00: | 40 giorni dalla richiesta |

L'elaborazione dei progetti che richiedono la preventiva acquisizione di pareri e autorizzazioni (AUSL, Vigili del Fuoco, etc.) dovrà essere espletata entro i tempi sopradescritti, incrementati di un tempo fisso di 30 giorni, salvo adeguamento alla diversa tempistica prescritta dagli Enti competenti per ottenere il pre-parere e/o l'autorizzazione e del tempo necessario per esaminare e discutere con il Supervisore le diverse soluzioni progettuali.

Nel caso in cui si debbano elaborare progetti altamente specialistici o particolarmente qualificati, quali ad esempio quelli sottoposti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Monumentali, si concorderanno nuovi tempi di elaborazione, che saranno comunque ragguagliati a quelli sopra definiti.

Il mancato rispetto dei tempi e delle modalità di espletamento dell'attività comporterà l'applicazione delle penali di cui al paragrafo 11.

#### **4.14 Piani per la sicurezza**

Gli interventi di manutenzione, stante le loro dimensioni e tipologie, non sempre predeterminabili, dovranno essere eseguiti sulla base delle esigenze che si manifesteranno sia dall'attività di monitoraggio che dalle richieste dell'amministrazione.

In ogni caso dovrà comunque essere garantita la concreta e fattiva applicazione delle misure di sicurezza a tutela della prevenzione infortuni e salute dei lavoratori e degli addetti presenti nei luoghi di lavoro.

Tale applicazione dovrà essere garantita con riferimento alla normativa vigente al momento dell'esecuzione degli interventi ed in particolare del D.Lgs. 626/94 e s.m.i. e, quando richiesto dalla dimensione e tipologia degli interventi, dall'ex D.Lgs. 494/96 e s.m.i. e dal Testo Unico sulla Sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008, ed in particolare il *Titolo IV-Cantieri temporanei o mobili*, riservato all'edilizia, mettendo a disposizione dell'amministrazione tutta la documentazione necessaria ad attestare la rispondenza delle imprese ai requisiti prescritti, ottemperando puntualmente al rispetto delle procedure di comunicazione agli Enti territoriali preposti al controllo, alla redazione degli eventuali Piani Operativi di Sicurezza (POS), alla nomina dei Responsabili alla Sicurezza, nonché a quant'altro previsto in capo alla responsabilità del fornitore.

Le disposizioni normative e di legge in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro si intendono tutte richiamate, anche se qui non espressamente indicate, e ad esse si rimanda per la puntuale osservanza da parte del fornitore.

Il fornitore è inoltre tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese ad esso affiliate ed operanti nei diversi luoghi di esecuzione delle attività manutentive, al fine di rendere i Piani di Sicurezza sopra richiamati compatibili tra loro e coerenti con il documento delle informazioni dettagliate presentato dall'amministrazione e con il documento dei rischi di lavorazione presentato dal fornitore. Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo di imprese o di consorzio, detto obbligo incombe all'impresa mandataria o al consorzio stesso.

Per quanto compete all'amministrazione, il Supervisore comunicherà al fornitore se la propria richiesta di intervento extra-canone rientra o meno tra quelli per i quali la normativa prevede da parte sua la nomina o meno del coordinatore per la sicurezza.

In tal caso il Coordinatore per la Progettazione, individuato e nominato dall'amministrazione, provvederà a redigere specifico Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) che sarà inviato al fornitore.

Contestualmente all'ordine d'intervento verrà comunicata al fornitore la richiesta di predisporre, prima dell'inizio delle relativa esecuzione, il Piano Operativo di Sicurezza specifico per quanto attiene le scelte autonome dell'impresa esecutrice e relative responsabilità nell'organizzazione dello specifico cantiere e nell'esecuzione dei lavori.

Il fornitore si farà dunque carico di far predisporre, alla ditta esecutrice interessata allo specifico intervento manutentivo oggetto del PSC, l'integrazione al POS di carattere generale, redigendo il POS specifico per quella specifica attività manutentiva, da considerare come Piano complementare di dettaglio del PSC predisposto dall'amministrazione.

Il fornitore deve comunque osservare e far osservare ai subappaltatori e a terzi eventualmente presenti sui luoghi nei quali si effettuano le prestazioni, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre, di propria iniziativa, tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro in tutte le attività di manutenzione contrattuali.

Per le attività relative all'applicazione delle norme sulla sicurezza per ciascun servizio previsto l'amministrazione corrisponderà annualmente un costo per la sicurezza, non soggetto a ribasso d'asta, ritenuto congruo rispetto all'entità e alle caratteristiche dei servizi, lavori e forniture richiesti.

Il fornitore dovrà corrispondere alle imprese subappaltatrici, senza alcun ribasso, gli oneri per la sicurezza relativi alle prestazioni affidate in subappalto (Art.118 comma 4 del D.Lgs. 163/2006).

#### **4.15 Reperibilità e pronto intervento (non compreso nel canone)**

Il fornitore, su richiesta di ciascuna amministrazione, deve erogare il servizio di reperibilità e pronto intervento in relazione ai servizi di manutenzione sopra elencati.

Tale servizio continuo, garantito 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, prevede l'intervento, su espressa chiamata da parte degli Utenti abilitati dal Supervisore dai Vigili del Fuoco, delle Forze dell'Ordine, di dirigenti scolastici, e risultanti dal Verbale di Consegna. Tali chiamate si intendono effettuate al di fuori del normale orario di lavoro risultante dal Piano Dettagliato degli Interventi ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa.

In relazione al corrispettivo dovuto al fornitore per tale servizio, ciascuna amministrazione potrà scegliere tra le seguenti alternative:

1. corrispondere al fornitore un canone fisso pari al 5% dell'importo del canone dei singoli servizi manutentivi per cui lo si richiede;
2. corrispondere al fornitore un costo pari a € 50,00 quale diritto di chiamata forfetario a prescindere dal luogo, dall'orario e dal giorno in cui eventualmente fosse fatta la chiamata ed in cui venisse richiesto l'intervento.

Si segnala che gli oneri relativi alle attività che verranno effettivamente erogate durante l'intervento verranno remunerati in economia e/o a misura, sulla base dei listini e dei corrispettivi della manodopera di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto dei ribassi offerti, anche se di importo inferiore alla soglia economica fissata per interventi uguali.

Per l'erogazione di tale servizio, il fornitore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center e ad **intervenire entro e non oltre 3 ore dal ricevimento della chiamata**, pena l'applicazione della penale.

Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero dovranno poi essere comunicate a cura del fornitore al Call Center con le modalità definite dal servizio stesso al paragrafo 1.4.

Per gli interventi eseguiti in reperibilità, il fornitore dovrà adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno, anche derogando al processo autorizzativo degli Ordini di Intervento.

In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo potrà essere programmato e condiviso tra l'amministrazione e il fornitore.

Per ascensori o montacarichi, si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel paragrafo relativo a tale servizio.

Il fornitore ha l'obbligo di organizzare una struttura adeguata a tali esigenze (personale e mezzi), guidata da un tecnico in grado di assumere sul posto le decisioni più appropriate e tempestive.

Il fornitore dovrà assicurare la contemporanea e comunque tempestiva segnalazione della richiesta di pronto intervento al Supervisore e garantire il rispetto e la verifica dei previsti tempi di intervento.

#### **4.16 Interventi urgenti**

Il fornitore ha l'obbligo di garantire l'esecuzione di interventi urgenti, nell'ambito del normale svolgimento delle attività di manutenzione a canone, che il Supervisore riterrà necessario fare

iniziare **entro 2 giorni** (escluso i festivi per i quali potrà attivarsi, in alternativa, il servizio pronto intervento) dalla richiesta e terminare nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine concordato, al fine di fare fronte a particolari situazioni che potrebbero pregiudicare il funzionamento dell'attività all'interno dell'edificio, creando particolare disagio e che perciò non possono attendere i tempi normalmente programmati.

Tali interventi rientrano tra quelli con corrispettivo a canone se la loro tipologia è assimilabile a quella degli interventi indicati dalla Guida Manutenzione Programmata oppure sulla base dei criteri dettati dal paragrafo 3.1- Tipologia interventi e corrispettivi "a canone" ed "extra-canone" adottati per gli altri interventi.

## **5 SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI**

### **5.1 Manutenzione dell'impianto elettrico**

Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica. Tutti gli interventi manutentivi, indicati in via esemplificativa e non esaustiva, riferiti agli impianti elettrici si considerano comprensivi delle necessarie assistenze murarie e dei ripristini.

Gli impianti oggetto di tale servizio sono:

- Cabine elettriche
- Quadri elettrici media e bassa tensione e c.c.
- Interruttori media e bassa tensione
- Trasformatori
- Batterie di rifasamento
- Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche
- Rete di messa a terra
- Rete di distribuzione media e bassa tensione
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo
- Accumulatori stazionari e relativi armadi
- Gruppi statici di continuità assoluta e UPS
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna
- Soccorritori e relativi accessori
- Impianti citofonici
- Gruppo di rifasamento
- Parti accessorie degli impianti non meglio individuate
- Altri impianti assimilabili di minore rilevanza

Il piano delle attività dovrà distinguere, per ogni impianto, le attività comprese nel canone da quelle extra-canone.

#### **5.1.1 Attività a canone**

Le attività a canone indicate in via esemplificativa e non esaustiva in sintesi comprendono:

- la conduzione e/o esercizio degli impianti
- le attività di manutenzione preventiva e programmata
- gli interventi di ripristino e/o manutenzione riparativa di importo inferiore alla "soglia economica" di 300,00 €ad intervento.
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3).

### **5.1.2 Conduzione impianti**

La conduzione e/o esercizio degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato. Le attività svolte dovranno garantire la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo, il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare ed il livello di illuminazione per cui l'impianto è stato costruito.

Il fornitore dovrà garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici e dovrà supportare ed assistere l'amministrazione nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Il fornitore dovrà segnalare all'amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo, le eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dal Supervisore per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere registrati.

La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

### **5.1.3 Interventi di ripristino entro i limiti della "soglia economica"**

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto elettrico interni e/o esterni previsti nell'Allegato 5 Guida Manutenzione Programmata oppure di importo non eccedente la soglia economica sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di controllo.

### **5.1.4 Determinazione del canone**

Il canone annuo verrà determinato moltiplicando il numero di mq di Superficie utile Lorda Complessiva, rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi, per il prezzo unitario di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **5.1.5 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

## **5.2 Manutenzione dell'impianto idrico-sanitario**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura. Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di Consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio riguarda almeno impianti e relativi componenti di seguito indicati:

- Allacciamento idrico
- Rete di distribuzione idrica
- Apparecchi sanitari
- Impianto di addolcimento acqua
- Rete di distribuzione del gas
- Rete di smaltimento acque nere interna agli edifici (sifoni, braghe, chiusini, pilette, ecc.)
- Parti accessorie degli impianti non meglio individuate
- Altri impianti assimilabili di minore rilevanza

#### **5.2.1 Attività a canone**

Le attività a canone, indicate in via esemplificativa e non esaustiva, comprendono:

- le attività di manutenzione preventiva e programmata;
- gli interventi di ripristino e/o manutenzione di lieve entità di importo inferiore alla soglia economica pari a 300,00 €ad intervento;
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3);
- le attività integrative a canone di cui si è detto al paragrafo 3;
- altre attività di tipo straordinario su richiesta del Supervisore;

#### **5.2.2 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto idrico-sanitario interni e/o esterni previsti nelle attività programmate di cui all'Allegato 5 oppure di importo non superiore alla soglia economica sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo.

#### **5.2.3 Determinazione del canone**

Il canone annuo verrà determinato moltiplicando il numero di mq di Superficie utile Lorda Complessiva, rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi, per il prezzo unitario di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

#### **5.2.4 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione
- interventi sugli impianti di irrigazione aree esterne
- interventi sugli impianti di raccolta e recupero per il loro riutilizzo delle acque bianche

### **5.3 Manutenzione dell'impianto di riscaldamento**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di riscaldamento oggetto del contratto di fornitura. Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di Consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti indicati sinteticamente nel seguente elenco:

- Caldaia
- Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza
- Scambiatori di calore
- Elementi terminali
- Rete di distribuzione
- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Unità di Trattamento Aria (U.T.A.)
- Strumenti per misure e regolazione
- Altre apparecchiature presenti nella C.T. accessorie alla stessa

### **5.3.1 Attività a canone**

Il canone comprende le seguenti attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva:

- conduzione degli impianti
- attività di manutenzione preventiva e programmata
- interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla soglia economica pari a 300,00 € ad intervento

Le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3).

Inoltre è compreso l'onere di mantenere ed integrare, durante tutto il periodo contrattuale, la documentazione in possesso dell'amministrazione, di seguito elencata, e quella prevista dalla normativa vigente, oltre alla presentazione o al rinnovo della stessa agli Enti competenti:

- a) documentazione relativa ad opere di adeguamento normativo, effettuate al fine del corretto funzionamento dell'impianto;
- b) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dalla ex Legge n.46/90 (DM 37/2008), per ogni intervento di sostituzione e/o modifica eseguito sugli impianti;
- c) rinnovo periodico ed aggiornamento del libretto di impianto e di centrale termica, compilato con le modalità previste dal DPR 412/93;
- d) dichiarazione periodica contestuale di rendimento medio stagionale del sistema edificio/impianto;
- e) trasmissione della documentazione relativa agli impianti e apparecchi in pressione, rilasciata dagli Enti preposti a seguito di verifica e controllo periodico, ai sensi della normativa vigente;
- f) certificato di prevenzione incendi di cui all'attività 91 del D.M. 16.02.82, subordinatamente allo stato dell'edificio;
- g) aggiornamento della scheda predisposta dalla Regione Emilia Romagna relativa alla presenza di amianto friabile nella centrale termica, negli impianti connessi e nelle coibentazioni;
- h) produzione o aggiornamento di ogni altra documentazione dovuta, in conformità ai regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti.

### **5.3.2 Conduzione dell'impianto**

Nello svolgimento di tale attività il fornitore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (legge 615 del 13/7/66, legge 10 del 9/1/91, DPR 412 del 26/8/93, del DPR 551 del 21/12/1999 e s.m.i.); in tal senso dovrà a titolo esemplificativo, svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire l'eventuale libretto di caldaia e assumere il ruolo del Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il Supervisore, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro non sia inferiore a  $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$ .

Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dalla legge 13 luglio 1966, n. 615 all'articolo 16), dovrà essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dal fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

### **5.3.3 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto di riscaldamento interni e/o esterni previsti nell'Allegato 5 oppure di importo non eccedente la soglia economica sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo.

### **5.3.4 Determinazione del canone**

Il valore del canone, fortemente influenzato sia dalla tipologia sia dalla consistenza degli impianti presenti, sia soprattutto dalle potenzialità installata, è stato formulato in termini di €/KW/anno di potenza installata (Allegato 5 Elenco prezzi).

Verrà inoltre riconosciuto un supplemento in funzione della potenzialità delle unità di trattamento aria presenti (U.T.A) (Allegato 5 Elenco prezzi).

Il canone annuo verrà determinato moltiplicando il numero di KW complessivi di potenzialità installata (focolare) e i KW di potenzialità delle unità di trattamento aria specificati nel Verbale di Consegna per i relativi prezzi di cui all'Allegato 5 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **5.3.5 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

### **5.3.6 Diagnosi energetica**

L'attivazione del servizio può comprendere immobili di recente costruzione dotati di certificazione energetica oppure immobili sprovvisti di tale certificazione.

L'amministrazione che intenda intervenire con opere di miglioramento degli impianti e sull'involucro degli edifici al fine del contenimento dei consumi energetici, può richiedere al fornitore, corrispondendo il relativo compenso forfetario "una tantum" per la diagnosi energetica, di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi, di svolgere le attività volte a effettuare la "diagnosi energetica". In tal caso il fornitore dovrà provvedere, mediante tecnici qualificati, a produrre tutte le attività necessarie a definire una "diagnosi energetica" degli immobili in grado di consentire una attenta analisi dei consumi energetici e un piano di miglioramento dei consumi mediante la progettazione e la preventivazione degli interventi edilizi e tecnologici.

Per tale attività il fornitore, entro 1 (uno) anno dalla data di emissione dell'Ordinativo di Fornitura (comprendendo in questo termine di tempo una stagione completa di riscaldamento), negli edifici indicati e rientranti nel contratto, in cui è installata una centrale termica, deve eseguire una Diagnosi Energetica edificio/impianto, al fine di fornire un quadro sui consumi energetici interni ed individuare le azioni possibili per migliorare l'utilizzo e la trasformazione dell'energia, favorendo il ricorso alle fonti rinnovabili e assimilate, ai sensi Legge 10 del 9 gennaio 1991, del D.P.R. 412/93 e s.m.i., del D.Lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i., del D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006 e della circolare del Ministero delle Finanze del 23/11/1998 n. 273/E; in assenza del decreto attuativo nazionale o regionale del D.Lgs. 311/2006, il fornitore dovrà concordare la metodologia di calcolo con l'amministrazione comunale.

L'edificio è parte di un sistema complesso che si può definire "edificio-impianto-utente"; l'analisi energetica serve a determinare i consumi ed i costi energetici reali dell'amministrazione ed a individuare le aree di possibile miglioramento. Una buona analisi energetica deve tenere conto delle molteplici interrelazioni tra i diversi componenti del suddetto sistema.

La diagnosi energetica è lo strumento conoscitivo delle caratteristiche termiche dell'intero "sistema edificio-impianto", ed è lo strumento indispensabile per valutare le aree di possibile miglioramento e redditività degli investimenti proposti per migliorare l'efficienza energetica.

La diagnosi energetica comporta pertanto la conoscenza della sintesi dei consumi, delle informazioni sugli impianti di trasformazione e distribuzione delle energie (caldaie, gruppi frigoriferi, impianti di illuminazione, etc.), della loro modalità di funzionamento e delle caratteristiche dell'involucro.

Queste informazioni permettono di identificare i potenziali interventi di riduzione dei consumi e di ottimizzazione delle forniture/produzioni di energia elettrica e termica, con la valutazione degli investimenti, dei risparmi e di tutti gli indicatori economico finanziari del progetto, al fine di definire appropriate linee guida per lo sviluppo di strategie di intervento.

Viene lasciata al fornitore la scelta delle modalità operative di raccolta ed analisi dei dati necessari per realizzare la diagnosi energetica, fermo restando che essa dovrà essere condotta a regola d'arte e concordata con il Supervisore.

In caso di realizzazione degli interventi proposti (previa approvazione dell'amministrazione), sarà cura del fornitore dimostrare l'efficacia dell'intervento eseguito, sia in termini di risparmio energetico che economico, rispetto alla situazione iniziale. Sempre in questo caso, entro due mesi dalla fine della Stagione di Riscaldamento successiva alla realizzazione dell'intervento, egli è tenuto ad aggiornare la documentazione della diagnosi energetica, con riferimento ai parametri impattati dall'intervento.

I risultati della diagnosi energetica e la certificazione energetica effettuata dal fornitore dovranno essere validate eventualmente con il confronto con la diagnosi e la certificazione energetica già in possesso dall'amministrazione per edifici simili della stessa tipologia.

La diagnosi energetica così validata sarà quindi presa a riferimento per la quantificazione dei risparmi effettivi conseguenti agli interventi di riqualificazione proposti.

Le tempistiche del suddetto macroprocesso possono essere suddivise in tre fasi temporali:

1. Diagnosi Energetica: dovrà essere realizzata entro un anno dall'emissione dell'Ordinativo di Fornitura, e comunque non oltre due mesi dallo scadere della prima stagione termica completa.
2. Valutazione degli interventi: l'amministrazione potrà o meno accettare in tutto o in parte la proposta del fornitore sugli interventi da eseguire.

3. Verifica dei risultati ottenuti con l'intervento ed aggiornamento della diagnosi energetica per i parametri modificati dallo stesso intervento: tale verifica deve essere effettuata entro 2 mesi dalla fine della Stagione di Riscaldamento successiva alla realizzazione dell'intervento stesso.

I risultati del processo di diagnosi energetica saranno contenuti in un rapporto finale, costituito dai seguenti documenti:

- a) Relazione Diagnosi Energetica
- b) Scheda Interventi
- c) Scheda Annuale Risultati

a) Relazione Diagnosi Energetica

La Relazione Diagnosi Energetica deve comprendere:

Il rilievo delle caratteristiche termofisiche e strutturali degli edifici, effettuato mediante il rilevamento e la misurazione dei seguenti parametri dimensionali, tipologici, tecnologici e di stato:

- anno di costruzione dell'immobile;
- localizzazione e caratteristiche del sito;
- relazione con altri edifici o elementi urbani;
- ombreggiature ed apporti solari;
- destinazione/i d'uso (indicazione dell'utilizzo, es. ufficio, scuola, palestra, ecc.);
- tipologia e tecnologia costruttiva dell'edificio;
- volumetria totale e volumetria riscaldata;
- superficie calpestabile;
- superficie disperdente totale e superficie disperdente relativa alla volumetria riscaldata;
- numero di piani totale e numero di piani fuori terra;
- piante dell'edificio (fornite dall'amministrazione per quelle in possesso alla data dell'appalto o dal servizio di Formazione e gestione anagrafica) per ogni piano, con evidenziate le zone non riscaldate e l'orientamento; stato generale, superfici e caratteristiche delle componenti opache e trasparenti;
- tipologia di copertura ed indicazione della superficie disponibile per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici;
- consumo energetico specifico espresso sia in [kWh/m<sup>2</sup> anno] che in [kWh/(m<sup>3</sup>\*h\*GGr) anno];
- fabbisogno annuo per la produzione di acqua calda sanitaria e degli altri servizi energetici (illuminazione, cucina, ecc.).

Il rilievo e l'analisi degli impianti energetici, che deve comprendere:

- anno di costruzione dell'impianto termico;
- descrizione dei sistemi di generazione: potenza nominale, rendimento di combustione, combustibile utilizzato, ecc.;
- descrizione degli eventuali sistemi di regolazione degli impianti termici, quali: sistema di telegestione, sistema di regolazione climatica in centrale termica, dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei luoghi riscaldati, ecc.;
- descrizione di eventuali sistemi di contabilizzazione del calore;
- descrizione dei rami in cui si divide la distribuzione di ciascuna centrale termica ed elenco degli edifici, o porzione di edificio, e mc. corrispondenti serviti da ciascun ramo;
- schemi funzionali semplificati degli impianti termico ed elettrico, con indicazione dei punti di consumo, dei generatori e dei punti critici riscontrati;

- prestazioni energetiche dei vari impianti, con indicazione dei relativi consumi di combustibili e vettori energetici e la descrizione dei flussi energetici (riscaldamento, acqua calda sanitaria, vapore, illuminazione, ecc.);
- suddivisione dei consumi termici per: riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria, produzione di vapore;
- l'indicazione dello stato generale dell'isolamento termico della caldaia e dell'impianto di distribuzione;
- l'indicazione del numero totale della tipologia dei corpi scaldanti;
- situazioni di anomalie di installazione presenti che compromettono l'efficienza dell'impianto;
- l'indicazione degli orari di accensione dei diversi impianti termici per giorni tipici.

Nel caso in cui non esista un serbatoio di combustibile o un contatore di gas dedicato, il fornitore è tenuto a stimare la percentuale di consumo da attribuire all'edificio considerato; ciò vale anche per l'energia elettrica.

Nel caso in cui il fornitore gestisca contrattualmente solo una porzione dell'edificio, la diagnosi energetica potrà essere effettuata sulla sola porzione di edificio gestita.

#### b) Scheda Interventi

Con i dati raccolti il fornitore dovrà redigere il piano di adeguamento del sistema "edificio-impianto" nel quale devono essere indicati i possibili interventi di riqualificazione energetica e tecnologica.

Per ogni intervento deve essere redatto un piano comprendente:

- relazione tecnica sullo stato di fatto;
- individuazione dei punti critici attuali sotto l'aspetto normativo, impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale;
- relazione tecnica sull'intervento, descrizione delle motivazioni che hanno portato alla proposta di intervento e alla scelta del dimensionamento, indicando le ipotesi prese come riferimento;
- valutazione economica di massima degli interventi previsti;
- risparmio atteso in termini energetici ed economici;
- fabbisogno e tipologia dei combustibili o vettori necessari;
- benefici ambientali (riduzione CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>) e di comfort per gli occupanti.

Il fornitore deve supportare tecnicamente l'amministrazione per questi interventi qualora la stessa intenda ricorrere ad eventuali finanziamenti ed incentivi disponibili da parte di Ministeri, Regioni, Province etc. e/o a meccanismi di promozione dell'efficienza energetica, come i titoli di efficienza energetica (TEE) ai sensi del decreto ministeriale del 20/07/2004 (certificati bianchi).

Durante la realizzazione dell'audit energetico, l'amministrazione metterà a disposizione del fornitore copia delle spese sostenute relative ai consumi degli ultimi due anni per combustibili ed energia elettrica (bollette di pagamento, fatture e quanto altro utile ad individuare la spesa storica sostenuta).

In seguito alla diagnosi energetica il fornitore dovrà proporre interventi che abbiano le seguenti caratteristiche:

- siano finalizzati all'utilizzo delle fonti rinnovabili ed assimilate di cui all'art. 1 Legge 10/1991, del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e del D.Lgs. 311/2006;
- riducano il fabbisogno di energia primaria;
- riducano le emissioni nel rispetto delle normative vigenti.

Gli interventi proposti devono consentire di individuare in modo chiaro e verificabile il risparmio ottenibile. Inoltre il fornitore deve individuare le metodologie per la verifica del risparmio conseguito a seguito della realizzazione dell'intervento che eventualmente l'amministrazione vorrà eseguire commissionandolo al fornitore o, a propria discrezione, ad altra ditta.

E' fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi intervento nei locali e negli Impianti Termici dati in consegna senza esplicita autorizzazione scritta dell'amministrazione. Gli interventi proposti non devono diminuire la qualità del servizio e la funzionalità degli impianti stessi, né creare alcun tipo di disagio all'amministrazione ed agli utenti dei locali.

L'intervento proposto dovrà eventualmente essere realizzato nel rispetto di tutte le normative vigenti. Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VVFF, ISPEL, ASL, ecc.), il fornitore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative, sollevando l'amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa amministrazione risulta titolare delle suddette autorizzazioni. L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.

Nel caso in cui, a seguito di autorizzazione dell'amministrazione, si proceda all'esecuzione di qualsiasi intervento di riqualificazione energetica, il fornitore dovrà predisporre e presentare la documentazione tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/91, in conformità al D.Lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i. ed al D.Lgs 311/2006.

Le tipologie di intervento proposto dovranno essere riconducibili a:

- opere di coibentazione dell'involucro edilizio che consentano un contenimento del fabbisogno energetico necessario per la climatizzazione;
- opere di riqualificazione e/o coibentazione di reti di distribuzione;
- impianti che utilizzano pompe di calore con sonda geotermica per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria;
- generatori di calore ad alta efficienza (quattro stelle);
- sostituzione della tipologia di combustibile che alimenta il generatore di calore, se diversa da gas metano;
- apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore;
- apparecchiature di regolazione automatica della temperatura interna delle singole unità immobiliari o dei singoli ambienti;
- pannelli solari termici;
- pannelli fotovoltaici;
- sostituzione di vetri semplici con vetri doppi;
- sostituzione di lampade ad incandescenza con lampade fluorescenti compatte;
- regolatori di flusso per illuminazione;
- apparecchiature che accendono/spengono l'illuminazione in base alla presenza o meno di persone.

Per ogni intervento che l'amministrazione intenderà eseguire deve essere elaborato dal fornitore un piano d'intervento comprendente:

- relazione tecnica sullo stato di fatto;
- individuazione degli attuali punti critici sotto l'aspetto impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale;
- relazione tecnica sull'intervento proposto e descrizione dettagliata delle motivazioni che hanno portato alla scelta di tale intervento ed al suo dimensionamento, indicando le ipotesi prese come riferimento;
- elaborati grafici, schemi funzionali, piante e planimetrie in grado di rendere maggiormente comprensibili le opere previste;
- computo metrico dettagliato degli interventi previsti, in base all'elenco prezzi contrattuale;
- schede tecniche e materiale illustrativo;
- compilazione di un programma indicante il dettaglio delle modalità e tempi di esecuzione;
- quanto altro ritenuto necessario.

Tutti i sopra citati elaborati costituiscono il piano che rappresenta un unico documento suddiviso chiaramente per parti.

Il piano d'intervento di cui sopra dovrà tenere conto di tutti gli oneri necessari all'esecuzione degli interventi eventualmente autorizzati con il sistema così detto "chiavi in mano"; pertanto il fornitore dovrà considerare anche gli oneri accessori, consegnando gli Impianti Termici su cui intende intervenire funzionanti e corredati di tutte le autorizzazioni del caso.

#### c) Scheda Annuale Risultati

Dopo la realizzazione degli interventi, sarà compito del fornitore supportare l'amministrazione nella verifica dei consumi energetici effettivi, da riportare su apposita scheda sintetica, confrontando i risparmi ottenuti rispetto ai consumi storici prima dell'esecuzione.

Per gli interventi di razionalizzazione energetica autorizzati dovranno essere realizzate campagne di formazione, informazione, promozione e sensibilizzazione degli utilizzatori, al fine di un corretto utilizzo, gestione dei prodotti, apparecchi e componenti installati.

#### d) Tempi di esecuzione interventi

I tempi di esecuzione degli interventi autorizzati dall'amministrazione saranno definiti dal Supervisore tenuto conto delle esigenze di funzionamento degli edifici di cui si è detto sopra.

### **5.3.7 Corrispettivo per la diagnosi energetica**

*Corrispettivo "una tantum €/metro quadro" per la diagnosi energetica – Corrispettivo extra-canone per gli interventi di riqualificazione*

Il corrispettivo per l'attività tecnica necessaria all'espletamento della diagnosi energetica comprensiva delle proposte sopra descritte sarà determinato sulla base dei prezzi indicati all'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto.

Nel caso in cui per gli edifici oggetto della diagnosi non sia stato attivato il servizio di Formazione dell'anagrafe, e quindi non siano disponibili i rilievi architettonici, al fornitore sarà corrisposto un compenso aggiuntivo per l'esecuzione dei rilievi degli edifici da concordare avendo come riferimento i prezzi unitari per la formazione dell'anagrafe di cui all'Allegato 6.

L'esecuzione degli interventi progettati per la riqualificazione degli edifici ai fini del contenimento energetico, se affidati al fornitore, saranno contabilizzati come corrispettivo extra-canone utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto.

#### **5.4 Manutenzione dell'impianto di raffrescamento**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di raffrescamento oggetto del contratto di fornitura. Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti indicati sinteticamente nel seguente elenco:

- Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione
- Torri evaporazione/raffreddamento
- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Rete di distribuzione acqua e aria
- Unità di trattamento aria (U.T.A.)
- Termoventilatore pensile tipo a soffitto completo di accessori
- Unità interna – esterna split/multisplit
- Torrino estrazione aria
- Strumenti per misura e regolazione
- Ventilconvettore (fan coil)

##### **5.4.1 Attività a canone**

Il canone comprende le seguenti attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva:

- conduzione degli impianti
- attività di manutenzione preventiva e programmata
- interventi di ripristino e/o manutenzione di lieve entità di importo inferiore alla soglia economica di 300,00 €ad intervento
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3)

##### **5.4.2 Conduzione dell'impianto**

Per conduzione e/o esercizio dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.

Il calendario di accensione sarà concordato con il Supervisore.

Per gli impianti centralizzati dovrà essere garantita una temperatura negli ambienti lavorativi, durante l'orario di lavoro, di 20° - 26° C con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di 29° - 35° C con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature dovrà comunque essere non superiore ai 10°.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di pre-accensione dovrà essere gestito dal fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

##### **5.4.3 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto di raffrescamento interni e/o esterni previsti nelle attività programmate di cui all'Allegato 5 oppure di importo non eccedente la soglia economica sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di controllo.

#### **5.4.4 Determinazione del canone**

Poiché il valore del canone è fortemente influenzato sia dalla tipologia sia dalla consistenza degli impianti presenti, sia soprattutto dalle potenzialità installata, il prezzo è stato formulato in termini di €/KW/anno di potenza installata (rif. All.6 Elenco prezzi).

Verrà inoltre riconosciuto un supplemento in funzione della potenzialità delle unità di trattamento aria presenti (U.T.A) (rif. All.6 Elenco prezzi).

Il canone annuo verrà determinato moltiplicando il numero di KW complessivi di potenzialità dei gruppi frigoriferie i KW di potenzialità delle unità di trattamento aria specificati nel Verbale di Consegna per i relativi prezzi di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto.

#### **5.4.5 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

#### **5.5 Manutenzione degli impianti elevatori**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti elevatori oggetto del contratto di fornitura. Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16 riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2002 riportante l'Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori.

Sarà inoltre compito del fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli elevatori indicati nel seguente elenco:

- Ascensori adibiti al trasporto di persone (categoria A)
- Ascensore adibito al trasporto di cose accompagnate da persone (categoria B)
- Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina accessibile alle persone per le sole operazioni di carico e scarico (categoria C)
- Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina non accessibile alle persone (categoria D)

##### **5.5.1 Attività a canone**

Il canone del servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva nella Guida manutenzione programmata volta a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Elevatori (ascensori e montacarichi) fino a 15 fermate, e per gli Ascensori di categoria A e B fino a 21 fermate, presenti presso gli immobili oggetto dell'Ordinativo di Fornitura e/o dell'Atto aggiuntivo.

Il canone indicato in via esemplificativa e non esaustiva comprende le seguenti attività:

- visite di manutenzione
- controlli e manutenzione programmata
- interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla soglia economica di € 300,00 ad intervento
- servizio di reperibilità e pronto intervento per eventuali emergenze

- assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3)

### **5.5.2 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto elevatore interni e/o esterni previsti nelle attività programmate sono svolti dal fornitore entro i tempi stabiliti senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di controllo.

### **5.5.3 Servizio di reperibilità e pronto intervento per eventuali emergenze**

Il canone si intende comprensivo del servizio di reperibilità e pronto intervento 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate per guasti e/o interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone.

**In caso di passeggeri bloccati in cabina**, e di scale mobili **bloccate**, il tempo di intervento sul posto non dovrà superare i **45 minuti**, calcolato dall'arrivo della segnalazione pervenuta da parte del Supervisore ovvero degli Utenti.

Il fornitore deve fornire un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center. Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero dovranno poi essere comunicate a cura del fornitore al Call Center, che si occuperà di registrare le segnalazioni relative.

### **5.5.4 Assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione**

*(notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99)*

E' obbligo del fornitore fornire i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite le verifiche periodiche e/o straordinarie dell'impianto da parte di funzionari degli Enti Pubblici preposti e/o degli Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99, quando ne abbia avuto preavviso, anche telefonico, da parte del Supervisore.

Il fornitore si impegna a prestare servizio di assistenza e sorveglianza degli elevatori, in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti.

### **5.5.5 Determinazione del canone**

Il canone annuo verrà determinato moltiplicando il numero degli impianti, in funzione della categoria e del numero di fermate, per il relativo prezzo di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto.

### **5.5.6 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

## **5.6 Manutenzione dell'impianto antincendio**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, ecc.) oggetto del contratto di fornitura, risultanti dal Verbale di Consegna e censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Impianti idrici fissi antincendio
- Impianti fissi di estinzione automatici a pioggia (Sprinkler)
- Estintori portatili e/o carrellati
- Impianti di spegnimento a gas
- Impianti di rilevazione fumi
- Impianti evacuatori di fumo e calore
- Autorespiratori
- Sistemi di allertamento
- Impianti di illuminazione di sicurezza
- Porte tagliafuoco, maniglioni antipanico e relativi accessori
- Manichette, naspi
- Altri componenti di minore rilevanza

#### **5.6.1 Attività a canone**

Il canone comprende le seguenti attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva:

- attività di manutenzione preventiva e programmata
- tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio
- interventi di ripristino di importo inferiore alla soglia economica di €300,00 ad intervento
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3)

#### **5.6.2 Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio**

Al fornitore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del registro antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.FF. L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel registro antincendio:

- Identificativo impianto:
  - Matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto
  - Descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto
- Dati di manutenzione:
  - Data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aaaa)
  - Tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione - Verifica - Sorveglianza ricarica)
  - Manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite
- Documentazione consegnata:
  - Codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato
  - Descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato
  - Data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato

#### **5.6.3 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi con corrispettivo a canone, e cioè entro l'importo della soglia economica di cui al punto precedente 4.6.1, da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto previsti nelle attività programmate di cui all'Allegato 5 sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali

interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo.

#### **5.6.4 Determinazione del canone**

Il canone annuo verrà determinato in funzione delle tipologie di impianto presenti, come specificato nel Verbale di consegna, e dei relativi prezzi di cui all'Allegato 6 Elenco Prezzi al netto del ribasso offerto.

#### **5.6.5 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

### **5.7 Manutenzione degli impianti di sicurezza e controllo accessi**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di sicurezza e controllo accessi oggetto del contratto di fornitura. Tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di consegna e dovranno essere censiti nel sistema informatico di anagrafica.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti sinteticamente indicati nel seguente elenco:

- impianti di sicurezza, comprendenti: centralina di comando e P.C.
- rilevatori
- sirene
- controllo accessi, comprendenti: lettori di badge; centralina di comando . anti-intrusione; cancelli automatici; porte motorizzate; bussole; monitor; tornelli per accesso uffici; metal detector; telecamere; cablaggi

#### **5.7.1 Attività a canone**

Il canone comprende le seguenti attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva:

- attività di manutenzione preventiva e programmata
- interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla soglia economica di € 300,00 ad intervento
- le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3)

#### **5.7.2 Interventi di ripristino entro i limiti della soglia economica**

Gli interventi con corrispettivo a canone, e cioè entro l'importo della soglia economica di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto di sicurezza e controllo accessi previsti nelle attività programmate di cui all'Allegato 5 sono svolti dal fornitore senza il consenso del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione e si intendono compresi nel canone e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo.

#### **5.7.3 Determinazione del canone**

Il canone annuo verrà determinato in funzione delle tipologie di impianto presenti come specificato nel Verbale di Consegna e dei relativi prezzi unitari di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto.

#### **5.7.4 Attività extra-canone**

Le attività extra-canone, sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Supervisore, a titolo esemplificativo sono:

- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica
- altre attività di tipo straordinario su richiesta dell'amministrazione

#### **5.8 Manutenzione delle reti telefoniche, trasmissione dati e assimilabili**

Il servizio è volto a garantire la manutenzione delle reti presenti nell'edificio e la gestione informatizzata delle informazioni utili a perseguire la piena efficienza di tutti gli impianti del contratto di fornitura. Pertanto tutti gli impianti oggetto del presente servizio dovranno risultare dal Verbale di consegna e dovranno essere censiti con il servizio di formazione e gestione anagrafica.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti sinteticamente indicati nel seguente elenco:

- reti telefoniche (permutatori, cablaggi, ecc.)
- reti trasmissioni dati
- reti per la diffusione sonora
- reti televisive
- altre reti specialistiche (impianti di proiezione, traduzione simultanea, registrazione, votazione elettronica)
- sistema di controllo e supervisione a distanza relativo al funzionamento degli impianti

##### **5.8.1 Determinazione del corrispettivo**

Tutti gli interventi di verifica, controllo, riparazione e miglioramento saranno espletati esclusivamente su richiesta del Supervisore e saranno compensati con corrispettivo a misura/economia utilizzando l'Allegato 6 Elenco Prezzi al netto del ribasso offerto. Pertanto non essendo prevista la corresponsione di un canone periodico forfetario, la fornitura del servizio di Call Center e del Sistema Informativo nonché le altre attività di cui al paragrafo 3 sono convenzionalmente da intendersi ricomprese nel corrispettivo extra-canone.

#### **5.9 DETERMINAZIONE DEL CANONE PER TUTTI GLI IMPIANTI SOPRA ELENCATI**

Tutte le attività di manutenzione agli impianti indicate sopra, in via esemplificativa e non esaustiva, il cui importo contabilizzato è inferiore alla **soglia economica di euro 300,00** per singolo intervento e quelle ricomprese nella Guida Manutenzione Programmata, saranno compensate con un unico canone annuo che verrà determinato moltiplicando il numero di mq di Superficie utile Lorda complessiva degli edifici oggetto del servizio oppure con altra metodologia utilizzando le unità di misura indicate nei rispettivi servizi (KW, n. unità), rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi o nell'Atto Aggiuntivo, e aggiornati a seguito della formazione dell'anagrafica, per il prezzo unitario di cui all'allegato 6 Elenco prezzi assegnato ad ogni singolo servizio che sarà attivato.

Nel canone sono comprese le prestazioni gestionali integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione, ecc.), comuni a tutti i servizi, di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3).

Al fine della determinazione del corrispettivo, anche gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dal fornitore in fase di sopralluogo iniziale, sono da assoggettare, al pari degli altri, ai criteri valutativi dettati nei paragrafi precedenti.

## **6 MANUTENZIONE EDILE**

L'esecuzione degli interventi è comprensiva dei materiali, dei mezzi d'opera, dei ponteggi, delle opere provvisorie, del trasporto alla discarica dei materiali di risulta e quant'altro necessario per ultimarli secondo la regola d'arte.

Gli interventi che per loro tipologia necessitano dell'intervento coordinato, e congiunto, di più mestieri (muratore, fabbro, idraulico, falegname, elettricista, ecc) debbono intendersi come interventi singoli e come tali sono da contabilizzare i limiti economici indicati dalla soglia economica di riferimento.

Gli interventi non previsti nelle attività di manutenzione programmata e predittiva di cui alla Guida Manutenzione Programmata (allegato 5), o di importo inferiore al valore della soglia economica di 250,00 Euro per ogni singolo intervento, indicati, in via esemplificativa e non esaustiva, nei paragrafi seguenti sono svolti dal fornitore per iniziativa autonoma del fornitore senza il consenso preventivo del Supervisore. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi alla manutenzione del patrimonio immobiliare e dovranno essere consuntivati al termine degli stessi, ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo.

### **6.1 Demolizioni, scavi e rimozioni strutture**

Questa categoria di interventi, ha carattere di straordinarietà e/o urgenza, e sono necessari per ripristinare la funzionalità dell'edificio e in casi di emergenza per garantire la pubblica incolumità.

Tali interventi, da eseguire a seguito di espressa richiesta del Supervisore, sono tutti della tipologia extra-canone e quindi privi della "soglia economica" di cui al paragrafo 3.1 Il corrispettivo di ciascun intervento sarà determinato utilizzando i listini dei prezzi unitari e i corrispettivi della manodopera indicati all'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **6.2 Coperture**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica della tenuta all'acqua, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, la pulizia del manto di copertura, comprensivo della lattoneria;
- verifica dell'integrità degli elementi di copertura e degli elementi di chiusura delle prese di luce zenitale (cupolotti, lucernai, ecc.), ripristino del manto di copertura, dei raccordi ai pluviali e delle lattonerie;
- verifica dell'integrità del pacchetto coibente e ripristino dello stesso;
- interventi riparativi di ogni tipo il cui importo è inferiore alla soglia economica indicata;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - eliminazioni delle infiltrazioni e parziale rifacimento degli elementi componenti il manto di copertura e dei relativi sistemi di supporto;
  - sostituzione degli elementi di chiusura delle prese di luce zenitale (cupolotti, lucernai, etc.) rotti;
  - interventi a richiesta, con carattere di urgenza, necessari per ripristinare la funzionalità dell'edificio;
  - rifacimenti di parti della struttura portante primaria e secondaria

### **6.3 Partizioni mobili interne**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica, regolazioni e sostituzione dei meccanismi di movimentazione e loro lubrificazione e sistemazione della planarità e della verticalità;

- Interventi riparativi dei meccanismi di movimentazione, del rivestimento superficiale e dei pannelli componenti le pareti mobili se non più funzionanti;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - smontaggio e rimontaggio parziale o totale dei pannelli delle pareti mobili per la modifica del lay-out dei posti di lavoro degli ambiti open-space con il relativo adeguamento degli impianti tecnologici.

#### **6.4 Intonaci interni ed esterni – rivestimenti esterni**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica degli intonaci interni ed esterni e dei rivestimenti esterni al fine di accertarne la perfetta integrità, l'aderenza ai supporti e le patologie esistenti;
- interventi riparativi con rifacimento di parti ammalorate;
- demolizione e rifacimenti estesi a intere pareti e soffitti;
- interventi su richiesta con importo superiore alla soglia economica indicata.

#### **6.5 Controsoffitti**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica dell'integrità, della planarità, della resistenza degli attacchi dei pannelli e di profili di supporto;
- interventi riparativi di modesta entità;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - interventi a richiesta necessari per ripristinare la funzionalità e il riposizionamento dei pannelli spostati da diversi eventi, anche naturali;
  - sostituzione dei pannelli rotti sbriciati, non più riutilizzabili o con alterazioni superficiali evidenti conseguenti a infiltrazioni d'acqua etc.

#### **6.6 Pavimenti e rivestimenti**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica dell'integrità, della planarità, della stabilità dei pavimenti e rivestimenti interni;
- interventi riparativi e stuccature;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - interventi a richiesta necessari per ripristinare la funzionalità;
  - sostituzione dei pavimenti di qualsiasi tipo smossi, lesionati, usurati superiormente con componenti nuovi identici per formato, spessore, finitura e simile per colore a quelli esistenti;
  - eventuale rifacimento del massetto sottostante eventualmente avallato, lesionato o di scarsa consistenza.

#### **6.7 Opera da lattoniere**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica dell'integrità, della stabilità degli agganci, dello stato della verniciatura delle lattonerie;
- pulizia delle grondaie pluviali e scoline
- riparazione e/o sostituzione di tratti di canali di gronda, pluviali, converse, bandinelle di ogni tipo di materiale;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - revisione generale e/o sostituzione delle lattonerie di copertura;

- nuove lattonerie a seguito di interventi di rifacimento delle coperture.

## **6.8 Opera da falegname**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

### **Porte e finestre**

- verifica dell'integrità, della planarità, della stabilità della perfetta chiusura e allineamento delle ante al controtelaio, della rotazione e dell'avvolgimento dei rulli delle tapparelle, dello stato delle verniciature e dei rivestimenti, delle porte e delle finestre in legno;
- registrazione e lubrificazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie o cremonese, della componentistica metallica, dei rulli, sigillatura e fissaggio dei supporti dei rulli, del perimetro dell'infisso alla murature, sigillatura e fissaggio del vetro;
- sostituzione della componentistica rotta o che non garantisca la perfetta tenuta degli infissi con esclusione delle ante intere;

### **Arredi interni**

- riparazione di elementi di arredo in legno (scrivanie, sedie, attaccapanni, sportelli, armadietti ecc.
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - riparazione e parziale sostituzione degli infissi;
  - revisione generalizzata di tipo straordinario degli infissi interni ed esterni;
  - interventi a richiesta dell'amministrazione.

## **6.9 Opera da fabbro e serramentista**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

### **Porte e finestre**

- verifica manutenzione comprendente: sfilatura dell'infisso e lubrificazione dei componenti;
- regolazione e lubrificazione delle cerniere;
- verifica, regolazione e riparazione della maniglia, della serratura, dei maniglioni, ecc;
- sostituzione della componentistica se non più funzionante con esclusione dell'intera porta;
- verifica e riparazione dei cardini.

### **Portoni e cancelli carrai**

- verifica semestrale manutenzione comprendente: regolazione fine corso; regolazione e lubrificazione delle cerniere; pulizia delle guide; riallinamento delle battute; revisione e ingrassaggio cariglioni; verifica, lubrificazione, riparazione di serrature e maniglie; lubrificazione e ingrassaggio dei cuscinetti o ruote; lubrificazione e ingrassaggio delle parti meccaniche dell'automazione;
- sostituzione della componentistica se non più funzionante con esclusione dell'intero portone;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica di Euro 250,00 tra cui:
  - riverniciatura delle parti non protette o con vernice fortemente ossidata;
  - interventi a richiesta dell'amministrazione.

## **6.10 Tinteggiature e verniciature**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- verifica e controllo delle superfici tinteggiate e verniciate al fine di localizzare eventuali zone che presentano fenomeni di deterioramento: sfogliature, fioriture, muffe, macchie, etc.;
- riprese di tinteggiature a seguito di altri interventi murari;
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:

- ritinteggiatura e riverniciatura di interi locali ed edifici;
- interventi su richiesta dell'amministrazione.

### **6.11 Opere da vetraio**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- interventi di sostituzione di singoli vetri rotti o pericolosi;
- sostituzione tipologia vetri con altre tipologie (vetri di sicurezza, isolanti, ecc) con importo superiore alla soglia economica indicata.

### **6.12 Opere da tapparellista e tende**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

Tapparelle

- verifica e manutenzione: pulizia interna ed esterna dei cassonetti, verifica delle cinghie di ancoraggio, dei supporti dei rulli allentati e deformati; verifica e lubrificazione degli snodi cardanici; verifica degli ancoraggi e lubrificazioni delle aste e degli arganelli; regolazione fine corsa, verifica e controllo degli elementi costituenti il telo e riallineamento nelle guide; lubrificazione dei perni dei rulli e di tutte le parti in movimento, ingrassaggio delle guide di scorrimento;

Tende

- verifica e manutenzione: verifica e eventuale fissaggio della struttura di supporto; verifica e lubrificazione delle guide di scorrimento; verifica e lubrificazione delle carrucole orientabili o organo di comando;
- interventi riparativi di modesta entità.
- interventi di sostituzione o nuova installazione con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - installazione di tende o tapparelle in locali esistenti e di nuova costruzione;
  - motorizzazione di tapparelle esistenti;
  - interventi su richiesta dell'amministrazione.

### **6.13 Rete fognature bianche e nere**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- spurgo di caditoie, feritoie, boccacci, pozzetti di raccordo e d'ispezione;
- interventi di ripristino delle tubazioni di scarico esterne ai fabbricati, dei sifoni, delle vasche di raccolta e di pompaggio delle acque meteoriche;
- trattamenti di lavaggio delle tubazioni;
- interventi di ripristino e videoispezioni con importo superiore alla soglia economica indicata.

### **6.14 Segnaletica interna e di informazione**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- manutenzione dei pannelli e delle targhe posizionate nei locali di accesso e nei disimpegni con eventuale sostituzione dei componenti (pannello, lettere, cornici, ecc);
- spostamenti di targhe;
- aggiornamento del contenuto della segnaletica;
- fornitura e posa di nuova segnaletica.

Tutte le attività sopra descritte saranno gestite con un corrispettivo a misura/economia, utilizzando l'Allegato 6 Elenco Prezzi al netto del ribasso offerto o ricorrendo alla formazione dei nuovi prezzi, in funzione delle specifiche esigenze che l'amministrazione riterrà necessarie, per tutta la durata dell'appalto.

Non è previsto la tipologia degli interventi a "canone" per questa attività.

### **6.15 Pavimentazioni aree esterne di pertinenza degli edifici**

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva comprendono:

- riparazione delle pavimentazioni di qualsiasi tipo (marciapiedi, percorsi ciclopeditoni, parcheggi, aree di gioco, ecc.);
- interventi riparativi di manufatti (bordi aiuole, bordi delimitazione pavimentazioni, recinzioni, ecc.);
- interventi di ripristino con importo superiore alla soglia economica indicata tra cui:
  - o rifacimenti generalizzati di tipo straordinario e nuove tipologie di pavimentazioni;
- interventi su richiesta dell'amministrazione.

### **6.16 DETERMINAZIONE DEL CANONE DELLE MANUTENZIONI EDILI SOPRA ELENATE**

Tutte le attività di manutenzione edile indicate sopra, (con la sola esclusione di quelle indicate ai paragrafi 6.1 "Demolizioni, scavi e rimozioni strutture" e 6.14 "Segnaletica interna e di informazione"), in via esemplificativa e non esaustiva, il cui importo contabilizzato è inferiore alla **soglia economica di Euro 250,00** per singolo intervento oppure quelle ricomprese nella Guida Manutenzione Programmata, saranno compensate con un unico canone annuo che verrà determinato moltiplicando il numero di mq di Superficie utile Lorda complessiva degli edifici oggetto del servizio, rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi o nell'Atto Aggiuntivo e aggiornati a seguito della formazione dell'anagrafica, per il prezzo unitario di cui all'allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto on sede di gara.

Nel canone sono comprese, ovviamente, le prestazioni gestionali integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) comuni a tutti i servizi di cui si è detto ai paragrafi 1) e 3).

Al fine della determinazione del corrispettivo, anche gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli immobili, rilevati dal fornitore in fase di sopralluogo iniziale, sono da assoggettare al pari degli altri ai criteri valutativi dettati nei paragrafi precedenti.

## **7 SERVIZIO MANUTENZIONE DELLA RETE STRADALE PUBBLICA E DELLA SEGNALETICA STRADALE**

Il servizio di manutenzione avrà come oggetto:

- la rete stradale pubblica, compreso le banchine bianche o inerbite
- la segnaletica stradale, orizzontale e verticale
- la gestione anagrafica della rete stradale
- la gestione anagrafica della segnaletica stradale
- la reperibilità e pronto intervento

Contestualmente all'attivazione del servizio "Manutenzione strade e segnaletica", il fornitore attiverà il servizio formazione anagrafica strade e segnaletica.

Gli obiettivi del servizio che si pone l'amministrazione con l'attivazione del servizio sono:

- esecuzione di interventi di manutenzione organizzati in maniera tale da recare il minor disagio possibile alla cittadinanza ed al traffico, che di norma non dovrà essere interrotto;
- adeguata informazione preventiva, con congruo anticipo sui tempi di intervento, ai competenti Uffici comunali ed alla cittadinanza mediante l'apposizione sui luoghi di intervento dei cartelli di divieto di sosta e delle ordinanze comunali di occupazione del suolo pubblico e, in casi particolari, eventuale informazione attraverso forme più efficaci, quali ad esempio cartelli, volantaggio, comunicati stampa, ecc.;
- esecuzione degli interventi negli orari della giornata e nei periodi dell'anno che, oltre a consentirli per le condizioni meteorologiche più favorevoli, arrechino il minor disagio possibile agli utenti, intensificando quindi i lavori nei mesi estivi (compreso il periodo tradizionalmente feriale di agosto e il periodo di chiusura delle scuole) e con eventuali interventi programmati nelle giornate festive e prefestive e, in casi del tutto eccezionali, anche notturni;
- esecuzione di interventi secondo le esigenze dei competenti uffici preposti alla regolamentazione e controllo della viabilità (Mobilità Urbana e Polizia Municipale), senza che il fornitore possa pretendere il riconoscimento di maggiori oneri;
- garantire anche mediante la manutenzione programmata l'efficienza della viabilità pubblica esistente, nel rispetto delle norme comunali e di quelle del vigente Codice della Strada e dei relativi regolamenti, nonché delle disposizioni che saranno impartite in proposito dalle amministrazioni.

### **7.1 Manutenzione viabilità (compresa nel canone)**

Le attività richieste (più dettagliatamente specificate singolarmente nei paragrafi che seguono), remunerate con il corrispettivo a canone sinteticamente sono:

- monitoraggio continuo da parte del fornitore della situazione manutentiva e di sicurezza di tutti i componenti dell'infrastruttura stradale e della segnaletica oggetto di appalto, attraverso un'attività di osservazione sistematica predittiva di tutti i componenti, con lo scopo principale di individuare situazioni di pericolo per gli utenti;
- attività di manutenzione ordinaria di tutti i componenti l'infrastruttura stradale e della segnaletica stradale orizzontale, verticale e descrittiva degli edifici storico monumentali, conseguente all'azione di osservazione sistematica predittiva di cui sopra compreso il servizio di sfalcio banchine stradali, e diserbo marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili;
- esecuzione di sopralluoghi, su richiesta del Supervisore, al fine di risolvere particolari problemi manutentivi, e predisposizione di progettazione e preventivazione degli interventi sulla base dell'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto;
- gestione delle informazioni e redazione di report periodici, da concordare con il Supervisore, con riferimento a tutte le attività richieste ed erogate.

#### **7.1.1 Monitoraggio dei componenti (compreso nel canone)**

Il monitoraggio della situazione manutentiva e di sicurezza di tutti i componenti dell'infrastruttura stradale, relative pertinenze e componenti accessori e della segnaletica stradale (orizzontale e verticale), consiste in un'osservazione sistematica di tutti i componenti oggetti del servizio attivato dalle amministrazioni finalizzata ai seguenti obiettivi:

- mantenimento della loro funzionalità e delle condizioni di sicurezza attraverso l'individuazione di possibili situazioni di pericolo per gli utenti;
- programmazione di tutti gli interventi manutentivi a canone e straordinari (extra-canone), tenuto conto delle diverse caratteristiche ed importanza di ogni elemento, che si renderà

necessario eseguire su tutti i componenti riducendo così al minimo possibile le interruzioni e limitazioni alla circolazione, ed il conseguente disagio per gli utenti.

Il monitoraggio seguirà le seguenti tempistiche:

a) Monitoraggio programmato a frequenza predefinita

Classe	Descrizione della classe secondo Codice della Strada	Frequenza monitoraggio
Classe A	Raccordi e rampe di accesso e uscita dalla grande viabilità (Autostrade/Tangenziali/Superstrade)	3 mesi
Classe B	Strade extraurbane principali	3 mesi
Classe C	Strade extraurbane secondarie (al di fuori della delimitazione di centro abitato)	3 mesi
Classe D	Strade di scorrimento a standard e non a standard	3 mesi
Classe E	Strade di Interquartiere e di Quartiere a standard e non a standard	3 mesi
Classe F	Strade locali interzonali	3 mesi
Classe F	Altre strade locali	6 mesi
-	Strade del centro abitato	3 mesi
-	Percorsi ciclo-pedonali; piazze ed aree pedonali; parcheggi non classificati nella viabilità stradale sopra riportata	6 mesi

b) Monitoraggio continuo per 365 all'anno, eseguito attraverso la presenza dei propri dipendenti che operano quotidianamente sul territorio nell'espletamento delle varie attività previste dai successivi paragrafi, che permette di fatto di realizzare un virtuoso e continuo controllo della viabilità.

### 7.1.2 Monitoraggio di opere d'arte - (compreso nel canone)

Per monitoraggio di opere d'arte si intende, a titolo esemplificativo, il monitoraggio di ponti/sottopassi/passarelle/muri di sostegno/altri manufatti, etc.

Il fornitore dovrà istituire un servizio di monitoraggio di osservazione, integrato con quello indicato al paragrafo precedente 6.1.1, anche dello stato manutentivo e fessurativo di opere d'arte e di manufatti presenti nella rete stradale oggetto del servizio manutentivo stradale.

Oltre ad impalcati e strutture, assume particolare importanza la stabilità dei componenti edili di prospetto e finitura (parapetti, intonaci, rivestimenti, tubature appese, ecc), per evitare cadute di materiali dall'alto, così come la rilevazione di fessurazioni o dissesti e possibile loro messa in relazione con la stabilità delle opere, oltre al controllo del loro procedere nel tempo, per valutarne l'evoluzione.

Il fornitore dovrà fare eseguire a tecnici qualificati delle ispezioni periodiche, con la frequenza prevista dalla normativa vigente (e comunque **non superiore a 8 mesi**), rilasciando all'amministrazione apposito verbale di visita con relativa relazione tecnica, comprendente eventuali proposte e modalità di intervento, sia segnalando la necessità od opportunità di approfondire con indagini specialistiche (verifiche statiche od altro) lo stato di sicurezza delle opere e dei manufatti, sia proponendo interventi manutentivi alle strutture e ai vari componenti.

Per ogni opera d'arte / ponte /sottopasso / passerella ciclabile o pedonale dovranno essere compilate e tenute aggiornate, durante tutto l'arco di tempo contrattuale, apposite schede di verifica.

Il Supervisore, sulla base delle risultanze di tale monitoraggio, potrà richiedere verifiche statiche e strutturali su singoli componenti di dette opere, da effettuare - attraverso un Ingegnere esperto in

materia ed abilitato all'esercizio della professione - con urgenza in conseguenza di particolari esigenze presumibilmente pericolose.

L'attività di monitoraggio è compresa nel corrispettivo forfetario a canone, mentre saranno compensate come attività extra-canone tutte le attività specialistiche e/o professionali (verifiche statiche, prove, ecc.) ed interventi manutentivi richiesti dal Supervisore.

Le attività professionali saranno compensate sulla base degli accordi preventivi tra il Supervisore e il fornitore, mentre gli interventi manutentivi saranno compensati utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto per i servizi manutentivi.

Il mancato rispetto dei tempi e delle modalità di espletamento dell'attività sopra descritta comporterà l'applicazione di una penale di cui al paragrafo 11.

### **7.1.3 Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone)**

Sulla base dei dati rilevati attraverso l'aggiornamento della gestione anagrafica ed il monitoraggio si dovrà predisporre piani e programmi di manutenzione ad integrazione degli interventi indicati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quali:

- programmazione con cadenza periodica, almeno con frequenza mensile, degli interventi di manutenzione a canone delle pavimentazioni stradali, ciclabili e pedonali (chiusura “buche” e sigillatura giunti pavimentazioni litiche);
- programmazione del diserbo da infestanti marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili e dello sfalcio banchine stradali;
- programmazione della manutenzione extra-canone e/o straordinaria su richiesta per il rifacimento della pavimentazioni delle strade, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, completi di stima economica degli interventi utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara, con le priorità proposte, tenuto conto delle condizioni manutentive rilevate con il monitoraggio.

Tali piani dovranno essere aggiornati periodicamente durante il corso dell'appalto e comunque sottoposti al Supervisore che deciderà quali interventi effettuare.

### **7.1.4 Interventi riparativi per eliminare insidie e “buche” (compreso nel canone)**

Le discontinuità, “buche”, insidie e ammaloramenti del piano stradale, causati dal degrado dei componenti (pavimentazione, sottofondo, cordoli, ecc) del corpo stradale e per altro motivo (incidenti, interventi di Enti del sottosuolo, ecc), localizzate, di forma irregolare, non prevedibili e non segnalate, esistenti sul piano stradale (veicolare ed anche pedonale), su pavimentazione di qualsiasi materiale (asfalto, materiale litico, blocchetti di cls, inerte, terra) costituisce pericolo per l'incolumità degli utenti.

Rientra in tale casistica anche il dislivello, potenzialmente pericoloso, che si può creare tra la pavimentazione e la banchina laterale, causata dalla mancanza di inerte o di terra.

Rientrano negli interventi della tipologia a canone, di cui al paragrafo 3.1, gli interventi riparativi con importo inferiore alla soglia economica di 350,00 € per ogni singolo intervento.

In particolare per le pavimentazioni litiche ed in blocchetti di cls., i singoli elementi componenti la pavimentazione possono uscire pericolosamente dalla loro sede. In tali casi occorre provvedere al loro riposizionamento alla corretta quota nonché alla sigillatura dei giunti con idoneo materiale.

L'individuazione delle insidie e l'intervento conseguente, compresa la sigillatura dei giunti in caso di pavimentazioni lapidee, è strettamente collegata al servizio di monitoraggio; pertanto il fornitore è obbligato ad intervenire tempestivamente, sia autonomamente sia su segnalazione del Supervisore, per la loro eliminazione e per il ripristino delle condizioni di sicurezza, ogni qual volta

se ne manifesti l'esigenza, allo scopo di ridurre al minimo possibile i pericoli alla circolazione veicolare e pedonale.

Gli interventi o rappezzi dovranno essere eseguiti a regola d'arte con i materiali, i mezzi e le tecnologie ritenute più idonee dal fornitore per ogni singola situazione, al fine di ottenere il miglior risultato qualitativo, che garantisca la massima durata nel tempo.

L'intervento dovrà riguardare, oltre la eliminazione della buca e delle altre malformazioni o insidie, da effettuare con un rappezzo in una forma geometrica regolare esteso anche all'area immediatamente circostante nel caso quest'ultima si trovi già in stato di degrado, per evitare il ripetersi dell'insidia a breve termine nello stesso luogo.

Per le pavimentazioni litiche, il fornitore dovrà intervenire, sempre nell'ambito del corrispettivo a canone di cui al paragrafo 3.1, anche in via preventiva, sigillando le giunzioni tra i masselli in granito o i cubetti di porfido, al fine di preservare nel tempo la funzionalità di tali pavimentazioni, evitando così il loro rapido degrado ed il conseguente disagio e maggior danno in conseguenza di infiltrazioni di acqua, gelo, ecc.

Le eventuali segnalazioni di presenza di buche o di sigillature (giunti) mancanti, che perverranno al Supervisore da parte degli utenti, saranno oggetto di apposita comunicazione al fornitore ai fini di una sua verifica e del conseguente intervento, che potrà avere le caratteristiche di "interventi urgenti" o di "pronto intervento", a discrezione del Supervisore stesso.

Rimane a carico del fornitore il mantenimento della continuità del transito di pedoni ed altri utenti, mediante la predisposizione di percorsi segnalati e/o protetti, affinché l'utenza possa transitare in condizioni di sicurezza.

Qualora si verifichi un sinistro causato dalla presenza di insidie o "buche" come sopra definite, la responsabilità civile e penale sarà da ritenere a carico dell'amministrazione la quale potrà rivalersi sul fornitore qual'ora il sinistro sia stato causato per negligenza o mancato tempestivo intervento dello stesso in violazione delle prescrizioni e degli obblighi dettati dal contratto.

Rimangono esclusi dal corrispettivo a canone, anche se di importo inferiore alla soglia economica fissata, gli interventi necessari a seguito di scavi e/o lavori eseguiti da terzi, se chiaramente riconducibili a loro responsabilità secondo i regolamenti comunali; in particolari situazioni anche questa tipologia di interventi potrà essere richiesta al fornitore dal Corpo di Polizia Municipale e dal Supervisore e sarà remunerata extra-canone utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

#### **7.1.5 Interventi su componenti e manufatti accessori (compreso nel canone)**

Per componenti e manufatti accessori si intendono tutti quegli elementi di competenza delle amministrazioni che hanno attivato il servizio, presenti sulla sede stradale, funzionali alla circolazione veicolare e pedonale, quali guard-rail, barriere, bordi stradali, fittoni metallici, dissuasori di sosta, botole, caditoie, pali, segnaletica, ecc.

In conseguenza dell'azione di monitoraggio il fornitore, individuato un possibile pericolo, dovrà intervenire per l'immediata messa in sicurezza (ad esempio transennature, segnaletica e quant'altro indispensabile), per un periodo massimo di 7 giorni naturali e consecutivi, segnalandolo inoltre al Supervisore assieme all'indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari.

Gli interventi riparativi che si rendono necessari e la segnaletica di sicurezza necessaria il cui importo è inferiore alla soglia economica per singolo intervento sono compresi tra quelli con corrispettivo a canone.

E' a carico del fornitore il mantenimento della continuità del transito di pedoni ed altri utenti, mediante la predisposizione di percorsi segnalati e/o protetti, affinché l'utenza possa transitare in condizioni di sicurezza.

#### **7.1.6 Segnaletica di sicurezza oltre il 7° giorno (corrispettivo extra-canone)**

Gli interventi descritti al punto precedente 7.1.5 per la messa in sicurezza, compresa la posa della segnaletica stradale necessaria dell'importo superiore ad €350,00 per singolo intervento ed il suo mantenimento per il periodo successivo al 7° giorno dalla posa, sono da intendersi extra-canone, e gli eventuali interventi di secondo tempo per ripristinare definitivamente la funzionalità dei manufatti, ed il nolo della segnaletica oltre il 7° giorno, saranno compensati extra-canone contabilizzandoli con l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

#### **7.1.7 Sfalcio banchine, diserbo infestanti marciapiedi-percorsi pedonali-piste ciclabili (compreso nel canone)**

Il servizio di sfalcio delle banchine e di diserbo dei marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili dovrà essere svolto, mediante almeno 2 (due) successivi interventi annuali, nel periodo compreso tra i mesi di aprile ed ottobre di ogni anno.

Il servizio dovrà dare priorità ai percorsi primari (strade radiali e strade con flussi pedonali importanti), e successivamente interessare i percorsi secondari.

L'individuazione del diserbo dei marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili interessati sarà concordata di anno in anno con il Supervisore, anche in relazione agli interventi programmati di manutenzione strutturale degli stessi.

Il fornitore dovrà strutturare il servizio secondo un dettagliato programma di diserbo e di sfalci delle banchine stradali condiviso dal Supervisore e mediante l'utilizzo di trattamenti erbicidi con prodotti registrati e autorizzati dal Ministero della Sanità.

Il fornitore ha altresì l'onere della raccolta, pulizia e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.

Il corrispettivo a canone sarà determinato dall'applicazione dei prezzi unitari e dei parametri quantitativi di cui all'allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **7.2 Manutenzione extra-canone e/o straordinaria su richiesta**

Le attività extra-canone, sono:

- interventi di ripristino di cui ai punti 7.1.4, 7.1.5 e 7.1.6 con importo superiore alla soglia economica di €350,00 per ogni singolo intervento;
- l'attività di manutenzione extra-canone di cui sopra da effettuare esclusivamente dietro richiesta specifica del Supervisore (eccetto casi particolari che impongono l'immediata messa in sicurezza per la quale dovrà intervenire autonomamente anche il fornitore) con corrispettivo a misura/economia applicando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **7.3 Segnaletica**

#### **7.3.1 Monitoraggio segnaletica (compreso nel canone)**

L'attività consiste nel monitoraggio continuo per 365 giorni all'anno, dello stato della segnaletica stradale orizzontale e verticale, allo scopo di individuare situazioni non conformi alle prescrizioni del Codice della Strada, non autorizzate e di possibile pericolo per la pubblica incolumità.

Dal monitoraggio si dovranno inoltre trarre anche gli elementi utili per l'aggiornamento dell'anagrafe manutentiva durante tutto il corso del periodo contrattuale.

Per le situazioni di degrado rilevate, non rientranti tra le prestazioni con corrispettivo a canone di cui al successivo paragrafo 7.3.3 viene richiesto al fornitore la redazione di preventivi di spesa utilizzando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto, per l'esecuzione degli interventi necessari per ripristinare le normali condizioni di rispondenza al Codice della Strada.

E' fatto obbligo di segnalare immediatamente al Supervisore cause di possibile pericolo, assieme all'indicazione dei provvedimenti urgenti da adottare per portare a soluzione i problemi.

Particolare importanza rivestono le segnalazioni di incidenti stradali avvenuti o di possibili cause di incidenti stradali o comunque di pericolo per la pubblica incolumità, quali manufatti in rilievo danneggiati, segnali stradali divelti, mancanti, non sufficientemente visibili o non autorizzati, componenti e accessori pericolanti, segnaletica carente o mancante, supporti non sufficientemente solidi, ecc., per le quali si dovranno indicare i possibili interventi.

Il fornitore dovrà monitorare l'eventuale segnaletica obsoleta, degradata, oggetto di vandalismi, ecc, oltre a quella non più a norma del Codice della Strada.

Ogni qual volta si individui, attraverso il monitoraggio, una situazione di pericolo imminente, il fornitore dovrà provvedere autonomamente alla messa in sicurezza, segnalando contemporaneamente la situazione al Supervisore. Gli importi corrispondenti al ripristino delle condizioni normali, qualora non rientrino per tipologia o natura nei canoni previsti (nel qual caso gli interventi dovranno essere eseguiti in autonomia), saranno remunerati a misura/economia, dietro una specifica richiesta al Supervisore.

Viene infine richiesto il monitoraggio continuo dello stato della segnaletica descrittiva installata sugli edifici storico-monumentali, al fine di individuare situazioni di degrado, vandalismi, ecc., con segnalazione all'amministrazione di tali situazioni.

### **7.3.2 Piani e programmi di manutenzione (compreso nel canone)**

Il fornitore, usufruendo dei dati rilevati attraverso l'aggiornamento del censimento anagrafico-manutentivo ed attraverso il monitoraggio dovrà predisporre piani e programmi di manutenzione "programmata" per la segnaletica orizzontale e verticale con indicazione delle priorità proposte, con particolare riferimento alla verniciatura periodica della segnaletica orizzontale stradale, determinando la periodicità di rifacimento in relazione alla tipologia di viabilità sulle strade, alle condizioni manutentive riscontrate ed al tipo di pavimentazione (in particolare per le pavimentazioni litiche ubicate nelle zone di maggior pregio che mal si adattano a ricevere e trattenere nel tempo la segnaletica orizzontale).

### **7.3.3 Manutenzione segnaletica orizzontale (compreso nel canone)**

La manutenzione della segnaletica orizzontale, con dipinture periodiche tali da garantirne la costante visibilità ai sensi della Norma UNI EN 1436 i cui parametri sono riportati di seguito, sarà compensata esclusivamente con corrispettivo a canone senza applicazione della soglia economica.

Sulla base del monitoraggio andrà verificato costantemente lo stato di conservazione e occorrerà riverniciare la segnaletica con la frequenza necessaria ad assicurarne una costante visibilità, in qualsiasi condizione meteorologica, adeguata a garantire la sicurezza degli utenti su qualsiasi tipo di superficie pavimentata.

La visibilità della segnaletica orizzontale comunque realizzata (pittura, materiali termoplastici, materiali plastici indurenti a freddo, ecc.), in ogni tipo di condizione meteorologica (asciutto, bagnato, pioggia), dovrà rispettare i requisiti previsti della norma UNI EN 1436.

Considerate le prestazioni indicate dalla norma UNI EN 1436, i requisiti della segnaletica orizzontale sono espressi attraverso i seguenti parametri:

- la visibilità diurna del prodotto segnaletico asciutto in condizioni di illuminazione diffusa, misurata dal “coefficiente di luminanza Qd” (che rappresenta la luminosità di un segnale orizzontale come viene percepita dai conducenti degli autoveicoli alla luce del giorno tipica o media o in presenza di illuminazione stradale), dovrà rispettare i valori minimi del “Prospetto 1” della norma;
- la visibilità del prodotto segnaletico asciutto in condizione di illuminazione con i proiettori dei veicoli (visibilità notturna), misurata dal “coefficiente di luminanza retroriflessa RL” (che rappresenta la luminosità di un segnale orizzontale come viene percepita dai conducenti degli autoveicoli in condizioni di illuminazione con i proiettori dei propri veicoli), dovrà rispettare i valori minimi del “Prospetto 2” della norma;
- la visibilità del prodotto segnaletico in condizioni di bagnato e di visibilità notturna, misurata;
- dal “coefficiente di luminanza retroriflessa RL” (che rappresenta la luminosità di un segnale orizzontale come viene percepita dai conducenti degli autoveicoli alla luce del giorno tipica o media o in presenza di illuminazione stradale), dovrà rispettare i valori minimi del “Prospetto 3” della norma;
- la visibilità del prodotto segnaletico in condizioni di pioggia e di visibilità notturna, misurata dal “coefficiente di luminanza retroriflessa RL” (che rappresenta la luminosità di un segnale orizzontale come viene percepita dai conducenti degli autoveicoli alla luce del giorno tipica o media o in presenza di illuminazione stradale), dovrà rispettare i valori minimi del “Prospetto 4” della norma;
- l’intensità luminosa apparente della superficie del prodotto segnaletico asciutto, in condizioni di visibilità diurna, misurata dal “fattore di luminanza beta”, dovrà rispettare i valori minimi del “Prospetto 5” della norma;
- le “coordinate di cromaticità (x – y)” del prodotto segnaletico asciutto, in condizioni di visibilità diurna, devono trovarsi all’interno delle regioni definite dai vertici del “Prospetto 6” della norma;
- la resistenza allo slittamento “resistenza al derapaggio” del prodotto segnaletico, espressa in unità SRT (Skid Resistance Test), deve rispettare i valori minimi del “Prospetto 7” della norma.

Nel corrispettivo a canone è compreso il contemporaneo ripristino della segnaletica orizzontale cancellata o danneggiata da interventi di manutenzione ordinaria della pavimentazione (chiusura di buche, rappezzi, ecc.) inclusi nel corrispettivo a canone di competenza del fornitore; se l’intervento di ripristino della pavimentazione rientra tra quelli extra-canone anche il ripristino della segnaletica sarà compensato extra-canone.

Durante gli interventi si dovrà garantire la continuità del transito di pedoni ed altri utenti, mediante la predisposizione di percorsi segnalati e/o protetti.

Sono altresì comprese nel corrispettivo a canone periodico:

- tutte le operazioni di collocazione e ritiro della segnaletica temporanea necessaria per effettuare gli interventi con corrispettivo a canone, in accordo con quanto stabilito dal Codice della Strada e dalle norme per l'occupazione del suolo pubblico;
- il segnalamento, anche provvisorio, e la delimitazione dei cantieri, nonché qualunque operazione necessaria allo spostamento degli stessi e/o delle barriere o recinzioni;
- la fornitura e manutenzione di cartelli di avviso, di segnaletica stradale, di eventuali semafori mobili, di barriere, di segnalazioni per deviazioni, di luci di segnalazione notturna per il transito veicolare e pedonale, l'eventuale presenza di movieri e quant'altro previsto dal Codice della Strada per i cantieri stradali eseguiti dal fornitore nell'ambito degli interventi con corrispettivo a canone.

Si richiede inoltre l'eliminazione, mediante asportazione con fresatura della vernice esistente e copertura con vernice nera, di tutta la segnaletica eventualmente non conforme alle prescrizioni del Codice della Strada al momento della consegna, conseguente all'azione di monitoraggi. Mentre l'attività di mantenimento e rinnovo di cui si è detto ai comma precedenti rientra interamente nel corrispettivo a canone, e quindi senza applicazione della soglia economica, quest'ultima attività rientra nel corrispettivo a canone solo se l'importo è inferiore alla soglia economica di €350,00 per singolo intervento.

#### **7.3.4 Manutenzione segnaletica verticale (compreso nel canone)**

La manutenzione della segnaletica verticale, con corrispettivo a canone, comprende la verifica della stabilità dei sostegni, il mantenimento dei cartelli in condizioni di costante visibilità in qualsiasi condizione meteorologica, al fine di garantire la sicurezza degli utenti.

Il fornitore dovrà intervenire nei casi di scarsa visibilità dei cartelli segnaletici - autonomamente individuati attraverso il monitoraggio o segnalati dal Supervisore - mediante il lavaggio degli stessi e la rimozione dello smog, di eventuali detriti e dei graffiti rimovibili mediante l'uso di adeguati prodotti che non ne deteriorino la pellicola

Solo gli interventi di ripristino e/o di sostituzione dei cartelli che abbiano importo inferiore alla soglia economica di 350,00 € per ogni intervento rientrano nel corrispettivo a canone

#### **7.3.5 Manutenzione extra-canone e/o straordinaria su richiesta**

Le attività extra-canone, sono:

- interventi di ripristino sulla segnaletica verticale di cui al punto 6.3.4 con importo superiore alla soglia economica indicata per ogni singolo intervento (mentre non sono contemplati interventi di ripristino sulla segnaletica orizzontale il cui mantenimento della visibilità di cui al paragrafo 6.3.3 rientra sempre nel canone);
- l'attività di manutenzione extra-canone da effettuare esclusivamente dietro richiesta specifica del Supervisore per migliorie o per nuova segnaletica (eccetto casi particolari che impongono l'immediata messa in sicurezza per la quale dovrà intervenire autonomamente anche il fornitore) sarà compensata con corrispettivo a misura/economia applicando l'Allegato 6 Elenco prezzi al netto del ribasso offerto in sede di gara;
- l'eliminazione, mediante asportazione con fresatura della vernice esistente e copertura con vernice nera, di tutta la segnaletica eventualmente non conforme alle prescrizioni del Codice della Strada esistente al momento del Verbale di consegna.

#### **7.4 Reperibilità e pronto intervento (corrispettivo extra-canone)**

Il servizio ha l'obbligo di garantire, 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, la reperibilità e pronto intervento a seguito sia dell'attività autonoma di monitoraggio, sia di segnalazioni pervenute per fare fronte a situazioni di emergenza che possono creare pericolo per la pubblica incolumità e la sicurezza stradale, danni di tipo patrimoniale o a terzi e situazioni di grave disagio per l'utenza, interessanti l'infrastruttura stradale, i suoi componenti e manufatti accessori e la segnaletica stradale, conseguenti in genere a incidenti stradali, cedimenti/voragini, caduta di materiale dall'alto anche non proveniente da proprietà comunali, eventi atmosferici, ecc.

Il pronto intervento è attivabile dal Supervisore oltre che, dalla Polizia Municipale, dalle Forze dell'Ordine e dai Vigili del Fuoco.

Il personale addetto dovrà arrivare sul posto entro il tempo di 2 ore dal ricevimento della segnalazione ricevuta, adottando tutte le misure atte a eliminare immediatamente la situazione di pericolo o a ripristinare la ripresa della circolazione stradale.

Il fornitore è tenuto ad intervenire per la messa in sicurezza anche in quelle situazioni potenzialmente pericolose - addebitabili a terzi che hanno eseguito, o stanno eseguendo, lavori sul suolo comunale oggetto di appalto – rilevate autonomamente dallo stesso fornitore in fase di monitoraggio o a questi segnalate dal Supervisore, per le quali il terzo interessato, per vari motivi, non abbia effettuato l'intervento.

Il fornitore ha l'obbligo di organizzare una struttura adeguata a tali esigenze (personale e mezzi), guidata da un tecnico in grado di assumere sul posto le decisioni più appropriate e tempestive.

Orari, periodi e successione della disponibilità delle aree per l'esecuzione degli interventi potranno essere imposti, dai preposti alla regolamentazione e controllo della viabilità (Mobilità Urbana e Polizia Municipale), senza che il fornitore possa pretendere il riconoscimento di maggiori oneri.

Il servizio verrà compensato con:

- un canone fisso pari al 5% dell'importo del canone dei singoli servizi manutentivi per cui lo si richiede;
- un diritto di chiamata forfetario pari a € 50,00 a prescindere dal luogo, dall'orario e dal giorno in cui eventualmente fosse fatta la chiamata ed in cui venisse richiesto l'intervento.

Le attività che verranno effettivamente erogate a seguito dell'intervento verranno remunerati in economia e/o a misura, sulla base dei listini e dei corrispettivi della manodopera di cui all'Allegato 6 al netto dei ribassi offerti, senza l'applicazione della soglia economica.

L'eventuale successivo intervento di riparazione verrà compensato in base all'elenco prezzi unitari di riferimento contrattuale.

#### **7.5 Tempi di intervento**

Il fornitore deve intervenire tempestivamente per ripristinare le normali condizioni di viabilità in tutte le situazioni descritte ai paragrafi precedenti e comunque, quando non vi siano pericoli per l'incolumità delle persone e delle cose nel qual caso deve attuare il "pronto intervento", entro e non oltre 3 giorni dalla data di segnalazione o di rilevamento, in sede di monitoraggio o in altro modo, della buca o della malformazione del piano stradale.

#### **7.6 Interventi urgenti**

Il fornitore ha inoltre l'obbligo di garantire l'esecuzione di interventi urgenti, nell'ambito del normale svolgimento delle attività di manutenzione a canone, che il Supervisore riterrà necessario

effettuare entro 2 giorni (escluso i festivi, in tal caso, in alternativa, potrà essere attivato il pronto intervento) dalla richiesta, al fine di fare fronte a particolari situazioni che potrebbero pregiudicare la circolazione stradale creando particolare disagio, oppure in conseguenza di particolari eventi atmosferici, o manifestazioni di particolare interesse pubblico che, per tali motivi, non possono attendere i tempi normalmente programmati.

Tali interventi rientrano tra quelli con corrispettivo a canone sulla base delle indicazioni contenute nei paragrafi precedenti che descrivono le diverse attività.

### **7.7 Determinazione del canone**

Il corrispettivo a canone annuo per il servizio di manutenzione stradale e per la segnaletica verrà determinato applicando i prezzi unitari di cui all'Allegato 6 Elenco prezzi, al netto del ribasso offerto, suddivisi territorialmente tra “*centro abitato*” e “*fuori dal centro abitato*”, (secondo la definizione del Codice della Strada D.L.vo 30/04/1992 – Titolo I – art.2.comma 8 e art.4).

La tipologia di interventi e delle attività con corrispettivo a canone è individuata nei paragrafi precedenti.

Gli elementi geometrici e/o quantitativi a cui applicare i prezzi sono quelli rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi o nell'Atto Aggiuntivo aggiornati dopo la Formazione dell'anagrafica.

Nel canone sono comprese le attività integrative (call center, sistema informativo, monitoraggio, piani e programmi, progettazione e preventivazione) comuni a tutti i servizi di cui si è detto ai paragrafi 1), 3) e 4).

Al fine della determinazione del corrispettivo, anche gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità della viabilità, rilevati da fornitore in fase di sopralluogo iniziale, sono da assoggettare al pari degli altri ai criteri valutativi dettati nei paragrafi precedenti.

## **8 ELENCO PREZZI UNITARI PER INTERVENTI EXTRA-CANONE**

I prezzi unitari da utilizzare per la determinazione dei corrispettivi a misura/economia delle “attività extra-canone” e dell'importo della soglia economica, entro la quale si riconducono le attività e gli interventi di ripristino con corrispettivo a “canone” sono individuati nei seguenti listini a stampa:

### **A. Interventi a misura extra-canone**

Per i servizi al *patrimonio immobiliare* (edile e impianti) si utilizzano i seguenti prezziari:

- I. prezziario delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano
- II. prezzi informativi dell'edilizia Restauro, Ristrutturazione e Manutenzione edito da DEI (Tipografia del Genio Civile)
- III. Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori Impianti (ASSISTAL)

Per il servizio *manutenzione strade e segnaletica stradale* si utilizza:

- I. “Prezziario di urbanizzazione, infrastrutture e ambiente” edito da DEI (Tipografia del Genio Civile)

I prezziari sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare una attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato/a prima sul prezziario I, e se mancante sul prezziario II, e nel caso non sia presente nemmeno su quest'ultimo sul prezziario III.

Qualora una medesima voce sia presente su più prezziari, fa fede l'importo previsto sul prezziario con numerazione inferiore; in ordine di importanza e quindi di utilizzo, è quindi: I, II, III.

Gli importi riportati per le singole voci del prezziario al netto del ribasso effettuati in sede di offerta dovranno essere applicati a tutte le attività che verranno effettuate come extra-canone oltre che per definire l'importo della soglia economica.

I prezzi delle singole prestazioni che verranno applicati saranno quelli, al netto del ribasso, vigenti al momento dell'autorizzazione dell'attività ad opera del Supervisore.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione, pubblicata, dell'elenco prezzi dei sopraccitati listini avrà vigore, al netto del ribasso stabilito in sede di offerta, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate. Pertanto per le attività iniziate prima della nuova versione pubblicata restano immutati i prezzi unitari vigenti all'avvio dei lavori anche se gli stessi vengono ultimati in tempi successivi.

#### **B. Interventi in economia (prezzo della mano d'opera)**

Relativamente alla sola mano d'opera per prestazioni extra-canone il prezzo sarà composto dal costo della mano d'opera secondo le tabelle ufficiali dei costi orari emesse dagli Uffici Regionali dell'ex Genio Civile od in difetto secondo i prezziari e/o i listini ufficiali vigenti al momento della prestazione, cui si aggiunge un importo percentuale pari al 25% calcolato sul costo della mano d'opera medesima, a copertura dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso presentato in sede di gara sui prezzi unitari per determinare il corrispettivo a canone di cui all'Allegato 6 riferito ad ogni singolo servizio, si applicherà esclusivamente al 25% di cui sopra (costi generali e utile d'impresa) per le prestazioni extra-canone e per la determinazione della soglia economica.

### **9 FORMULAZIONE NUOVI PREZZI UNITARI**

Nel caso in cui l'Elenco dei Prezzi Unitari di riferimento contrattuale non contenga lavorazioni, manufatti o forniture necessarie per la contabilizzazione di interventi che il Supervisore ritiene di dover comunque eseguire, si procederà al concordamento di nuovi prezzi unitari.

Il nuovo prezzo unitario dovrà, possibilmente, derivare dalla comparazione con i prezzi contrattualmente indicati ed essere ad essi ragguagliato, apportando le necessarie differenze in più o in meno. Quando ciò non è possibile si darà luogo ad una attenta analisi dei componenti, delle forniture e della mano d'opera e dei relativi prezzi di mercato, che concorrono alla formazione del nuovo prezzo. Il risultato dell'analisi e la formulazione del nuovo prezzo sarà condivisa sottoscrivendo tra le parti un apposito "Verbale di concordamento nuovo prezzo".

### **10 ELENCO PREZZI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Le attività dei diversi servizi saranno compensate con corrispettivo a canone, periodico, forfetario determinato applicando i prezzi unitari di cui all'Allegato 6, al netto dei ribassi offerti in sede di gara, agli elementi geometrici e/o quantitativi rilevati in sede di sopralluogo e riportati nel Piano Dettagliato degli Interventi o nell'Atto Aggiuntivo. Tale computo sarà aggiornato sulla base delle risultanze quantitative ricavate dal Servizio Formazione e Aggiornamento dell'anagrafica degli immobili e degli impianti, e ciò potrà dare luogo ad un adeguamento, in aggiunta o in detrazione, del canone precedentemente determinato.

Si evidenzia che gli elementi o componenti tipologici (quali, ad esempio, le manichette o gli estintori, ecc, nell'impianto antincendio) individuati nell'Elenco prezzi del relativo servizio, sono da intendersi puramente convenzionali e quindi gli unici utilizzabili per il calcolo dell'importo annuo del corrispettivo a canone del servizio stesso.

Per cui la mancata o errata indicazione di altri elementi o componenti tipologici, anche significativi, dei sistemi impiantistici non dà diritto al fornitore di richiedere compensi extra-canone o a modifica del corrispettivo a canone, in quanto il servizio deve essere gestito garantendo comunque la piena

funzionalità delle apparecchiature e dei sistemi tecnologici che lo compongono, restando inalterato il corrispettivo ricavato dalla offerta presentata secondo lo schema (elemento x prezzo unitario) predefinito nell'Allegato 6.

## **11 PENALI DA APPLICARE**

L'applicazione delle penali avverrà mediante detrazione sulle somme dovute dall'amministrazione per gli acconti e per i pagamenti a saldo.

L'applicazione della penale non solleva il fornitore dalle responsabilità civili e penali, che lo stesso si è assunto con la stipulazione del contratto, e che dovessero derivare dall'incuria dello stesso fornitore.

### **ATTIVAZIONE DEI SERVIZI**

- Per ogni giorno di ritardo nell'attivazione del servizio rispetto alla data risultante dal Piano Dettagliato degli Interventi, eventualmente modificato (par. 2.2) sarà applicata una penale di Euro 500,00 (cinquecento) al giorno.
- Nel caso in cui il fornitore non attivi il servizio con le procedure ed i tempi di cui al paragrafi 2.2 e 2.3 o concordati con il Supervisore, l'amministrazione potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di Euro 300,00 (trecento) per ogni inadempienza segnalata.

### **CALL CENTER**

- Nel caso in cui il fornitore non svolga con diligenza il servizio con le modalità ed i tempi di cui al paragrafo 4.7 o concordati con il Supervisore, l'amministrazione potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di Euro 400,00 (quattrocento) per ogni inadempienza segnalata.
- Per ogni giorno di mancata copertura con operatore fisico nei giorni e negli orari prefissati sarà applicata una penale di Euro 500,00 (cinquecento)

### **SISTEMA INFORMATIVO**

- Nel caso in cui il fornitore non svolga con diligenza il servizio con le modalità ed i tempi di cui al paragrafo 4.8 o concordati con il Supervisore, l'amministrazione potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di Euro 400,00 (quattrocento) per ogni inadempienza segnalata.
- Per la formazione del servizio informativo sarà applicata una penale pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni giorno di ritardo nella consegna del sistema reso funzionante in ogni sua articolazione, così come descritto nel capitolato tecnico.
- Stessa penale pari ad Euro 100,00 (cento) sarà applicata per ogni giorno di ritardo nell'inserimento, o non corretto inserimento, dei dati e delle informazioni relativi alla gestione per l'aggiornamento del servizio attivato.
- In caso di mancata consegna, entro 30 giorni dalla scadenza dell'Ordinativo di Fornitura delle indicazioni (es. tracciati record) e supporti necessari a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo sistema informativo che l'amministrazione potrà decidere di utilizzare allo scadere dell'Ordinativo di Fornitura, l'Agenzia Intercent-ER potrà applicare, per singola amministrazione, una penale pari al 5% del valore della convenzione. E' considerata mancata consegna anche la consegna di supporti non riutilizzabili dalle amministrazioni.

### **FORMAZIONE E GESTIONE ANAGRAFICA**

- Per la formazione dell'anagrafe sarà applicata una penale di Euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni giorno di ritardo nella consegna di tutta la documentazione

prevista, la quale sarà applicata integralmente anche nel caso in cui la documentazione consegnata presenti, dopo le operazioni di verifica errori significativi e la non rispondenza allo stato di fatto.

In questo caso la detrazione sarà applicata per ogni giorno di ritardo conseguente alla necessità di correggere gli errori.

- Il mancato aggiornamento di parte dell'anagrafe e degli inventari a seguito dall'esecuzione degli interventi sarà penalizzato applicando una penale di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni intervento non aggiornato.

Errori e manchevolezze di minore entità saranno penalizzate con detrazioni pari al doppio del costo che l'amministrazione dovrà sostenere per ottenere una documentazione esatta e completa.

### **SERVIZI DI MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI, DEGLI IMPIANTI, DELLE STRADE E DELLA SEGNALETICA**

#### **Preventivi - progetti – programmi:**

Il ritardo nella consegna dei preventivi, dei progetti e dei programmi i cui tempi di elaborazione sono indicati nel capitolato tecnico, darà luogo all'applicazione di una penale forfettaria di Euro 250,00 (duecentocinquanta) incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale sull'importo dei preventivi e programmi secondo la seguente formula:

$$\text{euro/giorno} = \text{importo preventivo/giorni previsti} \times 10\%$$

#### **MONITORAGGI**

- La mancata verifica degli edifici, degli impianti, delle strade e relativa segnaletica nei tempi previsti dal Servizio Manutenitivo oggetto di fornitura darà luogo all'applicazione di una penale forfettaria di Euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni edificio, impianto o strada non ispezionata e di cui non si è redatto il relativo verbale di monitoraggio.
- La mancata segnalazione al Supervisore o agli uffici competenti di situazioni di pericolo, con indicazione dei provvedimenti urgenti necessari, rilevate con il monitoraggio, o il mancato intervento in autonomia per la messa in sicurezza per la rimozione di situazioni di pericolo imminente riscontrate con il monitoraggio, comporta l'applicazione di una penale forfettaria di Euro 1.000,00 (mille).
- Il mancato rispetto dei tempi e delle modalità di monitoraggio delle opere d'arte (ponti, passerelle, muri di sostegno e manufatti) indicati nel servizio manutenzione strade comporta l'applicazione di una penale forfettaria di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni singola inadempienza.

### **ULTIMAZIONE LAVORI CON CORRISPETTIVO EXTRA-CANONE**

La ritardata ultimazione dei lavori dei singoli interventi per i quali è stato fissato un tempo utile di esecuzione secondo i criteri previsti dal capitolato tecnico darà luogo all'applicazione di una penale forfettaria di Euro 250,00 (duecentocinquanta) incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale secondo la seguente formula:

$$\text{euro/giorno} = \text{importo lavori/giorni previsti} \times 10\%$$

#### **Reperibilità e pronto intervento- interventi urgenti**

- Il mancato intervento nei tempi previsti dal capitolato tecnico comporterà l'applicazione di una penale forfettaria di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni ora di ritardo rispetto al termine massimo previsto per l'attivazione di ogni singolo intervento per la messa in sicurezza.

- Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine previsto per l'attivazione di ogni singolo intervento urgente (2 giorni escluso festivi) sarà applicata una penale forfetaria di Euro 250,00 (duecentocinquanta).

#### *INTERVENTI DI MANUTENZIONE RIPARATIVA A CANONE:*

- Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal capitolato tecnico comporterà l'applicazione di una penale forfetaria di Euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni giorno di ritardo per ogni singolo intervento.
- Tale penale potrà elevarsi fino a Euro 500,00 (cinquecento) ad intervento per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Supervisore, nel caso di grave danno alla funzionalità degli immobili, degli impianti e delle strade.

#### *ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREDITTIVA A CANONE*

- Nel caso in cui il fornitore non svolga con diligenza il servizio e non rispetti le modalità ed i tempi previsti dal capitolato tecnico e dall'Allegato 5 Guida Manutenzione programmata, l'amministrazione potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni intervento non effettuato.

#### *CONDUZIONE IMPIANTI*

Per ciascun impianto, che per accertata incuria o negligenza di conduzione non dovesse risultare in funzione all'orario stabilito dal contratto, a scapito del comfort ambientale, nonché per temperature interne inferiori a quelle di legge, a seguito di segnalazioni scritte da parte dei responsabili dell'amministrazione si applicherà una penale giornaliera, di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni impianto.

Tale penale non deve intendersi applicabile ed operante nei seguenti casi:

- temperatura minima esterna inferiore a  $-5^{\circ}\text{C}$ , stabilita dalle vigenti disposizioni di legge;
- tutte le cause di forza maggiore e comunque non dipendenti dalla volontà il fornitore, comprese le manomissioni da parte di terzi negli impianti, per carenze costruttive, strutturali e/o impiantistiche per le quali occorrerebbero lavori di miglioria radicale;
- nei casi in cui non sia stata tempestivamente comunicata la variazione del programma di servizio per la fornitura del calore.

#### *IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO*

Per ogni giorno o frazione di giorno di ritardo rispetto al termine massimo previsto per il fermo impianto (di cui al par. 4.3 e 4.16) per cause addebitabili al fornitore sarà applicata una penale forfetaria di Euro 250,00 (duecento cinquanta).

Per gli ascensori, montacarichi e scale mobili per ogni ora o frazione di ora di ritardo rispetto al termine massimo previsto per il pronto intervento nel caso di passeggeri rimasti bloccati in cabina sarà applicata una penale forfetaria di Euro 400,00 (quattrocento), e di Euro 2000,00 (duemila) se l'intervento avviene dopo 3 ore di ritardo rispetto al termine massimo previsto per il pronto intervento.

In caso di mancata assistenza all'Ente preposto alla verifica periodica o straordinaria degli impianti nonché per risultato negativo della verifica stessa per colpa del fornitore sarà applicata una penale forfetaria di Euro 500,00 (cinquecento) per ogni visita.

### ***CABINE ELETTRICHE – GRUPPI ELETTROGENI DI EMERGENZA – GRUPPI STATICI DI CONTINUITÀ***

Per ogni disfunzione all'interno degli immobili derivante da mancata manutenzione programmata e predittiva, mancata riparazione nei tempi contrattuali ed ogni altra causa imputabile al fornitore, sarà applicata una penale forfetaria di Euro 1.000,00 (mille) per ogni volta che si verifica l'evento negativo.

### ***ESTINTORI ANTINCENDIO PORTATILI***

Per ogni estintore rilevato non idoneo, guasto o non a norma Imputabile a responsabilità del fornitore sarà applicata una penale forfetaria di Euro 200,00 (duecento)

### ***DIAGNOSI ENERGETICA***

Per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati per la diagnosi energetica di ogni singolo edificio sarà applicata una penale forfetaria di Euro 200,00 (duecento).

## **12 PROPOSTE MIGLIORATIVE**

Il fornitore potrà presentare in sede di gara la propria offerta tecnica comprendente anche eventuali proposte migliorative e/o aggiuntive, senza costi aggiuntivi per l'amministrazione, rispetto alle prescrizioni e condizioni poste nel capitolato tecnico, per l'esecuzione delle attività a canone ed extra-canone, in grado di conseguire complessivamente risultati di livello qualitativo più alto nella fornitura dei diversi servizi manutentivi e gestionali.

In relazione alle attività di Call center, ed in particolare per quanto attiene la registrazione delle chiamate, la ditta dovrà indicare il sistema di classificazione delle stesse e gli eventuali tempi di intervento.

Per livello qualitativo si intende lo standard funzionale che il Capitolato Tecnico delinea per il patrimonio oggetto del servizio, ovvero il grado di efficacia dei provvedimenti descritti al fine di prevenire il guasto e la disfunzione, di ripristinare e garantire l'efficienza delle strutture e degli impianti.

Il miglioramento degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione con il contratto di "Global Service", può essere raggiunto mediante l'efficienza organizzativa del servizio fornito dal fornitore e incrementando le risorse dedicate al funzionamento delle dotazioni degli edifici che incidono sulle prestazioni del patrimonio (sicurezza, contenimento dei consumi energetici, qualità ambientale, adeguamento tecnologico, ecc).

Le proposte del fornitore debbono essere bene argomentate e pertanto dovranno essere illustrate in forma sintetica, possibilmente con riferimento ai paragrafi del Capitolato Tecnico e per ognuno dei servizi oggetto dell'appalto, anche mediante tabelle comparative e riassuntive delle soluzioni avanzate che dovrebbero, se accolte, sostituire o integrare quelle previste.

L'amministrazione non assume nessun obbligo nei confronti del fornitore se accetta le sue proposte presentate in sede di gara, le quali contribuiranno esclusivamente a valutare la qualità della offerta tecnica.