



**Istituto Romano di San Michele**  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4  
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

[irdsm@irms.it](mailto:irdsm@irms.it) – [istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it](mailto:istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it)

<http://www.irms.it>

**AFFIDAMENTO SERVIZI IN GLOBAL SERVICE**

**C.I.G. 87624190E9**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO AI SENSI DEL  
D.LGS 50/2016 – ART. 23 COMMI 14 E 15**

## Sommaro

<b>TITOLO I - AMBITO DI SERVIZIO</b> .....	4
<b>Art. 1 OGGETTO DELL'APPALTO</b> .....	4
<b>Art. 2 CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E OBIETTIVI DEI SERVIZI</b> .....	4
<b>Art. 3 COORDINAMENTO DEI SERVIZI</b> .....	5
<b>Art. 4 DURATA DELL'APPALTO</b> .....	6
<b>Art. 5 IMPORTO DELL'APPALTO</b> .....	6
<b>Art. 6 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE</b> .....	6
<b>Art. 7 CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA</b> .....	7
<b>TITOLO II – DESCRIZIONE DEI SERVIZI INTEGRATI</b> .....	9
<b>ART. 8 PULIZIE E SANIFICAZIONE AMBIENTALE</b> .....	9
<b>ART. 9 PORTIERATO</b> .....	13
<b>ART. 10 MANUTENZIONE DEL VERDE</b> .....	14
<b>ART. 11 MANUTENZIONE IMPIANTISTICA</b> .....	18
<b>ART. 11.1 MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO</b> .....	19
<b>ART. 11.2 MANUTENZIONE MECCANISMI AUTOMAZIONE (SBARRA E PORTA)</b> .....	20
<b>ART. 11.3 MANUTENZIONE CENTRALI TERMICHE</b> .....	21
<b>ART. 11.4 CLIMATIZZATORI E IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA</b> .....	29
<b>ART. 11.5 MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI</b> .....	31
<b>ART. 11.6 MANUTENZIONE IMPIANTI E ATTREZZATURE ANTINCENDIO</b> .....	34
<b>ART. 11.7 MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI</b> .....	38
<b>ART. 11.8 MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI</b> .....	40
<b>ART. 11.9 REPERIBILITA'</b> .....	43
<b>ART. 12 MANUTENZIONE EDILE</b> .....	44
<b>ART. 13 LISTINI PER PRESTAZIONI DA GESTIRSI IN ECONOMIA, A MISURA E/O A CORPO</b> .....	59
<b>ART. 14 DISINFESTAZIONE</b> .....	60
<b>ART. 15 CORRISPETTIVI MANODOPERA</b> .....	62
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI OGGETTO DEL PRESENTE APPALTO</b> .....	63
<b>ART. 16 CONTABILIZZAZIONI DELLE PRESTAZIONI DEI SERVIZI</b> .....	63
<b>Art. 17 RITENUTE DI LEGGE</b> .....	63
<b>Art. 18 NORME RIGUARDANTI IL PERSONALE IMPIEGATO DALLA DITTA AGGIUDICATARIA</b> .....	63
<b>Art. 19 FORMAZIONE</b> .....	64
<b>Art. 20 OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI NORMATIVE, CONTRIBUTIVE E RETRIBUTIVE - CONFORMITA' A STANDARD SOCIALI MINIMI</b> .....	64
<b>Art. 21 ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE</b> .....	65
<b>Art. 22 CRITERI MINIMI AMBIENTALI - SPECIFICHE TECNICHE</b> .....	66
<b>Art. 23 PIANO DELLE MISURE PER LA SICUREZZA FISICA DEI LAVORATORI – DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI</b> .....	69
<b>Art. 24 DANNI</b> .....	70

<b>Art. 25 DISPONIBILITA' DI LOCALI, IMPIANTI PRODOTTI E ATTREZZATURE .....</b>	<b>71</b>
<b>Art. 26 VIGILANZA E CONTROLLO .....</b>	<b>71</b>
<b>Art. 27 PENALITÀ .....</b>	<b>72</b>
<b>Art.28 INTERRUZIONE DEL SERVIZIO .....</b>	<b>73</b>
<b>Art.29 SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO.....</b>	<b>73</b>
<b>Art.30 CLAUSOLE RISOLUTIVE .....</b>	<b>73</b>
<b>Art.31 RECESSO .....</b>	<b>74</b>
<b>Art.32 CONTROVERSIE.....</b>	<b>74</b>

## TITOLO I - AMBITO DI SERVIZIO

### Art. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

1. Attraverso il presente Capitolato speciale d'appalto, l'ASP Istituto Romano di San Michele intende affidare ad un unico contraente, individuato in base alle regole prescritte dal disciplinare di gara, l'espletamento di alcuni servizi necessari alla gestione della struttura RSA e Casa di riposo sita all'interno della palazzina Toti, comprese le attività amministrative e istituzionali connesse svolte all'interno delle palazzine Uffici, Giuliani, Chiesa e nelle aree esterne di pertinenza, nel Comprensorio istituzionale di piazzale Antonio Tosti 4, in un'organizzazione di servizi da gestire in forma integrata del tipo **Global Service**.
2. Nell'ambito delle persone preposte alle funzioni previste nel proprio organico, l'ASP individuerà il Direttore/i dell'esecuzione del contratto in relazione ai singoli servizi.
3. I servizi oggetto dell'affidamento sono:
  - 1) pulizie e sanificazione ambientale
  - 2) portierato
  - 3) manutenzione del verde
  - 4) manutenzione impiantistica costituita da:
    - 4.a) manutenzione gruppo elettrogeno
    - 4.b) manutenzione meccanismi automazione (sbarra e porta)
    - 4.c) manutenzione centrali termiche
    - 4.d) manutenzione climatizzatori e impianto di ventilazione meccanica
    - 4.e) manutenzione impianti elevatori
    - 4.f) manutenzione impianti e attrezzature antincendio
    - 4.g) manutenzione impianti elettrici
    - 4.h) manutenzione impianti idrico-sanitari
  - 5) manutenzione edile
  - 6) disinfestazione
4. L'Appaltatore gestirà a proprio carico l'organizzazione di persone e mezzi necessari a garantire il buon andamento dei servizi, in base ad un proprio progetto organizzativo e gestionale per la conduzione dei diversi servizi e l'integrazione tra di essi.
5. Tenuto conto dei principi della **Direttiva 2001/23/CE del 12 marzo 2001** l'Appaltatore si impegna, nei limiti e nei modi consentiti dalle normative vigenti, anche in assenza di specifiche norme della contrattazione collettiva in materia, ad assicurare il servizio utilizzando prioritariamente il personale già operante in detto servizio, salvo espressa rinuncia del personale stesso. Tale personale dovrà essere assunto contestualmente alla decorrenza dell'appalto e per tutta la sua durata. Nel caso di personale assente per infortunio, malattia, maternità, aspettativa o altra causa giustificativa, questi verrà assunto dall'Appaltatore a decorrere dal giorno successivo la cessazione dell'evento.
6. A questo fine si allega al presente capitolato lo **schema riportante l'organico del personale attualmente in servizio (Allegato B)**.
7. Ai fini dell'esecuzione del presente appalto l'Aggiudicatario dovrà attenersi ai Criteri minimi ambientali ed alle linee guida sociali di cui ai decreti ministeriali consultabili sul sito web <http://www.minambiente.it> nella sezione dedicata al Green Public Procurement:
  - a. Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare DM del 29 gennaio 2021 (Pulizie)
  - b. Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare DM del 06 giugno 2012 (Aspetti sociali)
  - c. Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare DM del 10 marzo 2020, (Manutenzione del verde).

### Art. 2 CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E OBIETTIVI DEI SERVIZI

1. L'Istituto Romano di San Michele è una ASP (Azienda pubblica di servizi alla persona) il cui scopo statutario è l'assistenza agli anziani. I servizi sono erogati attraverso la Casa di Riposo, autorizzata per 80 ospiti nella massima capienza, e la RSA, autorizzata e accreditata con livello d'intensità assistenziale di medio livello ed organizzata in due nuclei di 20 posti ciascuno per un totale di 40 posti letto. La Casa di riposo e la RSA sono collocate all'interno della palazzina Toti. Le attività amministrative e di coordinamento

connesse allo svolgimento della funzione istituzionale sono svolte in altri edifici situati all'interno del Compensorio Istituzionale di piazzale Antonio Tosti 4.

2. La Struttura persegue il massimo benessere possibile per gli anziani accolti e, in riferimento all'appalto in oggetto, eroga servizi che si propongono il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. garantire il soddisfacimento dei bisogni degli ospiti anche attraverso il corretto e sicuro funzionamento delle componenti impiantistiche ed edilizie delle palazzine dove si svolgono le attività istituzionali;
  - b. garantire la pulizia e l'igiene delle palazzine e degli spazi connessi dove si svolgono le attività istituzionali;
  - c. mantenere le condizioni di decoro e di fruizione in sicurezza degli spazi verdi siti all'interno del Compensorio istituzionale;
  - d. controllare gli accessi al Compensorio Istituzionale.

### **Art. 3 COORDINAMENTO DEI SERVIZI**

1. L'Aggiudicatario garantirà il coordinamento di tutti i servizi nominando entro 10 giorni dall'affidamento un referente dell'appalto chiamato "Coordinatore dei servizi" e una persona che lo sostituisce nei periodi di sua assenza (per malattia, ferie, permessi, ecc.), al quale l'ASP o suoi incaricati, potranno rivolgersi quale interlocutore principale per tutte le questioni collegate alla gestione ordinaria dell'appalto.
2. Il Coordinatore dei servizi funge da interlocutore primario con l'ASP e dovrà essere abilitato ad assumere i provvedimenti necessari per il rispetto degli obblighi contemplati nel presente capitolato speciale d'appalto.
3. In particolare, il Coordinatore dei servizi garantisce in autonomia le seguenti funzioni:
  - a. il perseguimento degli obiettivi previsti dal presente capitolato speciale d'appalto e la realizzazione del progetto gestionale presentato in sede di gara con la verifica periodica (almeno semestrale) del livello di avanzamento e di raggiungimento dello stesso
  - b. il coordinamento generale delle attività dei servizi globalmente appaltati e di tutto il personale operante presso la struttura dipendente dell'Appaltatore e/o a quest'ultimo conferito
  - c. l'elaborazione ed attuazione di sistemi di verifica dell'esecuzione dei servizi dal punto di vista quantitativo e qualitativo, coordinandosi a tal fine con la Direzione della Struttura
  - d. la gestione dell'articolazione oraria e della turnazione mensile del personale in modo da garantire la continuità dei servizi a fronte delle assenze programmate o impreviste nel rispetto della legislazione vigente in materia di orario di lavoro
  - e. la predisposizione e la realizzazione del piano di formazione ed aggiornamento del personale dei servizi
  - f. la predisposizione e la realizzazione del piano di gestione emergenze sanitarie (per Covid-19 o altre) che consideri in modo puntuale ed integrato ogni servizio previsto nell'appalto
  - g. l'integrazione organizzativa e operativa delle diverse figure professionali e dei relativi piani di lavoro
  - h. l'elaborazione, l'aggiornamento e la corretta conservazione delle cartelle di servizio del personale, nel rispetto delle norme previste dalla legislazione in materia di lavoro e di protezione dei dati personali con particolare riferimento al GDPR 679/2016 e alla vigente normativa nazionale
  - i. l'acquisto dei materiali e dei prodotti garantendo il rifornimento dei depositi del materiale in tempo utile
  - j. la tempestiva segnalazione all'ASP in merito ad iniziative, problematiche e necessità riscontrate nel corso dell'attività, comprese le eventuali lamentele di ospiti e familiari
  - k. la tenuta del rendiconto mensile delle ore lavorate, da verificare in contraddittorio con il Direttore/i dell'esecuzione del Contratto, prima della predisposizione della fattura mensile
  - l. l'osservanza delle disposizioni dettate dall'ASP e dai protocolli e linee guida dell'Azienda Sanitaria competente.
4. Il Coordinatore dei servizi dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:
  - a. aver maturato un'esperienza almeno di un anno nel coordinamento di attività analoghe a quelle oggetto di appalto
  - b. essere in possesso di buone competenze tecnico-organizzative
  - c. essere in possesso dei poteri necessari per l'esecuzione del contratto
  - d. garantire una presenza in struttura adeguata alle necessità
  - e. essere reperibile telefonicamente anche quando non presente in struttura per far fronte a sopraggiunte necessità.
5. In ogni caso, il costo del Coordinatore dei servizi si intende remunerato all'interno del prezzo offerto per l'Appalto.

6. Il Coordinatore dovrà partecipare agli incontri richiesti dall'ASP.
7. In sede di gara verranno valutate le caratteristiche professionali e di esperienza lavorativa principali di tale figura oltre che l'adeguatezza delle ore di presenza di tale figura garantite in Struttura; tali dimensioni costituiscono pertanto requisiti vincolanti per la successiva nomina del Coordinatore dei servizi in sede di affidamento.

#### **Art. 4 DURATA DELL'APPALTO**

1. La durata dell'appalto (escluse le eventuali opzioni) è di 24 mesi (due anni), decorrenti dalla data del verbale di avvio del servizio. La stazione appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata massima di ulteriori 24 mesi (due anni). La stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno 60 giorni (2 mesi) prima della scadenza del contratto originario. La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, c. 11 del D.Lgs 50/2016. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi, o più favorevoli, prezzi, patti e condizioni.
2. Poiché l'Appalto ha durata pluriennale, ai sensi dell'art.106, c.1, lett. a), in caso di rinnovi di contrattuali che dovessero intervenire in un momento successivo all'aggiudicazione (i.e. aggiornamenti economici dei CCNL direttamente applicabili all'appalto), l'Appaltatore potrà riconoscere i relativi aumenti alla ditta Appaltatrice al fine di garantire il rispetto degli equilibri economico-finanziari dell'Appalto a tutela dei lavoratori in esso impiegati. A tal fine l'Appaltante sarà tenuto a fornire idonea documentazione esplicativa.

#### **Art. 5 IMPORTO DELL'APPALTO**

1. L'importo a base di gara è pari a € 748.615,00- (settecentoquarantottoseicentoquindici/00) esclusa IVA 22%. L'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a € 4.040,00 (quattromilaquaranta/00) esclusi Iva e/o altre imposte e contributi di legge e non è soggetto a ribasso. L'importo complessivo dell'appalto è di € 752.655,00 (settecentocinquantaquattromilaseicentocinquantaquattrocinque/00) compresi oneri di sicurezza per rischi di natura interferenziale ed esclusa IVA 22%.
2. L'importo a base di gara **dell'intero appalto**, ai sensi dell'art. 35, c. 4 del D.Lgs 50/2016 è di € 1.693.473,75 (unmilionesecentonovantatremilaquattrocentosettantatre/75), al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge. Tale valore comprende l'eventuale rinnovo di massimo ulteriori 2 anni e l'eventuale tempo, di massimo sei mesi, ulteriormente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del D.Lgs 50/2016.
3. Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad € 634.486,14 (seicentotrentaquattromilaquattrocentottantasei/14)
4. L'appalto è finanziato con fondi propri a Bilancio.

#### **Art. 6 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

1. La gara verrà aggiudicata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 del Codice degli Appalti, secondo gli elementi e le modalità di seguito indicate:

	Punteggio massimo
OFFERTA TECNICA	70
OFFERTA ECONOMICA	30
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

2. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che presentano offerte nelle quali siano sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nel Capitolato, ovvero che sostituiscano, modifichino e/o integrino le predette condizioni dell'appalto nonché offerte incomplete o parziali.

**Art. 7 CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA**

I coefficienti, variabili tra 0 ed 1, relativi agli elementi aventi natura qualitativa, saranno assegnati dalla commissione giudicatrice sulla base della valutazione di quanto indicato nell'offerta progettuale in base ai criteri e sub criteri di seguito espressi.

CRITERI DI VALUTAZIONE	SUB CRITERI	Criteri motivazionali per attribuzione del punteggio	Punteggio max	Punteggi discrezionali	
<b>1. COORDINAMENTO DEI SERVIZI IN APPALTO</b>  MAX 7	1.1 Coordinatore dei Servizi	Congruenza, significatività e pertinenza del profilo. Sarà tenuto conto dell'esperienza nelle medesime funzioni in strutture sanitarie assistenziali	<b>3</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	1.2 Presenza del Coordinatore dei Servizi	Monte ore di presenza in struttura in fasce orarie significative tenuto conto dell'adeguatezza del monte ore	<b>4</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
<b>2. DESCRIZIONE E ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI</b>  MAX 49	2.1 Servizio di pulizie e sanificazione ambientale  Modalità organizzative.	Congruenza, significatività e pertinenza dei piani di lavoro e della turnistica prevista. Sarà valorizzata un'efficace organizzazione delle attività che preveda quanto richiesto dal CSA	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	2.2 Servizio di pulizie e sanificazione ambientale  Integrazione del monte ore mensile di pulizia ambientale e di sanificazione	Sarà valorizzata una soluzione che prevede una quantità di ore mensili superiori a quelle del CSA ma significativa e congrua rispetto alle attività da realizzare	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	2.3 Servizio di pulizie e sanificazione ambientale  Contenimento degli impatti ambientali del servizio di pulizia ambientale e di sanificazione	Si valorizzerà una soluzione che prevede le migliori caratteristiche ed accuratezza e completezza delle misure di gestione ambientale relative al servizio da rendere, anche tenuto conto di situazioni sanitarie emergenziali (es. Covid-19)	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	2.4 Servizio di portierato  Modalità organizzative	Congruenza, significatività e pertinenza dei piani di lavoro e della turnistica prevista. Sarà valorizzata un'efficace organizzazione delle attività che preveda quanto richiesto dal CSA	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	2.5 Servizio manutenzione del verde	Congruenza, significatività e pertinenza dei piani di lavoro e della turnistica	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato	1,0 0,8 0,6 0,5

	Modalità organizzative	prevista. Sarà valorizzata un'efficace organizzazione delle attività che preveda quanto richiesto dal CSA		Parzialmente adeguato Inadeguato	0,2 0
	<b>2.6 Servizio manutenzione impiantistica ed edile</b>  Modalità organizzative	Congruenza, significatività e pertinenza dei piani di lavoro e della turnistica prevista. Sarà valorizzata un'efficace organizzazione delle attività che preveda quanto richiesto dal CSA	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	<b>2.7 Servizio di disinfestazione</b>  Modalità organizzative	Congruenza, significatività e pertinenza dei piani di lavoro e della turnistica prevista. Sarà valorizzata un'efficace organizzazione delle attività che preveda quanto richiesto dal CSA	<b>7</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
<b>3. MODALITA' DI GESTIONE DEL PERSONALE IMPIEGATO</b>  <b>MAX 6</b>	4.1 Gestione delle emergenze	Sarà valorizzata un'efficiente progettazione della gestione delle emergenze. Si richiede l'indicazione dei profili dei soggetti coinvolti nelle procedure gestionali individuate.	<b>3</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
	4.2 Piano della formazione del personale oltre a quella obbligatoria	Sarà valorizzata un'articolazione della formazione su un orizzonte temporale annuo che preveda aggiornamenti puntuali. Si richiede l'indicazione dei profili dei soggetti formatori ai quali si ricorrerà nel corso dell'appalto.	<b>3</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
<b>4. SISTEMA DI MONITORAGGIO E VERIFICA DELL'APPALTO</b>  <b>MAX 4</b>	4.1 Sistema di controllo dei servizi erogati	Si terrà conto della: facilità d'uso/accesso agli strumenti, sistemi e dati; presenza di eventuali organismi esterni di validazione; adeguatezza degli indicatori di risultato (qualità/quantità); sostenibilità (non troppo complesso da ridurre il suo utilizzo) disponibilità di tutti i dati in formato open (garanzia dell'interoperabilità); valorizzando soluzioni immediate, intuitive efficaci e nel contempo semplici.	<b>4</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0
<b>5. PROPOSTE MIGLIORATIVE</b>  <b>MAX 4</b>	5.1 Piano degli interventi migliorativi	Si terrà conto della pertinenza, sostenibilità tecnica ed economica valorizzando il dettaglio temporale entro il quale sono previste le realizzazioni degli interventi	<b>4</b>	Eccellente Ottimo Più che adeguato Adeguato Parzialmente adeguato Inadeguato	1,0 0,8 0,6 0,5 0,2 0



**TITOLO II – DESCRIZIONE DEI SERVIZI INTEGRATI****ART. 8 PULIZIE E SANIFICAZIONE AMBIENTALE****a) UBICAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA E SANIFICAZIONE**

Il servizio di pulizia e sanificazione dei locali è destinato a mantenere le condizioni igieniche ottimali di tutti gli ambienti interni ed esterni e dovrà essere svolto, a perfetta regola d'arte, presso:

Denominazione aree di lavoro	Basso rischio mq	Aree esterne mq	Totale mq
PALAZZINA TOTI Piano terreno (porticato, sala tv, bagni comuni del porticato, palestra, bagno spogliatoio, guardaroba, deposito ROT, vicolo del silenzio, ufficio accettazione)	500	370	870
PALAZZINA TOTI: 1° piano	1.053	219	1.272
PALAZZINA TOTI 2° piano	1.053	21	1.074
PALAZZINA TOTI 3° piano	1.053	21	1.074
PALAZZINA TOTI corridoi depositi e scale	160		160
PALAZZINA UFFICI piano terreno e porticato	680	120	800
PALAZZINA UFFICI 1° piano	660	120	780
PORTINERIA	30		30
PALAZZINA GIULIANI	20		
<b>TOTALI mq</b>	<b>5.209</b>	<b>871</b>	<b>6.060</b>

**b) OBIETTIVI**

Gli obiettivi del servizio sono conseguiti attraverso l'effettuazione di interventi di igiene e sanificazione continuativi e di interventi di igiene e sanificazione periodici, utilizzando prodotti e procedure che **rispettano i criteri ambientali minimi**.

Il servizio dovrà raggiungere i seguenti fini:

- 1) salvaguardare lo stato igienico-sanitari dell'ambiente;
- 2) mantenere integro l'aspetto estetico/ambientale dei locali e degli spazi;
- 3) salvaguardare le superfici sottoposte alla pulizia.

La pulizia è da intendersi omnicomprensiva perché deve essere effettuata su tutte le superfici e di tutti gli oggetti contenuti nei locali oggetto del servizio.

Per l'esecuzione delle pulizie a fondo, ma anche per le pulizie giornaliere, si dovrà procedere per quanto possibile, alla rimozione e ricollocazione di mobili, attrezzature e suppellettili vari, al fine dell'esecuzione del lavoro secondo regola d'arte, con l'esclusione dei documenti cartacei presenti a vista negli uffici/ambulatori.

Inoltre, al termine delle operazioni quotidiane di pulizia, il personale della ditta aggiudicataria si impegna a suddividere la spazzatura per tipologia di rifiuto prodotto, trovato nei locali e a trasportare i sacchi al punto di raccolta differenziata esterno, ad esclusione dei rifiuti speciali.

**c) MONTE ORE**

**Il monte ore minimo stimato necessario** per il servizio di pulizia e sanificazione è pari a **25 ore di lavoro giornaliera, per un totale di 9.125 ore annue di lavoro**.

Tale stima salvaguarda la qualità del servizio e sarà esplicitata con un piano operativo di lavoro suddiviso per ciascuna delle aree di cui alla Tabella sopra riportata dall'Operatore economico nella proposta tecnico-organizzativa che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice.

Non verranno prese in considerazione e saranno, pertanto, escluse dal prosieguo della procedura le ditte che prevedano nella proposta tecnico organizzativa un monte ore giornaliero ed annuo inferiore.

**d) CALENDARIO DELLE ATTIVITÀ**

E' obbligatoriamente a carico della ditta aggiudicataria la predisposizione del programma di lavoro prima dell'inizio dell'appalto, nel quale dovranno essere evidenziati gli orari in cui le varie operazioni giornaliere e periodiche verranno svolte, secondo le modalità di intervento proposte in sede di offerta tecnica.

Le attività di pulizia devono essere, comunque, effettuate in orari tali da non disturbare la quiete degli ospiti e le altre attività dell'Ente connesse al suo funzionamento. Infatti i programmi e gli orari di lavoro dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività socio-assistenziale e amministrativa svolte nelle sedi e

devono essere preventivamente concordati con l'Ente al fine di garantire la maggiore funzionalità ed efficacia degli interventi di pulizia.

I programmi minimi indicati nel presente capitolato nell'articolo 10 vanno riarticolati in sede di offerta, predisponendo un Piano tecnico operativo cui vanno ricondotti il numero di operatori impiegati, gli orari di intervento, le frequenze e l'uso di attrezzature e macchinari.

#### e) **PRESCRIZIONI**

Le operazioni di pulizia e sanificazione devono essere svolte secondo quanto descritto nel presente capitolato, nel rispetto delle caratteristiche tecniche delle superfici da trattare e delle attrezzature, secondo le seguenti precisazioni:

- dovrà essere data particolare cura al frequente cambio dell'acqua sporca e all'utilizzo di materiali ed attrezzi perfettamente puliti ed in buono stato, avendo cura di lasciare asciutti gli ambienti a pulizia conclusa;
- per la pulizia e sanificazione dei diversi ambienti (es. stanze degli ospiti e servizi igienici) dovranno essere usati attrezzi distinti;
- nella fase di risciacquo le superfici devono essere lasciate bagnate il meno possibile;
- le garze monouso che si usano per la scopatura ad umido del pavimento, i panni e le soluzioni per la detersione e disinfezione delle superfici devono essere cambiati per ogni stanza e secondo necessità;
- tutto il materiale utilizzato, dopo l'uso, deve essere lavato, disinfettato e conservato asciutto in locale idoneo (individuato a cura dell'Ente).

Il servizio comprende l'esecuzione della pulizia e della sanificazione dei pavimenti (di qualsiasi tipo e materiale essi siano costituiti), pareti, soffitti, pilastri, nicchie anche nelle parti non in vista, scale, pianerottoli, atri, divisori fissi e mobili, porte (interne ed esterne), stipiti, sopraporte, infissi e serramenti interni ed esterni, vetri interni ed esterni di qualunque tipo ed in qualunque posto ubicati, tapparelle ed imposte varie, cassonetti, frangisole, veneziane e similari, queste ultime con le relative operazioni di smontaggio e rimontaggio, corpi illuminati a muro ed a soffitto (con le relative operazioni di smontaggio e rimontaggio), lampade spia, radiatori ed altri corpi riscaldanti, zoccolature, ventilatori a soffitto, corrimano, ringhiere, gli ascensori (comprese porte interne ed esterne), montacarichi (comprese porte interne ed esterne), balconi, terrazze, marciapiedi.

La pulizia esterna di termoconvettori, condizionatori od apparecchi similari e quadri elettrici isolati, erogatori di bevande ed alimenti, deve essere effettuata limitatamente alle superfici esterne degli stessi, con l'avvertenza di non danneggiare o manomettere i vari congegni.

Devono essere inoltre puliti e sanificati: maniglie, grate di protezione, specchi, estintori, quadri, ganci, attaccapanni, posacenere, portarifiuti, elementi igienico-sanitari, pilette dei bagni, davanzali, macchine per ufficio, computer e relative tastiere, apparecchi telefonici, pulsantiere, tutto il materiale di arredamento ordinario quale il mobilio e le suppellettili in ogni loro superficie (interna solo in caso di pulizia a fondo, a chiamata o quando espressamente richiesto) e componente, scaffali, attrezzature non sanitarie, tutto l'arredamento sanitario e zerbini.

Sono inoltre oggetto dell'appalto tutti i locali presenti nei settori delle diverse tipologie d'area, sia essere stanze degli ospiti, ambulatori, uffici, depositi, scale, ecc.

L'accesso alle aree dove il pavimento è bagnato, deve essere interdetto da appositi cartelli, segnalanti il pericolo di caduta causa pavimento sdruciolevole. Nel caso ciò non fosse possibile si provvederà a lavare metà zona rendendo disponibile l'altra metà e così via. Il personale deve porre particolare attenzione a non lasciare incustoditi i detersivi e tutti gli altri materiali usati, al fine di non arrecare danno a terzi. Dovrà essere prestata particolare attenzione alla pulizia degli angoli, delle fessure e delle superfici piastrellate, provvedendo allo spostamento dell'arredo facilmente rimovibile presente nell'ambiente. Qualora si riscontrasse uno scarso stato di pulizia della struttura, derivante da un basso livello delle pulizie ordinarie, l'Ente avrà la facoltà di chiedere, in forma scritta, una serie di interventi di ripristino, da effettuarsi nel termine di sette giorni dalla notifica; le relative prestazioni non daranno luogo ad alcuno addebito, essendo fornite a compensazione di negligenze sul servizio di pulizia ordinaria.

#### f) **DEFINIZIONI**

Si elencano le **definizioni** delle attività oggetto del presente capitolato.

Sanificazione	Complesso di procedimenti ed operazioni atte a rendere salubre e confortevole l'ambiente.
Sporco	Materiale di vario genere e natura presente nell'ambiente, la cui permanenza consente la contaminazione e la proliferazione microbica,

	degrada la qualità e le caratteristiche dei materiali, compromette il comfort ambientale.
Pulizia (ad umido)	Rimozione di ogni traccia di sporco mediante impiego di idonei mezzi e prodotti; essa ha la finalità di ridurre significativamente il rischio di presenza e proliferazione microbica, di preservare la qualità e le caratteristiche dei materiali, di migliorare il comfort ambientale.
Scopatura (ad umido)	Rimozione del pavimento della polvere e di altro materiale depositato con mezzi e prodotti idonei a non sollevare la polvere.
Spolveratura (ad umido)	Rimozione dalle varie superfici della polvere e di altro materiale depositato con mezzi e prodotti idonei a non sollevare la polvere.
Lavaggio	Detersione dalle varie superfici dello sporco e del materiale depositato con mezzi e prodotti idonei alla superficie da trattare.
Detersione	Operazione di sanificazione che mediante l'uso di idonei mezzi e di prodotti detergenti, consente di asportare lo sporco e di ridurre significativamente la carica microbica totale.
Disinfezione	Operazione di sanificazione che, mediante l'uso di idonei e mezzi e di prodotti disinfettanti, consente di ridurre a livelli di sicurezza la carica microbica patogena o potenzialmente tale.
Intervento giornaliero o quotidiano	Complesso di attività di sanificazione effettuate una o più volte (a seconda della tipologia d'area) nell'arco della settimana, secondo un calendario programmato.
Intervento a fondo sabato e domenica	Complesso di attività di sanificazione accurate ed approfondite degli ambienti, degli infissi, dei davanzali, dei vetri e delle vetrate, del porticato e delle scale.
Intervento a chiamata	Complesso di attività di sanificazione non prevedibili, a carattere occasionale, richieste per esigenze particolari, anche di tipo accidentale.
Intervento straordinario	Complesso di attività di sanificazione prevedibili, a carattere occasionale, richiesti a seguito di interventi di tipo edilizio o in seguito a traslochi, cambio d'uso dei locali, ecc.

#### g) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**I seguenti servizi, ricompresi in quello complessivo, e pertanto senza oneri aggiuntivi per l'Ente, vanno effettuati senza periodicità prestabilita e ragguagliati al bisogno, anche in carenza di specifica segnalazione della Direzione dell'Ente:**

1. a prescindere dalla periodicità dei singoli interventi di pulizia previsti nel capitolato e nell'offerta, i diversi servizi di pulizia vanno intensificati e/o ripetuti qualora ciò sia richiesto a causa della presenza di ospiti incontinenti o comunque problematici. Dovrà essere necessaria l'adozione di particolari soluzioni organizzative e di gestione del servizio atte a prevenire il ristagno di odori sgradevoli anche conseguenti all'eventuale stato di incontinenza degli ospiti presenti.
2. la ripetizione dei servizi di pulizia nel caso si verificano eventi accidentali e/o eccezionali. Eventuali interventi immediati dovuti a necessità contingenti (es. spandimenti, rovesciamenti, ecc.).
3. la pulizia degli ambienti e loro arredi dopo l'esecuzione di manutenzione dei locali dell'immobile.
4. rimozione degli escrementi dei volatili dai davanzali, dai vetri e nei terrazzi.
5. adozione di soluzioni particolari in occasione di eventi connessi all'insorgere di patologie degli ospiti.
6. pulizia e disinfezione a fondo dell'intero posto letto comprensivo di tutti gli accessori connessi (testa del letto, armadio, comodino, ecc.) in occasioni di avvicendamenti o decesso dell'ospite.
7. pulizie straordinarie in occasione delle ricorrenze annuali: il giorno 28 settembre (giorno antecedente alla Festa del San Michele); il giorno 24 dicembre; il giorno antecedente alla Pasqua.

#### h) **PRODOTTI, MACCHINARI ED ATTREZZATURE**

Per il servizio di pulizia e sanificazione sono a totale carico dell'Operatore economico tutte le attrezzature, i macchinari ed i prodotti utilizzati. Per quanto riguarda le attrezzature, la Ditta aggiudicataria deve mettere a disposizione carrelli di pulizia completi degli attrezzi, dei materiali e dei prodotti necessari per l'effettuazione degli interventi di pulizia. Tutti gli strumenti e le sostanze utilizzabili nell'esercizio dell'attività, ivi compresi i dispositivi di protezione individuale e le attrezzature di sicurezza sono a totale carico della ditta, che ne garantisce l'assoluta rispondenza alle norme vigenti in materia di sicurezza e la

piena efficienza; in nessun caso il personale della Ditta potrà fare uso di strumenti, sostanze o altro di proprietà dell'Ente o in ogni modo esistenti presso i locali dello stesso.

Le pulizie dovranno essere effettuate con l'impiego di sostanze compatibili con la presenza degli ospiti nelle strutture e del personale ivi operante; al termine delle operazioni non dovranno esservi in alcun caso residui di liquidi, sostanze ed altro che possa costituire pericolo. Nello svolgimento del servizio il personale della Ditta aggiudicataria dovrà evitare qualsiasi uso improprio di acqua, scarichi idrici, energia elettrica.

Per quanto riguarda i macchinari, la Ditta aggiudicataria deve prevedere l'impiego di macchine e attrezzi che devono essere utilizzati nel modo più razionale, tenendo presente la possibilità e i limiti insiti nella meccanizzazione dei lavori di pulizia assegnati ai locali e spazi trattati. tutte le macchine impiegate devono essere conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia o nella CE. Prima dell'inizio dei lavori è fatto obbligo alla Ditta aggiudicataria fornire copia del certificato di conformità e scheda tecnica dettagliata dei macchinari che si intendono impiegare. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la loro scelta e le caratteristiche tecniche devono essere perfettamente compatibili con l'attività e le aree di intervento dell'Ente. Non devono pertanto essere rumorose e di dimensioni tali da ostacolare il servizio di pulizia e devono essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato di funzionamento, al fine di evitare disturbo agli ospiti, danni alle strutture, agli arredi ed agli attrezzi dell'Ente. Devono essere dotate di tutti gli accessori per proteggere e salvaguardare l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni, nonché conformi a tutte le norme di legge vigenti in materia.

E' obbligatorio che ogni macchina funzionante elettricamente risponda alle norme di sicurezza vigenti in materia (perfetta messa a terra).

Su tutti gli attrezzi di proprietà della Ditta devono essere applicate targhette riportanti il nominativo od il contrassegno della Ditta stessa. La sostituzione e la manutenzione di macchinari ed attrezzature sono a carico dell'appaltatore. L'incaricato dell'Ente potrà vietare l'uso di attrezzature ritenute non idonee alle pulizie o incompatibili con gli ambienti in cui sono utilizzate.

Per quanto riguarda i prodotti, questi dovranno essere di buona qualità e specifici per i diversi tipi di pavimenti e superfici, rispondenti ai requisiti delle norme vigenti e mantenuti per tutta la durata del servizio. L'Ente si riserva, in caso di anomalie, di chiedere ed ottenere la sostituzione di alcuni prodotti ritenuti non adatti ad una buona esecuzione del servizio. E' vietato l'utilizzo di sostanze infiammabili, tossiche, nocive, cancerogene, corrosive ed in ogni caso dannose alla salute ed alle cose da parte del personale impiegato dalla Ditta aggiudicataria per il servizio in oggetto, ai sensi del D. Lgs 81/2008. I contenitori vuoti ed altri residui derivanti dall'utilizzo delle sostanze impiegate nel servizio di pulizia, saranno smaltiti ad esclusiva cura della Ditta aggiudicataria.

I prodotti devono essere corredati, ai sensi del D. Lgs 65/2003, con particolare riferimento all'etichettatura, dosaggi, avvertenze di pericolosità e modo d'uso, delle relative schede tecniche e schede di sicurezza, delle quali la Ditta aggiudicataria dovrà trasmettere copia all'Ente. I prodotti dovranno essere utilizzati con le cautele e le protezioni antinfortunistiche previste dalle norme vigenti in modo da non causare danni a chi li impiega, a terzi ed alle cose. Essi potranno essere immagazzinati esclusivamente nei locali messi a disposizione dall'Ente, ad eccezioni di quelli infiammabili, che non saranno ammessi per motivi di sicurezza. Sarà cura della Ditta aggiudicataria provvedere affinché tali locali rimangano chiusi ed inaccessibili a terzi. L'Appaltatore è responsabile di quanto di sua proprietà e nelle schede tecniche o di sicurezza dei prodotti è tenuto a sottoscrivere una dichiarazione con la quale attesta che i prodotti detergenti sono conformi ai criteri ambientali minimi, alle vigenti norme di legge in materia, i quali dovranno essere impiegati con le modalità prescritte dal produttore. Tali rispetti dovranno essere dichiarati in sede di offerta ed aggiornati in fase di esecuzione.

L'Appaltatore dovrà fornire, prima dell'inizio del servizio, la campionatura di ogni prodotto impiegato e/o le relative schede tecniche di sicurezza e componenti. L'Appaltatore ha altresì l'obbligo di conservare copia delle schede tecniche di sicurezza e di assicurarne la pronta consultazione presso il Responsabile del servizio. Qualora i prodotti utilizzati per tipologia o per risultato siano considerati insoddisfacenti a giudizio dell'Ente, la Ditta provvederà alla loro immediata sostituzione.

**La fornitura di materiali di consumo ed attrezzature necessari è interamente a carico della Ditta aggiudicataria.** Tutti i prodotti da utilizzare devono essere ecocompatibili e concordati con i coordinatori dell'Ente. Dovranno quindi essere forniti per il servizio di pulizia e sanificazione:

- rotoloni di carta
- carta asciugamani
- carta igienica
- sapone liquido lavamani

- deodorante spray per ambienti
- deodoranti solidi per servizi igienici

La Ditta aggiudicataria è tenuta ad approvvigionare costantemente e ad ogni intervento i materiali di consumo per servizi igienici, in modo da assicurare sempre la disponibilità agli ospiti, al personale ed all'utenza.

L'aggiudicatario dovrà fornire la lista completa dei prodotti che si impegna ad utilizzare riportando produttore, nome commerciale di ciascun prodotto, funzione d'uso e, sulla base dei dati acquisiti dai produttori e/o riportati nelle etichette, nelle schede tecniche o di sicurezza dei prodotti, deve attestare la rispondenza di tali prodotti ai **relativi criteri ambientali minimi**, sottoscrivendo in sede di offerta apposite **dichiarazioni allegate al Capitolato (Allegato C “Dichiarazione relativa ai prodotti detergenti multiuso, per finestre e per servizi sanitari.” – Allegato D “Dichiarazione relativa ai prodotti detergenti per impieghi specifici (ceranti, agenti impregnati e protettivi, deceranti, decappanti ... – Allegato E “Dichiarazione relativa ai materiali igienico-sanitari per servizi igienici e/o detergenti per igiene delle mani).**

## ART. 9 PORTIERATO

### a) OGGETTO E UBICAZIONE

1. Il servizio ha per oggetto il controllo degli accessi al Comprensorio Istituzionale attraverso:
  - le attività di controllo di cui alla procedura interna prot. n. 3194 del 15/04/2021;
  - il controllo dell'ingresso dei familiari degli ospiti di Casa di Riposo ed RSA, previa programmazione e autorizzazione della Struttura Socio Sanitaria Assistenziale;
  - il controllo del divieto per gli ospiti di uscire dal Comprensorio Istituzionale, se non in caso di indispensabile necessità validata dal Medico Responsabile della Struttura;
  - la misurazione della temperatura a tutti coloro che accedono al Comprensorio.
2. Il servizio dovrà essere espletato in osservanza:
  - delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato;
  - delle disposizioni comunitarie, nazionali, regionale e provinciali, dei regolamenti e delle circolari degli organi territorialmente competenti, vigenti, nonché di tutte le integrazioni e modificazioni successive;
  - delle eventuali disposizioni interne alla Struttura attualmente in vigore o emanate durante l'esecuzione dell'appalto;
  - delle norme del Codice Civile;
  - di ogni altra disposizione di legge in materia;
  - di tutte le disposizioni emanate a livello nazionale e locale per contrastare la diffusione del Covid-1;
  - l'Affidatario è in ogni caso obbligato a conformarsi alla normativa emanata in corso d'opera.
3. Il servizio è svolto presso il locale Portineria ubicato all'ingresso del Comprensorio Istituzionale di piazzale A. Tosti.

### b) DIMENSIONAMENTO

1. Il servizio sarà svolto dalle ore 6:30 alle ore 21:30 (15 ore giornaliere) dal lunedì alla domenica (festivi compresi).  
L'organizzazione del servizio dovrà essere di natura dinamica e rispondere alle esigenze organizzative dell'Ente, il quale a proprio insindacabile giudizio, potrà, nel corso dell'esecuzione, apportare le necessarie modifiche allo stesso.
2. Rimane inteso che, ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D. Lgs 50/2016, l'aumento o la diminuzione delle prestazioni rispetto alle previsioni del Capitolato, a prescindere dal motivo per cui si siano originate, contenute entro il quinto dell'importo contrattuale non daranno diritto al Fornitore di pretendere alcun indennizzo o variazione dei prezzi di aggiudicazione.

### c) PERSONALE ADIBITO AL SERVIZIO

1. Nell'esecuzione del servizio dovranno alternarsi almeno tre unità lavorative adeguatamente formate nella gestione del rapporto con il pubblico e dovranno indossare una divisa scura (giacca e pantalone) con camicia bianca.
2. L'Impresa ed il personale da essa dipendente, operativo presso le strutture, dovranno attenersi e rispettare tutte le disposizioni, procedure e direttive di carattere generale e speciale emanate dall'Ente per il proprio personale, rese note attraverso comunicazioni scritte, ovvero quelle appositamente emesse per il personale dell'Impresa.



3. L'Impresa dovrà garantire per tutta la durata del contratto la presenza costante dell'entità numerica lavorativa come da progetto tecnico, provvedendo ad eventuali assenze con una immediata sostituzione con personale adeguatamente formato onde non creare disservizi.
  4. L'Impresa dovrà trasmettere all'Ente, prima della data di inizio del servizio, un elenco nominativo del personale che verrà adibito per l'espletamento dello stesso, con l'indicazione, per ciascun addetto, della qualifica professionale e delle mansioni attribuite nell'ambito dell'appalto. Per ogni nominativo dovranno essere indicati gli estremi dei documenti di lavoro e assicurativi. L'Impresa fornirà alle strutture, nell'ambito dell'elenco nominativo del personale impiegato, anche una lista del personale che potrebbe essere impiegato nell'espletamento del servizio in caso di sostituzioni. L'Impresa si impegnerà a mantenere aggiornati suddetti elenchi trasmettendone le eventuali variazioni all'ufficio competente dell'Istituto.
  5. L'Impresa e il suo personale dovranno mantenere riservato quanto verrà a loro conoscenza in merito ai pazienti ed alla organizzazione e attività svolte dalle strutture, durante l'espletamento del servizio. L'Impresa dovrà assumere i necessari provvedimenti nei confronti dei propri dipendenti, a seguito di segnalazioni scritte, agli stessi riferite, da parte delle strutture. I dipendenti dell'Impresa, che presteranno servizio, saranno obbligati a tenere un comportamento improntato alla massima educazione e correttezza, sia nei confronti dei visitatori esterni, che degli assistiti e dei dipendenti dell'Ente, ed agire in ogni occasione con diligenza professionale così come richiesto dal servizio. L'Impresa inoltre si dovrà impegnare ad impiegare personale che osservi diligentemente le norme e le disposizioni disciplinari dell'Ente, obbligandosi nel contempo a sostituire quegli operatori che diano motivo di richiami disciplinari da parte dell'Istituto stesso. In particolare, l'Impresa dovrà curare che il proprio personale:
    - indossi la divisa tenendo visibile il cartellino di riconoscimento
    - abbia sempre con sé un documento di identità personale
    - segnali subito agli organi competenti delle strutture ed al proprio responsabile diretto le anomalie rilevate durante lo svolgimento del servizio
    - non prenda direttive da estranei per l'espletamento del servizio
    - rifiuti qualsiasi compenso e/o regalia
    - rispetti il divieto di fumare
    - rispetti gli orari ed i piani di lavoro concordati dall'Impresa con le singole strutture.
- L'Impresa sarà comunque corresponsabile del comportamento dei suoi dipendenti in orario di servizio. Anche ai sensi dell'art. 1228 c.c., essa risponderà dei danni derivati a terzi, siano essi utenti o dipendenti delle strutture, da comportamenti imputabili ai propri dipendenti.

## **ART. 10 MANUTENZIONE DEL VERDE**

Il servizio dovrà essere eseguito in conformità ai seguenti parametri e modalità, in riferimento alla planimetria inserita nell'allegato A) dove sono contraddistinte due macro aree:

- giardini (individuati in colore giallo)
- verde estensivo (individuato in colore blu)

Inoltre nella durata contrattuale dovranno essere svolte le lavorazioni inerenti la potatura delle alberature presenti nelle aree verdi ed il servizio di pronto intervento.

### **a) POTATURA DI ALBERATURE**

All'interno del Comprensorio sono presenti circa un centinaio di esemplari appartenenti a diversi gruppi arborei costituiti da specie botaniche differenti, in prevalenza conifere appartenenti ai generi Pinus, Cedrus e Cupressus, con una discreta presenza di latifoglie come Magnolia grandiflora, Populus nigra, Acer negundo, Citrus e Ulmus campestris. Vi è sporadica esistenza di specie arbustive di piccola taglia.

Per quanto riguarda la potatura, ovvero l'esecuzione di tagli alia chioma finalizzati a regolare l'assetto vegetativo della pianta, questa verrà effettuata esclusivamente per:

- costituire, negli alberi giovani, una ramificazione equilibrata e ben strutturata verso la formazione naturale della chioma
- mantenere, negli alberi semi adulti e adulti, la naturale forma della chioma
- eliminare condizioni di sviluppo di fitopatie o di pericolo di schianto per l'utenza (eliminazione di rami morti, deboli, malati)
- sfoltire la densità della chioma conservandone la forma naturale, per consentire un minor impatto del vento, maggiore ingresso di luce e aria, il riequilibrio del rapporto chioma/radici.

Saranno, per quanto possibile, rispettate le forme naturali di accrescimento della pianta.

Le prescrizioni operative da osservare scrupolosamente sono:

- in linea generale le potature andranno effettuate alla fine dell'inverno, salvo le potature verdi
- le potature dovranno essere eseguite rigorosamente ricorrendo a tagli di ritorno e metodologicamente finalizzate al raggiungimento della forma naturale della pianta
- i tagli di potatura dovranno essere sempre effettuati in prossimità di una branca secondaria o terziaria e mai intervenendo sulle branche primarie che partono direttamente dal tronco l'esecuzione lascerà lisce le superfici dei tagli ed intatte e senza slabbrature le cortecce di coronamento delle superfici degli stessi
- durante le operazioni di potatura si eseguirà sempre la rimondatura della chioma dai rami secchi, deboli e malati
- tutte le superfici di taglio da potatura andranno immediatamente protette con prodotti cicatrizzanti
- i rifiuti organici rappresentati dai residui di potatura dovranno essere rimossi e smaltiti secondo le normative vigenti.

Di norma la capitozzatura delle alberature, e cioè il taglio raso a filo tronco effettuato alla base di attacco di tutte le branche primarie al tronco stesso, resta generalmente vietato in quanto irreversibilmente compromissorio della futura ricostituzione naturale della chioma, a meno che motivi eccezionali o di sicurezza non ne impongano l'intervento.

Le operazioni di potatura dovranno essere svolte nel rispetto della normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs 81/2008 e s.m.i.) in ordine all'allestimento dei cantieri ed all'effettivo svolgimento delle operazioni.

Dovranno essere fornito anche il servizio di redazione dell'inventario o censimento degli alberi presenti.

La potatura dei circa 100 esemplari dovrà essere eseguita nel corso dell'anno, con individuazione degli esemplari da trattare secondo le necessita rilevate e concordate con L'Amministrazione.

## b) GIARDINI

Sono comprese nel servizio tutte le operazioni di manutenzione costituite da:

- sarchiature e zappature alla base di alberi, arbusti e fioriture
- scerbatura della vegetazione erbacea infestante
- tosatura superfici prative
- aspirazione fogliame
- potature arboree ed arbustive
- concimazione arbusti e prati
- manutenzione impianto di irrigazione esistente, con sostituzione di componentistica danneggiata
- raccolta rifiuti generici
- trattamenti fitosanitari
- taglio con decespugliatore della vegetazione erbacea/arbustiva infestante manutenzione di sentieri e camminamenti
- innaffiatura e cura delle piante in vaso interne ed esterne

Il servizio comprende anche:

- la fornitura annuale in occasione della festività di San Michele Arcangelo, patrono dell'Istituto, in data 29 settembre, di piante ornamentali in vaso nella misura indicativa di circa 20 unità/anno
- il servizio di pronto intervento nel caso si verifichi pericolo per la pubblica e privata incolumità (nel termine di ore 2) a causa di problematiche varie legate alla sicurezza
- il servizio di redazione dell'inventario o censimento delle tipologie vegetali presenti.

Il Fornitore deve provvedere all'esecuzione delle attività di seguito elencate e secondo le specifiche tecniche e le modalità dettagliate.

Le attività a canone, finalizzate al mantenimento in buone condizioni di tutte le aree a verde di cui sopra, comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

### SCHEDA ATTIVITA' E FREQUENZE GIARDINI

#### Prati e superfici erbose

Intervento	Numero interventi annui
Taglio regolare del tappeto erboso	minimo 20
Concimazione dei tappeti erbosi	2
Semina di miscugli, ove necessario, adatti al mantenimento della continuità dei tappeti erbosi	1
Annaffiatura regolare dei tappeti erbosi e delle piante	Secondo Necessità
Scarificazione del tappeto erboso	1

Aerazione del tappeto erboso	1
Trattamenti anticrittogamici ed insetticidi e diserbi selettivi necessari per il mantenimento del tappeto erboso	2
Raccolta e asportazione foglie e rami secchi	SN

**Siepi e cespugli in forma libera**

Intervento	Numero interventi annui
Potatura verde o estiva	1
Potatura secca o invernale	1
Trattamenti anticrittogamici ed insetticidi necessari per il mantenimento delle siepi	2
Vangatura invernale e/o primaverile del terreno circostante le singole essenze e successiva concimazione	2
Mantenimento buche di convoglio	SN
Estirpazione delle piante secche e rimonda rami secchi o irrimediabilmente malati	SN
Scerbatura (eliminazione infestanti arboree e arbustive)	SN
Annaffiatura regolare delle siepi	SN

**Aiuole fiorite e/o piantumate con essenze erbacee**

Intervento	Numero interventi annui
Trattamenti anticrittogamici ed insetticidi necessari per il mantenimento delle aiuole	2
Estirpazione, raccolta ed asportazione delle erbacce e sterpaglie cresciute	SN
Asportazione dei fiori appassiti, foglie e rami secchi	8
Annaffiatura regolare delle aiuole	SN

**Alberi e superfici alberate**

Intervento	Numero interventi annui
Potatura degli alberi ed arbusti che la necessitano	1
Controllo scrupoloso della stabilità delle piante ad alto fusto con segnalazione scritta degli interventi che si rendessero necessari per prevenire pericoli di caduta	2
Mantenimento dei sostegni di pianta e delle buche di convoglio ai piedi delle piante	SN
Concimazione (da eseguirsi al terreno) con prodotti specifici per rinverdire il fogliame	10
Trattamenti anticrittogamici e antiparassitari	1
Mantenimento della pulizia delle aree verdi spollonatura e spalatura (taglio dei rami lungo il fusto fino alla prima impalcatura) degli alberi presenti nelle zone di sfalcio o filari di alberature	SN
Raccolta e asportazione foglie e rami secchi	SN

**Piante interne**

Intervento	Numero annui
Irrigazione delle piante, poste nelle aree comuni	SN
Concimazione a base di idonee sostanze liquide selezionate per tipi di pianta, con particolare cura nei periodi di massima vegetazione	SN
Disinfestazione antiparassitaria diversificata secondo il tipo di pianta	SN
Potatura ed estirpazione della vegetazione secca o ammalorata	SN

**Impianto di irrigazione**

Intervento	Numero annui
manutenzione ordinaria con sostituzione di componentistica danneggiata	SN



**c) VERDE ESTENSIVO**

Sono comprese nel servizio tutte le operazioni di manutenzione costituite da:

- trinciatura dell'erba
- rifilatura arbusti
- potature di contenimento arboree e arbustive, specie dei rami procombenti sulla strada
- raccolta rifiuti generici
- ripasso con decespugliatore
- rimozione delle erbe infestanti da interstizi, marciapiedi, cigli stradali o delle superfici pavimentate in genere (piazzole, aree di sosta, parcheggi, banchine etc..)
- estirpazione delle radici a mano o con zappette
- raccolta delle risulite, anche preesistenti, e degli scarti di lavorazione, il loro carico, il loro trasporto a discarica o presso altro centro di conferimento autorizzato.

**SCHEDE ATTIVITA' E FREQUENZE VERDE ESTENSIVO**

<b>Intervento</b>	<b>Numero annui</b>
Trinciatura dell'erba	3
Manutenzione di arbusti, rampicanti e sarmentose, siepi e spalliere con potatura di contenimento	3
Potatura di contenimento di alberi	1
Raccolta delle risulite, anche preesistenti, e degli scarti di lavorazione	3

**d) PRONTO INTERVENTO**

Gli interventi, la cui esecuzione si renda particolarmente urgente ai fini della sicurezza ed incolumità pubblica, dovranno essere intrapresi appena la ditta avrà ricevuto l'ordine e comunque nell'arco delle due ore dalla chiamata. L'appaltatore dovrà pertanto organizzarsi in modo tale da avere sempre a disposizione una squadra di pronto intervento composta da operatori dotati dell'attrezzatura necessaria (segnaletica di cantiere, attrezzature manuali, utensili vari, motosega, autocarro dotato di braccio di sollevamento ecc.) per far fronte urgentemente alla risoluzione della criticità oppure alla messa in sicurezza del luogo di intervento. All'uopo dovrà essere trasmesso all'Amministrazione il numero telefonico del responsabile che dovrà essere continuamente reperibile per le attività di cui al presente articolo.

**e) AGRONOMO A SUPPORTO DELL'ATTIVITÀ DELL'ENTE**

L'appaltatore dovrà garantire, per tutta la durata dell'appalto, l'attività di supporto di un dottore agronomo, abilitato all'esercizio della professione, che dovrà svolgere i seguenti incarichi:

- Assistenza tecnica per la gestione e la sicurezza del patrimonio arboreo attraverso specifiche indicazioni circa gli interventi da approntare, e nell'ambito delle consultazioni ritenute utili dalla Stazione Appaltante nel corso dell'incarico, formulazioni di pareri.

L'Agronomo incaricato dall'appaltatore dovrà svolgere l'incarico secondo il programma di seguito indicato:

- Visite periodiche a tutte le aree di verde pubblico per valutare lo stato generale delle medesime, per verificare la quantità e la buona esecuzione delle prescritte opere di manutenzione e di valorizzazione.
- Presenza del professionista incaricato presso la sede dell'Istituto ogniqualvolta sia necessario procedere a verifiche necessarie per il buono svolgimento del lavoro o richieste dall'Amministrazione.
- Assistenza tecnica telefonica nell'ambito dei temi oggetto del servizio.

Prima dell'inizio del servizio l'appaltatore ha l'obbligo di comunicare il nominativo dell'Agronomo incaricato dell'attività di supporto all'Ente di cui sopra.

**f) INTERVENTI EXTRA CONTRATTO**

Eventuali interventi straordinari non configurabili nelle attività sopra descritte e che si dovessero rendere necessari durante l'espletamento del servizio, sono a carico dell'Amministrazione su richiesta e accettazione di apposito preventivo di spesa per le opere necessarie richieste. Gli interventi saranno computati con riferimento a prezziari di settore ed alla stima dei costi verrà applicato il ribasso offerto in sede di gara dall'aggiudicatario.

Per l'effettuazione di interventi di rilevante valore l'Amministrazione, nel rispetto della normativa vigente e previa indagine di mercato, può decidere di avvalersi di soggetti terzi diversi dal fornitore del servizio.

**ART. 11 MANUTENZIONE IMPIANTISTICA**

1. La categoria “Manutenzione impiantistica” comprende l’insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli impianti presenti nelle palazzine sedi di attività istituzionale per i quali i servizi stessi sono stati attivati. I servizi di Manutenzione comprendono gli impianti e le attività di seguito elencati:
  - Servizio di manutenzione gruppo elettrogeno
  - Servizio di manutenzione meccanismi automazione (sbarra e porta)
  - Servizio di manutenzione centrali termiche
  - Servizio di manutenzione climatizzatori e impianto di ventilazione meccanica
  - Servizio di manutenzione impianti elevatori
  - Servizio di manutenzione impianti e attrezzature antincendio
  - Servizio di manutenzione impianti elettrici
  - Servizio di manutenzione impianti idrico-sanitari
  - Servizio di reperibilità
2. Ciascun servizio di manutenzione è remunerato attraverso il pagamento di un canone. Tutte le attività devono essere comunque effettuate a regola d’arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili e dei relativi impianti.
3. Per tutti i servizi di manutenzione impiantistica attivati è richiesto il Servizio di Reperibilità per far fronte ad eventuali emergenze/urgenze che dovessero sorgere.
4. 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, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività stesse. In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. fermo rimanendo il rispetto di tutte le disposizioni inerenti l’attività di ritiro di apparecchiature elettriche ed elettroniche usate – RAEE – per la relativa raccolta e trattamento (D.Lgs. 25 luglio 2005, n. 151), il Fornitore, si impegna a:
  - consegnare all’Amministrazione il formulario di cui all’art. 188, comma 3 lett. b), del D.lgs. 152/06 nelle modalità e termini ivi previsti;
  - conferire i rifiuti ai soli impianti di smaltimento e recupero autorizzati ai sensi degli artt. 208 e ss. del D. Lgs. 152/06 e ss.m.i.;
  - osservare le disposizioni di cui agli artt. 217 ss del D.Lgs. 152/06 per quanto riguarda la gestione degli imballaggi;
  - osservare, con riferimento alle attività di raccolta, trattamento, riciclaggio e smaltimento di rifiuti di pile e accumulatori, le disposizioni di cui al D.lgs.188/08.La prestazione del servizio in esame deve essere finalizzata esclusivamente al ritiro e allo smaltimento dei rifiuti indicati per la loro raccolta ed il loro trattamento in conformità e nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni del D.Lgs. 25 luglio 2005, n. 151 e del D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche.
5. Al fine dell’espletamento del servizio di ritiro e smaltimento è richiesto in capo all’esecutore del servizio il possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 152/2006.
6. L’attivazione dei servizi di manutenzione impiantistica deve garantire l’esecuzione a canone delle attività come di seguito sinteticamente indicate:

Attività comprese nel canone:

  - conduzione di impianti: tale attività consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici provvedendo a tutte le regolazioni necessarie al fine di garantire i livelli prestazionali previsti;
  - esecuzione di attività di manutenzione preventiva e programmata: tali attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione sono volte a garantire la piena fruibilità dell’impianto cui il servizio è destinato e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari;
7. Si tenga presente che 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.
8. Si deve inoltre considerare compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nel seguito ai relativi paragrafi) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti.
9. Le attività da compensarsi extra-canone sono:

- gli interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto: si tratta sempre di prestazioni integrative straordinarie erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento
  - gli interventi di manutenzione a richiesta: si tratta in particolare di prestazioni integrative straordinarie erogate su richiesta dell'Amministrazione per fare fronte a determinate opportunità/necessità costituite da adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.
10. Tutte le attività extra-canone sono gestite attraverso preventivi di spesa (predisposti dal Fornitore ed approvati dall'Amministrazione) e remunerate con i Listini e i corrispettivi della manodopera di cui al Capitolo 10 del Capitolato, al netto del ribasso offerto. Per l'effettuazione di tali attività l'Amministrazione si riserva la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dal Fornitore.

## **ART. 11.1 MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO**

1. Il servizio ha come oggetto l'impianto del gruppo elettrogeno presente nel Compensorio. Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. Tale servizio deve essere espletato con riferimento al sistema impiantistico e relativi componenti.

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

### **a) Conduzione degli impianti**

La conduzione dell'impianto del gruppo elettrogeno deve assicurare la continuità di servizio dell'impianto stesso e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dal Supervisore per iscritto.

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

Il Fornitore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Fornitore deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve 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.

E' fatto obbligo al Fornitore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico del gruppo elettrogeno presente nel Compensorio.

### **b) Attività di manutenzione preventiva e programmata**

Oggetto del servizio è la manutenzione di un gruppo elettrogeno fisso insonorizzato marca COELMO S.p.A., modello FDTC 87\*25, numero di serie 18333, installato nel Compensorio Istituzionale dell'Ente nell'area retrostante la palazzina Toti ed all'interno del locale quadro elettrico generale all'interno della palazzina Toti.

Le attività di manutenzione preventiva e programmata del gruppo elettrogeno sono volte a garantire la piena disponibilità dello stesso relativamente agli immobili cui è collegato e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene sotto riportato. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto sotto indicato) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone:

#### **Operazioni mensili**

1. Controllo perdite circuito di raffreddamento
2. Controllo perdite circuito e serbatoi di alimentazione (solo nella versione alimentata a liquido)

3. Controllo perdite circuito e riduttore di alimentazione (solo nella versione alimentata a gas)
4. Controllo e pulizia filtro aria
5. Controllo perdite filtro combustibile
6. Controllo perdite filtro olio
7. Controllo livello e rabbocco olio motore
8. Controllo livello e rabbocco liquido refrigerante (eventuale)
9. Controllo radiatore e tappo
10. Controllo velocità motore
11. Controllo ventilazione alternatore
12. Controllo scandiglie
13. Controllo livelli e stato batterie
14. Prova di avviamento sia manuale che automatica
15. Controllo delle tensioni a vuoto e con carico
16. Controllo e verifica del corretto funzionamento degli apparati dell'avviamento automatico
17. Controllo e verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature di comando e segnalazione
18. Controllo efficienza intervento segnali di avarie ed efficienza indicatori segnali di allarmi e anomalie
19. Controllo efficienza quadro di comando

#### **Operazioni semestrali**

20. Con disponibilità dell'impianto messa in funzione del macchinario per test operativo a vuoto senza distacco di tensione di rete
21. Con disponibilità dell'impianto messa in funzione del macchinario per test operativo con carico di prova senza distacco di tensione di rete
22. Con disponibilità dell'impianto utilizzatore, messa in funzione del macchinario per test operativo a carico con distacco di tensione di rete

Oltre alle operazioni mensili da 1. a 19.

#### **Operazioni annuali**

23. Verifica stato isolamento alternatore
24. Controllo pressione olio circuito di prelubrificazione e lubrificazione
25. Controllo temperatura olio circuito di lubrificazione
26. Controllo temperature liquido circuito refrigerante
27. Controllo livello e rabbocco olio pompa iniezione
28. Controllo tensione cinghie
29. Controllo a vista giunti di accoppiamento motore/alternatore
30. Verifica e serraggio strutture

Oltre le operazioni mensili da 1. a 19.

Oltre le operazioni semestrali da 20. a 21.

#### **Operazioni aggiuntive in funzione del tempo operativo superiore alle 100 ore di funzionamento**

31. Cambio olio e filtri olio
32. Sostituzione cartucce e filtri gasolio
33. Sostituzione filtri acqua
34. Sostituzione cartucce filtri aria.

E' compreso il rifornimento del carburante (gasolio) secondo necessità, affinché sia sempre assicurato il massimo livello di riempimento del serbatoio.

E' altresì compresa e compensata nel presente paragrafo la manutenzione riparativa necessaria al mantenimento del regolare funzionamento dell'impianto mediante la riparazione ovvero la sostituzione, allorquando le parti non siano mantenibili.

#### **c) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

### **ART. 11.2 MANUTENZIONE MECCANISMI AUTOMAZIONE (SBARRA E PORTA)**

1. Il servizio ha come oggetto:

- porta automatica FAAC 940 SM installata presso l'ingresso della palazzina Toti
- barriera automatica FAAC 620 installata presso l'accesso carraio del Comprensorio

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Attività di manutenzione preventiva e programmata – Attività e frequenza**

Le attività di manutenzione preventiva e programmata dei meccanismi di automazione sono volti a garantire la piena funzionalità degli stessi relativamente agli elementi cui sono collegati e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono i meccanismi, con le relative frequenze minime, viene sotto riportato:

**Operazioni semestrali**

- Verifica e controllo generale funzionamento impianto
- Verifica e controllo di interruttori a chiave, pulsantiere, quadri e/o dispositivi di automazione con sostituzione delle schede e componenti elettrici ed elettronici guasti o deteriorati, per qualunque tipologia di impianto
- Verifica, controllo, pulizia ed ingrassaggio di tutte le parti in movimento (guide di scorrimento, cremagliere, cuscinetti, ruote, cerniere, rulli, pulegge, alberi, molle ecc) ed eventuale sostituzione
- Verifica e controllo di motori elettrici di qualsiasi tipo, motoriduttori, pistoni oleopneumatici compresa la sostituzione in caso di elemento guasto o deteriorato
- Verifica e controllo della carpenteria di tutte le tipologie di impianti
- Verifica e controllo dispositivi di sicurezza: fotocellule, catarifrangenti, costole mobili, lampeggianti, cicalini, interruttori di sicurezza ecc.

**Operazioni annuali**

Sostituzione olio pistoni e motoriduttori

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto sopra indicato) necessaria a garantire il corretto funzionamento dei meccanismi di automazione deve considerarsi compresa nel canone.

**b) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

**ART. 11.3 MANUTENZIONE CENTRALI TERMICHE**

1. Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli Impianti di Riscaldamento e Produzione Acqua Calda Sanitaria presenti all'interno degli immobili sedi di attività istituzionali.

In particolare le centrali e gli impianti di riferimento oggetto del servizio sono le seguenti:

n.	IMPIANTO	EDIFICIO	POT. kcal/h	TIPO GENERATORE	COMBUSTIBILE
1	caldaia in acciaio pressurizzata ad alto rendimento	palazzina Uffici	250.000	riscaldamento	metano
2	caldaia in acciaio pressurizzata ad alto rendimento	palazzina Giuliani	410.000	riscaldamento	metano
3	caldaia in acciaio pressurizzata ad alto rendimento	palazzina Giuliani	250.000	produzione acqua calda sanitaria	metano
4	caldaia in acciaio pressurizzata ad alto rendimento	palazzina Toti	400.000	riscaldamento	metano
5	caldaia in acciaio pressurizzata ad alto rendimento	palazzina Toti	150.000	produzione acqua calda sanitaria	metano
6	addolcitore	palazzina Toti			
7	addolcitore	palazzina Giuliani			
8	Impianto di trattamento acs anti legionella costituito da contatore lancia impulsi a turbina, stazione di dosaggio e pompa dosatrice	palazzina Toti			

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti esistenti in sito e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Caldaie
- Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza
- Scambiatori di calore
- Elementi terminali
- Reti di distribuzione
- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Strumenti per misure e regolazione

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Conduzione dell'impianto**

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (Legge 615/66, Legge 10/91, DPR 412/93 e s.m.i., DPR 551/99).

Per esercizio e conduzione si intende il complesso di operazioni che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti, includente: conduzione, manutenzione ordinaria, controllo e interventi a carattere di urgenza, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale (art. 1 comma 1 lettera n DPR 412/93).

Di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si riportano gli interventi a carattere generale di esercizio e conduzione rientranti esplicitamente negli oneri della ditta appaltatrice:

1. la preaccensione delle caldaie con almeno 15 gg di anticipo rispetto al previsto inizio del periodo di riscaldamento (che dovranno essere mantenute in funzionamento continuativo per almeno 6 ore al fine di verificare eventuali problemi) per evidenziare eventuali situazioni anomale dopo la messa a riposo degli impianti ed intervenire tempestivamente;
2. la messa in servizio delle caldaie secondo i limiti previsti dall'art. 9 del D.P.R. 412/93, quindi in base alla zona climatica D in cui rientra la città di Roma, di norma il periodo di accensione degli impianti termici è: 1° novembre – 15 aprile per 12 ore giornaliere, salvo la facoltà dell'Amministrazione di ampliare tali limiti in conformità a quanto previsto dalle norme;
3. la visita almeno bisettimanale su ogni centrale oggetto dell'appalto;
4. la modifica dei tempi di funzionamento delle centrali in tutti quei casi in cui il titolare dell'attività ne faccia espressamente richiesta;
5. il rispetto dei limiti di esercizio degli impianti termici per quanto attiene al periodo e durata giornaliera definita;
6. la gestione degli impianti termici in modo da non superare i valori minimi e massimi delle temperature negli ambienti (temperatura media di 20 °C con una tolleranza di +/- 2°C). A tal fine l'Appaltatore dovrà effettuare il rilievo della temperatura dell'aria dei singoli ambienti degli edifici. Per ogni edificio le suddette misure dovranno essere effettuate nel più breve tempo possibile in punti rappresentativi concordati con l'amministrazione (almeno due punti di misura per piano);
7. il monitoraggio mensile in continuo della temperatura di un locale tipo in almeno due edifici indicati dall'Amministrazione, contemporaneamente e per tutta la durata dell'Appalto. Tale monitoraggio potrà essere effettuato con strumentazione per il rilievo dotata di data logger interno, o con altre modalità a discrezione e con strumentazione dell'Appaltatore. Mensilmente l'Appaltatore dovrà analizzare i dati e consegnare il grafico dell'andamento della temperatura (report mensile) dei locali oggetto del monitoraggio. Prima della scadenza del periodo di acquisizione, l'Amministrazione indicherà in quali altri locali intenderà effettuare la misura nel mese successivo.
8. la conduzione delle centrali termiche, secondo le prescrizioni dell'art. 11 del D.P.R. 412/93, evitando sprechi di combustibile, senza una giusta motivazione;
9. le mansioni connesse all'espletamento delle funzioni di "Terzo Responsabile", ai sensi dell'art. 11 comma 1 del D.P.R. 26.8.1993 n. 412;



10. il mantenimento del rendimento di combustione dei generatori di calore entro i limiti previsti dall'art. 11 comma 14 lett. a) del D.P.R. 412/93 mediante operazioni di manutenzione proponendo anche, se necessario, la sostituzione dei generatori stessi;
11. il mantenimento dei corretti rapporti di combustione per il contenimento dei consumi energetici. A tale scopo l'Appaltatore dovrà effettuare prove di combustione con la cadenza che ritiene più opportuna e regolare di conseguenza il bruciatore. Tali misure e relativi interventi dovranno essere periodicamente trasmesse all'Amministrazione (report mensile).
12. la verifica periodica di tutti gli elementi riportati sul "libretto di centrale" (allegato I del D.M. 17/03/2003) o sul "libretto d'impianto" (allegato II del D. M. 17/03/2003) di cui al comma 9 dell'art. 11 D.P.R. 412/93 (aggiornato secondo D. M. 17/03/2003) o comunque installati in centrale, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza;
13. la compilazione iniziale del libretto di centrale o del libretto di impianto per le centrali termiche ove questi risultino mancanti;
14. aggiornamento delle schede di consistenza degli impianti presenti presso il Comprensorio nel caso in cui vengano effettuati interventi particolari e significativi sui componenti;
15. aderire alle procedure di gestione della manutenzione riportate nel presente capitolato tecnico;
16. la realizzazione di un report mensile contenente, per ogni centrale / sistema impiantistico:
  - chiamate ricevute con carattere di urgenza per avarie impianti, tipo di anomalia e tempi di ripristino
  - anomalie verificatesi nel periodo di riferimento
  - interventi realizzati, in corso o non ancora approvati dall'Amministrazione
  - misure di temperatura effettuate
  - misure effettuate sulle emissioni
  - lettura contatori acqua di reintegro impianto
  - lettura contatori metano
  - aspetti gestionali da segnalare

L'aggiudicatario si impegna inoltre a segnalare all'Amministrazione l'eventuale necessità di adeguamento sostanziale e/o residuale delle C.T. alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi, di sicurezza etc. entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Trascorso tale periodo senza alcuna segnalazione, ogni eventuale onere anche residuale derivante dalla messa a norma degli impianti (in riferimento alle norme vigenti alla data di consegna degli stessi) risulterà a carico dell'Appaltatore. Tali eventuali proposte saranno poi ovviamente soggette alla libera determinazione dell'Amministrazione, purché non in contrasto con l'espletamento da parte dell'aggiudicatario delle funzioni di Terzo Responsabile, né con i suoi compiti di gestore delle C.T. Gli interventi dovranno essere illustrati e motivati e riportare il relativo preventivo di spesa.

#### **b) Attività di manutenzione preventiva e programmata**

Si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti dell'impianto termico che possono essere effettuate in loco con strumenti e attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente.

Le operazioni di manutenzione ordinaria e programmata devono essere svolte secondo le indicazioni dei libretti di uso e manutenzione di ogni apparecchiatura e secondo le seguenti modalità e prescrizioni illustrate per i principali componenti:

#### **GENERATORE DI CALORE**

##### FREQUENZA MENSILE

- Controllo della temperatura dei fumi (qualora si rilevi un aumento della temperatura fumi superiore a 50°C occorrerà anticipare la pulizia del circuito fumi prevista con cadenza annuale)
- Controllo della rispondenza della temperatura di mandata con il valore di taratura del termostato di esercizio
- Controllo del consumo di combustibile, con registrazione sul libretto di centrale o apposite schede di rilievo
- Controllo del consumo d'acqua tramite lettura del contatore e registrazione del dato nel libretto di centrale o apposite schede di rilievo
- Misurazione della contropressione in caldaia e verifica della congruità con quella prevista dalla casa costruttrice del bruciatore

- Verifica che il tiraggio al camino sia perfetto e regolare nonché congruente con i valori previsti dal costruttore e da normativa (misura da effettuare alla base del camino) e che non si verifichino fuoriuscite di prodotti della combustione dai canali da fumo
- Rilevamento dei parametri di combustione e loro registrazione nel libretto di centrale, nel quale dovranno essere conservate le stampe emesse dalle apparecchiature di controllo. Tale rilevamento è finalizzato all'ottimizzazione energetica dell'impianto e quindi dovrà essere utilizzato per la taratura del bruciatore

#### FREQUENZA TRIMESTRALE

- Verifica dell'efficienza e della corretta taratura dei termostati di massima e di blocco
- Verifica del regolare funzionamento dei pressostati

#### FREQUENZA ANNUALE

- Compilazione ed aggiornamento del libretto di centrale e del cartello di centrale
- Verifica dello stato delle superfici di scambio, del rivestimento refrattario, per individuazione di eventuali corrosioni, incrostazioni o fessurazioni
- Verifica della tenuta delle guarnizioni del portello anteriore, piastra bruciatore, camera di fumo e portello di pulizia e del circuito fumo
- Pulizia a fondo meccanica e/o chimica delle piastre tubiere e di tutte le parti del focolare e dei passaggi di fumo; pulizia con scovolo a lame e successivamente con scovolo a filo d'acciaio dei tubi; ingrassaggio dei tubi mediante scovolo imbevuto di gasolio o grasso
- Eliminazione di eventuali fanghi depositatesi sul fondo del generatore
- Lavaggio del generatore lato acqua. Qualora la quantità dei residui risulti molto consistente occorre provvedere alla loro eliminazione mediante un lavaggio chimico eseguito da personale specializzato
- Trasporto e smaltimento dei residui prodotti durante la pulizia nel rispetto delle normative vigenti
- Eventuale ripristino del materiale coibente e dei materiali refrattari
- Eventuale sostituzione delle guarnizioni di tenuta dei fumi del portellone della caldaia, della cassa fumi, degli sportelli di ispezione
- Lubrificazione degli organi in movimento
- Pulizia, per le caldaie a condensazione, dell'economizzatore con liquidi disincrostanti, raccolta e smaltimento dei liquidi di lavaggio
- Pulizia accurata con aria compressa e spazzola metallica delle alette per le caldaie a batteria alettata
- Verifica della corretta coibentazione dei canali da fumo ed eventuale ripristino
- Pulizia del camino e dei condotti fumi con smaltimento dei residui
- Controllo delle valvole di scarico termico ed intercettazione combustibile, aumentando la temperatura fino al loro intervento al valore stabilito
- Controllo dell'efficienza delle valvole di sicurezza: queste devono essere provate sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura (per assicurarsi che non siano bloccate), sia in esercizio a pressioni leggermente superiori a quelle di taratura (per accertarsi che comincino a scaricare)
- Controllo dei tubi di sicurezza verificando che non vi siano ostacoli in prossimità dell'uscita
- Verifica del sistema di rilievo fughe gas, se presente, e del corretto funzionamento della valvola di intercettazione del combustibile

#### **BRUCIATORE**

##### FREQUENZA MENSILE

- Controllo, ad elettropompe funzionanti, che l'accensione avvenga senza difficoltà, che la combustione avvenga regolarmente senza pulsioni e la fiamma appaia ben formata e senza fumosità, che non si avvertano perdite di combustibile
- Controllo sulle sicurezze del bruciatore ovvero che, interponendo un ostacolo davanti al controllo di fiamma, il bruciatore vada in blocco nel tempo prescritto, che, all'atto dell'arresto del bruciatore, l'elettrovalvola non consenta il passaggio del combustibile, che la valvola a chiusura rapida, inserita sul tubo di adduzione del combustibile, sia in grado di intercettarne l'afflusso
- Controllo della tenuta delle valvole gas: con bruciatore spento e valvole manuali aperte non si devono registrare perdite
- Taratura del bruciatore e verifica della portata aria e combustibile



- Verifica dei valori impostati sui pressostati della rampa gas e regolazione della pressione a valle dello stabilizzatore con bruciatore in funzione

#### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica dei componenti (fusibili, fotocellula, della apertura della valvola di sicurezza, dello stato della tubazione di aspirazione, dell'ugello, del filtro combustibile, e del filtro pompa
- Verifica della regolazione e dello stato degli elettrodi e del buon funzionamento della valvola e del regolatore d'aria
- Controllo del relé termico e delle sequenze di avviamento
- Controllo della centratura e cioè che l'ugello, il diaframma di turbolenza ed il boccaglio siano tra loro centrati e che vengano mantenute esattamente le posizioni previste dal costruttore per gli elettrodi, gli ugelli, il diaframma di turbolenza ed il boccaglio e la rispettiva distanza
- Verifica della tenuta delle elettrovalvole controllando che durante la fase di prelavaggio non fuoriesca combustibile dall'ugello
- Pulizia degli ugelli senza uso di mezzi metallici
- Pulizia e disincrostazione della testata di combustione
- Pulizia mediante lavaggio del filtro di linea
- Pulizia della fotocellula o della fotoresistenza

#### **ALIMENTAZIONE GAS**

- Controllare che non vi siano perdite di combustibile attraverso le giunture o tubazioni di collegamento dal contatore alla valvola di intercettazione esterna alla centrale. A valvola di intercettazione chiusa effettuare la lettura del contatore a distanza di 24 ore. Con entrambe le valvole chiuse effettuare la lettura del manometro a distanza di 24 ore
- Controllare eventuali perdite interne alla centrale ed il corretto funzionamento della valvola di intercettazione del combustibile
- Pulizia filtro a monte del bruciatore
- Regolazione e lubrificazione delle parti mobili dei rubinetti

#### **VASO DI ESPANSIONE APERTO**

##### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica dello stato di conservazione e integrità ed in particolare che non vi siano perdite d'acqua
- Rimozione dei depositi sul fondo e trattamento del vaso con prodotti antimuffa e antialghe
- Controllo del corretto funzionamento del galleggiante, della valvola di alimentazione e del troppo pieno che non deve essere ostruito. Ripristino ed eventuale sostituzione
- Verifica dello stato dell'eventuale protezione antigelo e ripristino
- Verifica della tubazione di caricamento e della tubazione di collegamento all'impianto
- Verifica della temperatura dell'acqua

#### **VASO DI ESPANSIONE CHIUSO**

##### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica della rispondenza della pressione di precarica a quella di progetto (a diaframma o meno)
- Verifica della rispondenza del livello al valore previsto in caso di vasi autopressurizzati o a livello costante
- Verifica che la valvola di sicurezza non presenti fuoriuscita d'acqua fino alla massima pressione di esercizio
- Verifica dell'assenza di fughe o corrosione sospetta

#### **ELETTROPOMPE**

##### FREQUENZA MENSILE

- Controllo prevalenza monometrica
- Verifica della tenuta e assenza perdite
- Controllo rumorosità e assenza di vibrazioni
- Verifica che la ventola di raffreddamento esterno sia pulita e perfettamente funzionale

##### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica generale dello stato del corpo pompa, del fatto che girante ruoti liberamente, che la pompa non funzioni a secco, che l'aria sia purgata e che il senso di rotazione sia corretto
- Ingrassaggio dei cuscinetti
- Riallineamento motore
- Sostituzione delle tenute in caso di perdite consistenti

- Rifacimento eventuale dei premistoppa
- Revisione generale previo smontaggio della pompa, controllo dello stato del corpo pompa e della girante, provvedendo alla disincrostazione meccanica e chimica, alla pulizia e lubrificazione dei cuscinetti ed alla eventuale loro sostituzione
- Pulizia di tutte le parti del giunto soggette all'usura, ingrassaggio dei perni e sostituzione delle parti danneggiate e dei manicotti
- Controllo collegamenti elettrici
- Controllo assorbimento elettrico del motore e che questo rientri nei dati di targa. Verifica che l'interruttore installato sia congruente
- Pulizia filtri sulle tubazioni

## **BOLLITORE**

### FREQUENZA MENSILE

- Controllo funzionalità componenti quali: termostati, termometri, ecc. con eventuale ripristino se non funzionanti
- Controllo valvola termoregolatrice della temperatura acqua agli utilizzi

### FREQUENZA ANNUALE

- Controllo ed eventuale sostituzione anodo di magnesio
- Smontaggio, pulizia e rimontaggio del serpentino estraibile (sostituzione delle guarnizioni a carico dell'Appaltatore)
- Rimozione delle incrostazioni e fanghiglie in relazione alle condizioni di funzionamento
- Verifica efficienza dello scarico del serbatoio
- Verifica funzionamento eventuale resistenza elettrica integrativa
- Verifica integrità rivestimenti isolanti con eventuale ripristino
- Verifica assenza di perdite da giunzioni, raccordi, valvole, ...

## **SCAMBIATORE A PIASTRE**

### FREQUENZA TRIMESTRALE

- Controllo generale dello stato di conservazione con particolare attenzione ad eventuali perdite sugli attacchi del primario e del secondario
- Verifica funzionamento dei termometri sul circuito primario e secondario

### FREQUENZA SEMESTRALE

- Lubrificazione tiranti chiusura pacco
- Serraggio tiranti

### FREQUENZA ANNUALE

- Smontaggio dell'apparecchio, verifica dello stato delle piastre e loro lavaggio. Rimontaggio dell'apparecchio con sostituzione delle guarnizioni (guarnizioni a carico dell'Appaltatore)

## **REGOLATORI E ATTUATORI**

### INIZIO STAGIONE

- Verifica della funzionalità dei vari sistemi di regolazione. In particolare:
  - per la termoregolazione a due posizioni:
    - a) controllo funzionale agendo sui comandi e verificando l'effetto sull'organo di impostazione del valore prescritto
    - b) controllo della taratura con comando di arresto o chiusura alla temperatura prefissata (valore prescritto) con tolleranza di +/- 1°C, riferita alla temperatura ambiente, e di quello di marcia o apertura con un differenziale non maggiore di quello prescritto dalle norme di omologazione relative, misurato senza agire sul valore (valori) impostato (i)
  - per la regolazione progressiva con valvole rotative:
    - a) controllo funzionale verificando che le valvole ruotino senza resistenza o attriti anormali; la verifica può considerarsi positiva dopo almeno 5 esecuzioni consecutive soddisfacenti nei due sensi. Dopo aver alimentato il sistema occorre una verifica della corretta risposta della valvola servocomandata (senso ed ampiezza della rotazione, azione del finecorsa) alle opportune manipolazioni dell'organo di impostazione del valore prescritto. Verifica dell'assenza di trafileamenti attraverso gli organi di tenuta sullo stelo delle valvole
    - b) controllo taratura in condizioni sostanzialmente di regime
  - per la regolazione progressiva con valvole a movimento rettilineo:
    - a) controllo funzionale verificando, dopo aver avviato il sistema, la corretta risposta delle valvole servocomandate alle opportune manipolazioni dell'organo di impostazione del

valore prescritto, ma con almeno due escursioni complete per ciascun senso di marcia.

Verifica dell'assenza di trafiletti attraverso gli organi di tenuta sullo stelo delle valvole

b) controllo taratura in condizioni sostanzialmente di regime

- Verifica della funzionalità degli attuatori con sostituzione delle parti danneggiate
- Verifica del corretto funzionamento delle regolazioni climatiche ed a punto fisso e che sia corretta la correlazione fra grandezza controllata e grandezza misurata
- Verifica dei collegamenti elettrici e pneumatici

## **STRUMENTAZIONE**

### FREQUENZA MENSILE

- Controllo integrità di termometri e manometri. Sostituzione degli strumenti non più idonei
- Lettura contatore metano
- Lettura contatore acqua di reintegro e confronto con la lettura precedente per la segnalazione di anomalie

### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica efficienza termometri e manometri con verifica della corretta lettura dei valori mediante strumenti campione e sostituzione degli strumenti non più idonei
- Controllo e verifica integrità delle sonde di temperatura e pressione (e di tutta la strumentazione in campo) con verifica della corrispondenza tra valori letti e misurati
- Verifica collegamenti elettrici e serraggio connessioni

## **QUADRI ELETTRICI**

### FREQUENZA SEMESTRALE

- Verifica dell'efficienza dei dispositivi di chiusura delle carpenterie di contenimento delle apparecchiature e della conservazione del previsto grado di protezione, dello stato delle lampade spia e della strumentazione
- Accertamento dell'eventuale presenza di surriscaldamenti localizzati
- Verifica a vista della continuità dei circuiti di terra afferenti ai singoli quadri
- Verifica a vista dello stato di efficienza degli interruttori sezionatori ed automatici, dei teleruttori, contattori e degli altri dispositivi presenti
- Verifica dello stato dei manicotti di passaggio
- Serraggio morsettiere
- Controllo assorbimenti elettrici

### FREQUENZA ANNUALE

- Controllo della rispondenza dello schema elettrico alla reale situazione impiantistica con eventuale aggiornamento degli elaborati
- Controllo dell'isolamento e dello stato dei cavi
- Prova meccanica degli interruttori
- Soffiaggio componenti con aria compressa

## **CENTRALINE DI REGOLAZIONE**

### FREQUENZA MENSILE

- Verifica del corretto funzionamento delle regolazioni climatiche e correzione dei parametri al fine di ottimizzare il consumo energetico degli impianti e mantenere le corrette temperature nei locali
- Verifiche funzionali valvole motorizzate e servocomandi
- Interventi di controllo e regolazione sul sistema

### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica in generale di tutti i sistemi di regolazione
- Verifica delle morsettiere e serraggio dei morsetti
- Check up generale del sistema di regolazione
- Verifica delle batterie e loro sostituzione se necessario
- Verifica rispondenza punti di comando
- Taratura delle sonde di temperatura
- Verifica dei programmatori e orologi degli interruttori a tempo per il funzionamento in modalità locale

## **IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE**

### FREQUENZA MENSILE

- Verifica della corretta carica dei sali ed eventuale reintegro degli stessi (sali a carico dell'Appaltatore)

- Verifica degli additivi dosati ed eventuale reintegro (additivi a carico dell'Appaltatore)

#### FREQUENZA TRIMESTRALE

- Verifica che la qualità dell'acqua prodotta sia conforme a quanto richiesto attraverso la misura della durezza residua dell'acqua in ingresso e di quella addolcita. Eventuale riprogrammazione del pannello di controllo
- Verifica dei parametri di funzionamento delle pompe dosatrici e regolazione
- Controllo integrità ed eventuale ripristino tenute
- Controllo integrità delle valvole di ritegno e dei gommini posti sull'iniettore
- Pulizia della vasca di aspirazione della salamoia
- Pulizia filtro e spurgo
- Verifica assenza di perdite da giunzioni, raccordi, valvole, ...

#### **VALVOLE**

##### FREQUENZA TRIMESTRALE

- Verifica dell'assenza di fughe e di trafilamenti, con controllo dei premistoppa, dei giunti, dei raccordi filettati e delle flange
- Verifica del regolare movimento rotativo o assiale che deve avvenire senza attriti particolari
- Manovra di tutti gli organi di intercettazione e regolazione per evitare che finiscano per bloccarsi (apertura e chiusura devono essere eseguiti senza forzare nelle posizioni estreme, manovrando cioè l'otturatore in senso opposto di una piccola frazione di giro); nel caso si verifichi il passaggio del fluido ad otturatore chiuso occorre azionare nei due sensi l'otturatore per eliminare eventuali corpi estranei

##### FREQUENZA ANNUALE

- Lubrificazione dei componenti ove necessario impiegando unicamente lubrificanti prescritti dai costruttori con le modalità da essi indicate
- Regolazione del serraggio dei premistoppa sugli steli ed eventuale rifacimento del premistoppa stesso con sostituzione delle baderne e degli organi di tenuta
- Controllo accurato della tenuta delle valvole di sezionamento dei circuiti. Nel caso in cui si verifichi il passaggio del fluido ad otturatore chiuso, smontare l'organo interessato provvedendo alla sua pulizia e se occorre alla sua sostituzione o alla sostituzione delle parti danneggiate. In caso di sostituzione risulta a carico dell'Appaltatore lavori di eventuale adattamento delle tubazioni alla nuova valvola
- Rinserraggio dei bulloni di fissaggio del motore per le valvole motorizzate

#### **TUBAZIONI**

##### FREQUENZA ANNUALE

- Verifica che non vi siano eventuali perdite visive e/o occulte, anche attraverso la lettura comparata dei contatori
- Verificare che non vi sia presenza di aria nelle colonne e terminali di riscaldamento. Se del caso provvedere all'eliminazione dell'aria mediante spurghi
- Verifica dello stato delle coibentazioni all'interno della centrale / sottocentrale ed eventuale ripristino
- Smontaggio di tutti i filtri di linea, rimontaggio e sostituzione delle guarnizioni

#### **RADIATORI**

##### FREQUENZA TRIMESTRALE

- Verifica tenuta valvole di intercettazione e perdite acqua
- Eliminazione di eventuali perdite o trafilamenti nei raccordi idraulici
- Sfogo aria
- Verifica efficienze valvole termostatiche

#### **IMPIANTO TRATTAMENTO ACS ANTI LEGIONELLA**

##### FREQUENZA QUINDICINALE

- Campionamenti punti di prelievo per verifica/riscontro residuo prodotti chimici nell'impianto di distribuzione acqua calda sanitaria
- Fornitura di prodotti chimici (soluzione di biossido di cloro stabilizzato) per l'intera durata del contratto e all'occorrenza
- Fornitura di kit per analisi colorimetrica (perossido di idrogeno) all'occorrenza.

Di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si riportano gli ulteriori interventi a carattere generale di manutenzione ordinaria rientranti negli oneri della Ditta Appaltatrice come manutenzione ordinaria e non indicati nel piano suddetto:

- operazioni di ricerca guasti e perdite di tutti gli impianti oggetto dell'appalto (compresi quelli interni);
- riparazione di guasti e perdite limitatamente agli impianti termici primari oggetto dell'appalto con riparazioni di tutti i componenti meccanici ed elettrici costituenti gli impianti, comprese eventuali modifiche alle tubazioni;
- approvvigionamento dei materiali di consumo in genere (lubrificanti, disincrostanti, materiali coibenti vernici protettive, soluzioni di lavaggio e quant'altro risulti necessario per il normale esercizio e la manutenzione ordinaria);
- approvvigionamento dei prodotti (sali e salamoie) necessari per i trattamenti acqua degli addolcitori e dei prodotti per i dosatori;
- manutenzione della necessaria cartellonistica inerente la centrale, suo completamento laddove danneggiata e/o non presente;
- approvvigionamento e installazione di apposite targhette adesive identificative sui principali organi oggetto di comando e controllo (pompe, valvole motorizzate e pneumatiche, secondo la numerazione che verrà comunicata dall'Amministrazione);
- la manodopera per la sostituzione delle apparecchiature soggette a verifica da parte dell'I.S.P.E.S.L., fermo restando che il costo delle apparecchiature sarà posto a carico dell'Amministrazione;
- effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e di controllo di cui sono dotati gli apparecchi;
- assistenza in caso di verifiche e controlli degli enti preposti;
- costante verifica di ogni centrale allo scopo di effettuare la manutenzione predittiva e le più idonee operazioni atte ad assicurare il buon funzionamento ed il buono stato di conservazione di tutte le apparecchiature installate nonché la sicurezza di esercizio. Tali verifiche dovranno risultare da apposito registro che dovrà essere depositato presso la centrale e contenere sia la data di ogni verifica, sia la firma del tecnico che l'ha effettuata, sia la specifica dell'intervento effettuato;
- il controllo degli impianti di regolazione comprese apparecchiature elettriche elettroniche hardware e software per il controllo degli impianti;
- la normale pulizia dei locali e delle apparecchiature e componenti;
- la pulizia completa del locale centrale e di tutti i suoi componenti e strutture e dell'area di pertinenza con cadenza annuale, il tutto compreso il trasporto e smaltimento dei relativi residui; tale pulizia è intesa comprensiva di un lavaggio vero e proprio del locale e dei componenti e tubazioni installati con adeguati prodotti detergenti;
- le piccole opere di muratura e di verniciatura delle centrali;
- lo scarico delle linee da eseguirsi sia all'interno della centrale sia all'esterno dell'impianto a seguito di qualsiasi tipo di lavoro di manutenzione (anche se relativo a manutenzione degli impianti interni e non eseguito dalla ditta Appaltatrice), e successivo riempimento, provvedendo a togliere l'aria formata all'interno delle tubazioni per consentire il perfetto funzionamento e rendimento dei corpi scaldanti;
- realizzazione di un piano organico temporale delle manutenzioni necessarie per la messa a riposo stagionale degli impianti da consegnare ogni anno all'Amministrazione entro il 30 aprile. Sulla base di tale programma, l'Amministrazione invierà il personale incaricato per seguire e controllare i principali interventi manutentivi.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, è quindi compresa nel canone e deve essere indicata nel Programma Operativo degli Interventi.

#### **c) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

### **ART. 11.4 CLIMATIZZATORI E IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA**

1. Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i climatizzatori e dell'impianto di ventilazione meccanica presenti sul sito di interesse e precisamente:

#### **CLIMATIZZATORI**

- Palazzina Toti n. 36

- Cappella palazzina Toti n. 2
- Chiesa n. 1 ubicato in camera mortuaria
- Palazzina Uffici n. 16
- Portineria n. 1
- Palazzina Giuliani n. 7

Totale n. 63 mono split

#### IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA

L'impianto è ubicato all'interno della Palazzina Toti ed è composto da:

- 6 motori collocati in copertura piana praticabile
- 91 bocchette collocate presso i bagni ed i locali privi di aerazione naturale distribuiti ai piani terreno, primo, secondo e terzo della palazzina Toti.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

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

- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Reti di distribuzione acqua e aria
- Unità interna – esterna split/multisplit
- Strumenti per misura e regolazione

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

#### a) **Manutenzione preventiva e programmata**

Le attività di manutenzione preventiva e programmata dei climatizzatori e dell'impianto di ventilazione meccanica sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene sotto riportato.

#### CLIMATIZZATORI

La manutenzione preventiva programmata dei climatizzatori sarà costituita da:

UNITA' INTERNE con tre verifiche all'anno (ogni quattro mesi indicativamente inizio mesi di gennaio, maggio e settembre) e dovrà prevedere:

- la pulizia ordinaria generale
- la pulizia dei filtri con spray sanificatore-battericida o sostituzione dei filtri;
- il controllo delle pressioni del gas dell'apparecchiatura;
- il controllo ed eventuale ricarica gas;
- la pulizia delle batterie e evaporatori;
- il controllo dell'assorbimento elettrico del compressore e del motore ventilatore;
- la regolazione e taratura dei termostati e timer;
- la sostituzione delle batterie dei telecomandi;
- la prova di funzionamento;
- redazione di rapporto di controllo riportante i valori delle suddette verifiche;

UNITA' ESTERNE con una verifica all'anno (indicativamente mese di maggio) e dovrà prevedere:

- pulizia, sanificazione filtri, lavaggio batteria esterna, redazione rapporto tecnico

#### IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

La manutenzione ordinaria dell'impianto sarà articolata in due interventi all'anno (indicativamente all'inizio dei mesi di gennaio e luglio) e dovrà prevedere:

- controllo dei motori dell'impianto di trattamento aria
- controllo delle portate d'aria
- pulizia delle bocchette di mandata e di ripresa dell'impianto di aspirazione
- redazione di rapporto di controllo riportante i valori delle suddette verifiche.

#### b) **Trattamento dei gas lesivi dello strato di ozono**

Qualora si riscontrasse la presenza di apparecchiature contenenti gas refrigerante lesivo dello strato di ozono (R 22) nel parco macchine in manutenzione, le operazioni di manutenzione su tali macchine



dovranno rispettare le disposizioni di cui ai Regolamenti Europei 2037/200, 1005/2009, al DPR n. 147/2006, al D.Lgs. 156/06 e tutte le normative in vigore.

Gli interventi di manutenzione che presuppongono il prelievo o l'immissione di gas nelle apparecchiature, dovranno sottostare alle disposizioni in vigore, gestendo i gas lesivi tramite le procedure specifiche, dandone le comunicazioni obbligatorie ed utilizzando i registri e formulari relativi. Sarà cura e obbligo del manutentore rispettare tali prescrizioni, disattendendo le quali si farà carico delle sanzioni pecuniarie amministrative e/o penali eventualmente comminate.

Tutti gli oneri derivanti da quanto esposto sono compresi nel canone di manutenzione e quindi a totale carico della ditta aggiudicatrice ivi comprese le spese di trasporto delle apparecchiature da/verso magazzini o officine di riparazione proprie o assistenze autorizzate. Anche l'eventuale gestione dei gas nocivi (quali R22) sarà compresa nel canone annuo di manutenzione.

**c) Verifiche e controlli di Enti preposti**

Nel caso di verifiche e controlli richiesti dagli enti preposti, è ricompresa nel canone l'effettuazione di ogni operazione necessaria sulle apparecchiature nonché la relativa preparazione e compilazione di apposita documentazione.

**d) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

3. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto sopra indicato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi quindi compresa nel canone

## ART. 11.5 MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI

1. Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli Impianti Elevatori presenti presso le palazzine del comprensorio sedi di attività istituzionali.

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.

Il Fornitore è comunque tenuto a verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli elevatori indicati nel seguente elenco:

ID	TIPO IMPIANTO	UBICAZIONE	INDIRIZZO	PORTATA KG	FERMATE
1	Ascensori adibiti al trasporto di persone (categoria A)	Palazzina Toti vano centrale	P.le Antonio Tosti 4	1000	4
2	Ascensori adibiti al trasporto di persone (categoria A)	Palazzina Toti vano laterale	P.le Antonio Tosti 4	480	4
3	Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina non accessibile alle persone (categoria D)	Palazzina Toti	P.le Antonio Tosti 4	24	4
4	Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina non accessibile alle persone (categoria D)	Palazzina Toti	P.le Antonio Tosti 4	24	4
5	Ascensori adibiti al	Palazzina Giuliani	P.le Antonio Tosti 4	400	5

	trasporto di persone (categoria A)				
--	------------------------------------	--	--	--	--

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- visite di manutenzione
- controlli e manutenzione programmata
- fornitura di componentistica per riparazioni e ricambi
- pronto Intervento e Pronto Intervento in Reperibilità
- assistenza Organismi di Certificazione Notificati
- formazione

**a) Visite di manutenzione**

Il Fornitore è tenuto ad eseguire tutte le prestazioni obbligatorie (quelle relative al D.P.R. 29/5/1963, n.1497, art.19 e D.M. 28/5/1979, art. 19 e successive integrazioni e modificazioni) per cui si dovrà provvedere, periodicamente, secondo le esigenze dell'impianto a:

- verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici ed idraulici e, particolarmente, il regolare funzionamento delle porte e delle serrature, il livello dell'olio nel serbatoio, la tenuta delle guarnizioni;
- verificare lo stato di conservazione delle funi e delle catene;
- effettuare le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti a basso impatto ambientale, grasso, pezzame e fusibili.

Il Fornitore deve inoltre eseguire le verifiche periodiche di cui all'art.19, punto 4 del citato D.P.R.29/5/1963, n. 1497 e dell'art.15 del D.P.R.30/04/1999, n° 162 con cadenza semestrale negli ascensori di categoria A e B e, con cadenza annuale nei montacarichi di categoria C e D atte a controllare:

- l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- le funi, le catene ed i loro attacchi;
- l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;
- l'annotazione dei risultati di queste verifiche sul libretto prescritto dalla legge.

Il Fornitore, a norma dell'art.18 del citato D.P.R. n°1497, deve ottemperare alle prescrizioni eventualmente impartite dal tecnico incaricato a seguito della visita di controllo.

Nell'ambito del presente servizio, è delegata al Fornitore, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica.

Risultano inoltre comprese nelle attività compensate con il canone:

- la redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- la registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
- l'espletamento del pagamento delle Tasse Governative per conto dell'Amministrazione Contraente, con rimborso totale delle somme pagate.

**b) Controlli e manutenzione programmata**

A completamento dell'obbligo posto a carico del Fornitore di promuovere tempestivamente la riparazione o la sostituzione delle parti rotte o logorate (art.19, punto 5 del citato D.P.R. 29/5/1963, n°1497) il Fornitore stesso si impegna ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione preventiva degli impianti (regolazioni, sostituzioni di parti, etc.) atte a prevenire, nei limiti di quanto prevedibile, il manifestarsi di guasti od anomalie di funzionamento. Nel caso in cui il Fornitore rilevi un pericolo in atto, deve sospendere immediatamente il servizio fino a quando l'impianto non sia stato riparato; deve inoltre, informare ai sensi dell'art. 19, punto 7 del citato D.P.R. l'Amministrazione Contraente e l'Organo di Ispezione. In questo caso, ad ogni accesso dei piani, in posizione visibile e prefissata, dovrà essere applicato, a norma del successivo art. 50 del medesimo D.P.R., un cartello o un segnale per indicare la sospensione del servizio.

A tale scopo si riporta, a titoli esemplificativo ma non esaustivo, un elenco di verifiche e controlli che devono essere effettuati con cadenza almeno quadrimestrale:

- pulizia completa del locale macchine ascensori, del locale argani di rinvio, delle fosse ascensori, con sollevamento e/o abbassamento dei materiali di risulta e trasporto a discarica;
- lubrificazione di tutti gli argani e parti soggette a movimento; prove di funzionamento dei freni e dei dispositivi di sicurezza; verifica livelli ed eventuali perdite sui sistemi idraulici;
- verifica e registrazione di tutte le parti degli impianti in movimento ed in particolare delle porte di piano;
- controllo della corretta aerazione del locale macchine e del vano corsa ascensori;



- controllo della corretta chiusura delle porte dei locali macchine e/o locali argani;
- controllo del funzionamento dell'interruttore di emergenza;
- verifica della presenza ed efficienza estintore/i.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone e deve essere indicata nel Programma Operativo degli Interventi.

**c) Fornitura di componentistica per riparazioni e ricambi**

Sono compresi nei servizi a canone e quindi a carico del Fornitore i ricambi sottoelencati e le relative attività di installazione e riparazione per l'eliminazione di anomalie riscontrate durante l'effettuazione della manutenzione ordinaria o a seguito di chiamate in Pronto Intervento – Reperibilità:

- Locale macchinario: contatti ausiliari, bobine per teleruttori, teleinvertitori e relè, diodi, raddrizzatori, fusibili, guarnizioni per ceppi freno, componenti valvole idrauliche, componenti schede elettroniche, rabbocco olio dell'argano e della centralina.
- Vano: guarnizioni per pattini cabina e contrappeso, accorciamento delle funi di trazione e dei limitatori di velocità.
- Porte, Cabina e Segnalazioni: bottoni per pulsantiere di azionamento, contatti fissi e mobili per porte di piano e di cabina, gemme per tastiere o segnalatori, lampadine di segnalazione, molle per cerniere, pattini e rulli di scorrimento per porte di piano e di cabina, leve per serrature e deviatori, funicelle di accoppiamento e autochiusure.

**d) Pronto Intervento e Pronto Intervento in Reperibilità**

Il Fornitore deve mettere a disposizione dell'Istituto un **numero verde attivo 24 ore su 24, 7 giorni su 7**, per le richieste di Pronto Intervento.

Dal momento della ricezione della chiamata il Fornitore deve inviare il proprio personale specializzato entro:

- 30 minuti in caso di passeggeri bloccati in cabina
- 60 minuti in caso di impianto fermo senza persone a bordo.

Il servizio di reperibilità è attivo al di fuori del normale orario di lavoro, il sabato e nei giorni festivi, H24, per garantire la disponibilità del Fornitore ad intervenire su specifica richiesta dell'Istituto.

Il Fornitore, a seguito di chiamate in Pronto Intervento anche in Reperibilità, è tenuto ad effettuare gli interventi necessari al fine di ripristinare il regolare funzionamento degli impianti, con la risoluzione delle anomalie riscontrate.

Il costo della manodopera si intende compreso nel canone per tutta la durata dell'appalto.

Il mancato rispetto dei tempi di intervento fin qui esposti, determinerà l'applicazione delle penali di cui al successivo Articolo 26.

**e) Assistenza Organismi di Certificazione Notificati**

Si intende compresa nei servizi a canone l'assistenza tecnica di personale specializzato durante le visite degli Enti preposti al controllo degli impianti:

- verifiche periodiche (biennali) effettuate ai sensi del DPR n. 162/99 e 369/2000 da ASL (o ARPA) competenti per territorio, o da Organismi di Certificazione notificati ai sensi del regolamento per le valutazioni di conformità;
- verifiche straordinarie effettuate ai sensi del DPR n. 162/99 e 369/2000 in caso di verifica periodica con esito negativo, eseguita dagli stessi organismi abilitati alle verifiche periodiche. La verifica straordinaria è inoltre necessaria in caso di incidenti di notevole entità o in caso siano apportate modifiche costruttive non rientranti nell'ordinaria o straordinaria manutenzione.

Tutti gli oneri che il manutentore sostiene per l'effettuazione della verifica periodica e delle verifiche straordinarie si intendono compresi nell'importo contrattuale anche nel caso in cui la verifica venga effettuata in più riprese.

**f) Formazione**

Si intende l'istruzione mediante corso di formazione del personale dipendente incaricato ad intervenire in caso di blocco dell'impianto elevatore per effettuare la manovra di riporto al piano delle persone che sono rimaste bloccate nella cabina e per effettuare le manovre di emergenza in caso di guasto o di mancanza di energia elettrica.

**ART. 11.6 MANUTENZIONE IMPIANTI E ATTREZZATURE ANTINCENDIO**

1. Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, etc.) presenti presso le palazzine sedi di attività istituzionale.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti presenti in sito e comunque a quelli indicati nel seguente elenco:

- estintori a polvere: n. 107
- estintori Co2: n. 3
- idranti UNI 45: n. 19
- attacchi motopompa VVF UNI 70: n. 2
- porte tagliafuoco: n. 61
- impianto di rivelazione fumi e gas formato da:
  - ✓ 1 centrale NOTIFIER AM 6000.4 con 4 alimentatori completi di batteria e 18 moduli
  - ✓ 240 rivelatori ottici di fumo
  - ✓ 4 rivelatori di gas più elettrovalvola
  - ✓ 11 pulsanti
  - ✓ 35 pannelli ottico-acustici
- meccanismi di evacuazione fumi: n. 3
- gruppo di pressurizzazione e vasca di accumulo acqua 50 mc
- impianto di sovrappressione filtri a prova di fumo: n. 4 filtri
- armadi attrezzature antincendio: n. 2
- dispositivi antipánico uscite di sicurezza: 8

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Attività di manutenzione preventiva e programmata**

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti antincendio sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene di seguito riportato:

a.1) Manutenzione estintori con periodicità semestrale

- l'estintore sia presente e segnalato da apposito cartello, quest'ultimo reintegrato laddove necessario
- l'estintore sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia libero da ostacoli
- l'estintore non sia stato manomesso, in particolare non risulti manomesso o mancante il dispositivo di sicurezza per evitare funzionamenti accidentali
- l'estintore non presenti anomalie quali ugello ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessione o incrinatura dei tubi flessibili ecc.
- l'indicatore di pressione se presente indichi un valore di pressione all'interno del campo verde
- rotazione del fusto e percussione del fondello dell'estintore con mazzuolo di gomma
- pesatura
- controllo scadenza per sostituzione carica estinguente e collaudo cilindro
- le decalcomanie con le istruzioni d'uso siano ben visibili e leggibili
- l'estintore sia esente da danni alle strutture di supporto e alla maniglia di trasporto
- pulizia dell'estintore
- controllo che il cartellino di manutenzione sia presente e correttamente compilato con aggiornamento data di avvenuta verifica
- le anomalie riscontrate saranno eliminate.

a.2) Manutenzione estintori con periodicità variabile

La manutenzione per interventi di **revisione e collaudo** degli estintori a norma delle vigenti leggi, eseguita con periodicità riferita alla scadenza di ciascuna attrezzatura, prevede:

- **revisione** consistente nella sostituzione carica per scadenza validità dei termini:
  - estintori a polvere ogni 36 mesi

- estintori a CO2 ogni 60 mesi

La revisione è una misura di prevenzione atta a verificare e rendere perfettamente efficiente l'estintore tramite l'effettuazione dei seguenti accertamenti ed interventi:

- verifica della conformità al prototipo omologato per quanto attiene alle prescrizioni e all'idoneità degli eventuali ricambi
  - verifiche di cui alle fasi di sorveglianza e controllo
  - esame interno dell'apparecchio per la verifica del buon stato di conservazione;
  - esame e controllo funzionale di tutte le parti
  - controllo di tutte le sezioni di passaggio del gas ausiliario, se presente, e dell'agente estinguente, in particolare il tubo pescante, i tubi flessibili, i raccordi, gli ugelli, per verificare che siano liberi da incrostazioni, occlusioni e sedimentazioni
  - controllo dell'assale e delle ruote, quando esistenti (carrellati)
  - ripristino delle protezioni superficiali, se danneggiate
  - sostituzione dei dispositivi contro le sovrappressioni con altri nuovi;
  - sostituzione dell'agente estinguente: polvere
  - montaggio dell'estintore in perfetto stato di efficienza
- **collaudo** consistente in una misura di prevenzione atta a verificare la stabilità del serbatoio o della bombola dell'estintore, in quanto facente parte di apparecchi a pressione, con la frequenza sotto specificata:
- estintore a polvere: ogni 6 anni (quelli omologati CE ogni 12 anni)
  - estintore CO2: ogni 10 anni.

Per le lavorazioni sopra descritte gli estintori saranno ritirati e portati presso l'officina della Società, riconsegnati e riposizionati. Le attrezzature temporaneamente ritirate per le attività di revisione o di manutenzione straordinaria saranno sostituite tramite prestito d'uso in comodato di attrezzature delle medesime caratteristiche tecniche.

Gli interventi di revisione e collaudo saranno effettuati in base alle scadenze riferite a ciascuna attrezzatura, previa comunicazione scritta della Società all'Istituto e sono previsti e compensati nel canone contrattuale per il periodo di durata del contratto.

#### a.3) Manutenzione cassette idranti con periodicità semestrale

- verifica accessibilità della cassetta portamanichetta
- controllo dello stato generale del complesso
- controllo e accertamento che la cassetta idrante sia segnalata da apposito cartello (reintegrato laddove mancante)
- controllo integrità della cassetta di contenimento apparecchiature e vetro e il suo staffaggio, con reintegro delle parti se danneggiate e/o sostituzione
- controllo verniciatura cassetta con reintegri se necessari
- controllo della tenuta del rubinetto idrante
- controllo dello stato di conservazione della manichetta, dei raccordi e delle guarnizioni di tenuta
- verifica della legatura dei raccordi e della rispondenza alle norme UNI
- verifica visiva della manichetta ai fini dell'accertamento che la stessa non presenti tagli, forature e sfilacciamenti
- controllo della lancia idrica di erogazione
- controllo del rubinetto idrante con misurazione della pressione a campione (nella posizione idraulicamente più sfavorevole) e portata d'acqua
- sostituzione delle guarnizioni dell'attacco erogatore-manichetta e manichetta-lancia
- aggiornamento cartellino con data di avvenuta verifica
- eventuali anomalie dovranno essere segnalate tramite relazione.

Gli interventi di revisione e collaudo saranno effettuati in base alle scadenze riferite a ciascuna attrezzatura, previa comunicazione scritta della Società all'Istituto e sono previsti e compensati nel canone contrattuale per il periodo di durata del contratto.

#### a.4) Manutenzione attacchi motopompe VVF con periodicità semestrale

- verifica presenza cartello "attacco VVF" e reintegro se necessario
- controllo funzionamento valvole attacco VVF ed eventuale lubrificazione
- aggiornamento cartellino con data di avvenuta verifica

#### a.5) Manutenzione porte tagliafuoco con periodicità semestrale

- lubrificazione cerniere e blocco maniglia

- regolazione del meccanismo di autochiusura con ricarica molle e blocco grani
- prova di scatto degli scrocchi
- taratura dei regolatori di chiusura ed ingrassaggio
- regolazione dei chiudi porta aerei e/o interrati eventuali
- verifica dei cuscinetti delle cerniere
- controllo sgancio porta
- accertamento tenute e controllo di corretto posizionamento delle guarnizioni intumescenti
- pulizia dei labirinti
- lubrificazione parti mobili e cardini in acciaio
- verifica presenza maniglione antipánico con reintegro se danneggiato
- accertamento della movimentazione della barra orizzontale del maniglione
- verifica della movimentazione delle aste del maniglione;
- controllo apertura esterna con maniglione o chiave
- lubrificazione parti mobili
- sostituzione di elettrocalamite danneggiate
- aggiornamento cartellino con data avvenuta verifica.

a.6) Manutenzione dell'impianto di rivelazione fumi con periodicità semestrale

- controllo visivo dello stato generale dell'impianto
- controllo visivo integrità della centrale
- controllo funzionalità di un rivelatore a protezione di ogni zona, mediante apposita attrezzatura
- controllo dell'efficienza dei leeds di segnalazione sulla base dei rivelatori
- controllo dell'integrità dei circuiti di rivelazione antincendio
- controllo dei pulsanti manuali di allarme
- controllo dei segnalatori ottici/acustici
- controllo delle segnalazioni ottico acustiche sul quadro e sue funzioni
- verifica del buon funzionamento dell'alimentatore e delle batterie di emergenza
- simulazione di interventi impianto sia in automatico che in manuale, con verifica del buon funzionamento di tutto il sistema
- aggiornamento cartellino con data di avvenuta verifica
- sostituzione dei rivelatori non funzionanti
- pulizia annuale di tutti i rivelatori, con smontaggio di ogni rivelatore per operazioni di pulizia e verifica della funzionalità.

a.7) Manutenzione meccanismi di evacuazione fumi con periodicità semestrale

- verifica dei meccanismi di apertura
- aggiornamento del cartellino con data avvenuta verifica.

a.8) Gruppo di pressurizzazione e serbatoio

verifica settimanale

- verificare che i manometri indichino la pressione nominale prevista
- verificare il livello dell'acqua nel serbatoio di accumulo
- verificare la corretta posizione di tutte le valvole presenti
- verificare il funzionamento delle segnalazioni remote
- verificare l'avvio di tutte le pompe mediante depressurizzazione degli impianti e prendere nota delle pressioni di avvio
- verificare i livelli di liquido refrigerante, carburante e olio motore motopompa
- verificare la temperatura dell'olio motore prima dell'avvio di prova
- verificare la pressione dell'olio motore
- verificare i valori di tensione e corrente in uscita dei carica batteria di avviamento motopompa
- lasciare la motopompa in moto per 20 minuti verificando se presenti possibili perdite
- al termine dell'avvio automatico riavviare il motore in modo manuale
- ripristinare i livelli di tutti i liquidi motore
- il cartellino di manutenzione è presente e correttamente compilato
- compilare il registro antincendio

verifica mensile

- controllare il livello dell'elettrolito delle batterie della motopompa
- compilare il cartellino di manutenzione
- compilare il registro antincendio

verifica trimestrale

- effettuare la revisione del livello di pericolo verificando se sono avvenute modifiche strutturali importanti delle aree protette
- controllare se le tubazioni e i relativi sostegni non presentino danni, perdite, incrostazioni e corrosioni
- tutte le valvole di intercettazione devono essere manovrate per accertare che siano operative e devono essere di nuovo bloccate nella posizione normale
- compilare il cartellino di manutenzione
- compilare il registro antincendio

verifica annuale

- ogni singola pompa deve essere sottoposta a prove di portata
- verifica del corretto funzionamento della valvola a galleggiante dei serbatoi
- compilare il cartellino di manutenzione
- compilare il registro antincendio

verifica triennale

- controllo del serbatoio di accumulo esternamente per verificare eventuali corrosioni, perdite o danni
- svuotamento del serbatoio per la pulizia e verifica interna
- tutte le valvole di intercettazione, di allarme e di non ritorno devono essere esaminate e se necessario revisionate o sostituite
- compilare il cartellino di manutenzione
- compilare il registro antincendio

Sono comprese la pulizia e la corretta tenuta del vano tecnico dell'impianto.

#### a.9) Manutenzione impianto di sovrappressione filtri a prova di fumo con periodicità semestrale

- per quanto riguarda l'alimentatore, verificare che tutti i collegamenti elettrici siano in buone condizioni. Verificare il corretto funzionamento della ventolina di raffreddamento dell'alimentatore. Verificare il corretto funzionamento dei LED di segnalazione anomalie e del relativo relè. Controllare con un voltmetro in cc il corretto valore della tensione in uscita dall'alimentatore
- per quanto riguarda le batterie di accumulatori, controllare che non ci siano perdite di elettrolito e che i morsetti siano privi di ossidazione. Controllare la tensione ai morsetti con ventilatore in funzione e senza alimentazione di rete
- verificare che il canale di aspirazione dell'aria sia libero da ostruzioni e che la ventola sia in grado di girare liberamente
- effettuare tutte le verifiche per la prova funzionale del sistema di pressurizzazione consistenti nel controllare che tutti i collegamenti siano stati effettuati correttamente, i LED verdi "presenza rete" e "batteria" siano accessi e che nessun LED rosso o giallo indicante una anomalia sia acceso; a porte chiuse attivare l'elettroventilatore simulando un allarme incendio proveniente dall'impianto di rivelazione e, mediante un manometro misuratore di pressione differenziale, verificare il raggiungimento all'interno del filtro della sovrappressione di progetto; ripetere la stessa verifica in assenza di corrente di rete; a batterie completamente cariche, togliere l'alimentazione di rete e verificare che all'interno del filtro venga mantenuta la sovrappressione di almeno 30 Pa per tutto il tempo previsto dal progetto
- compilare il cartellino di manutenzione
- compilare il registro antincendio

#### a.10) Manutenzione armadi attrezzature antincendio con periodicità semestrale

- verifica che l'armadio sia segnalato con apposito cartello, quest'ultimo reintegrato se mancante
- verifica che l'armadio sia provvisto dell'elenco dei materiali contenuti
- verifica che l'armadio sia ben visibile e facilmente raggiungibile
- verifica della corrispondenza tra materiali contenuti ed elencati
- verifica del buon stato di conservazione di ogni materiale contenuto all'interno dell'armadio
- verifica delle scadenze dei materiali
- ripristino del materiale eventualmente da sostituire
- punzonatura dell'apposito cartellino comprovante l'avvenuta manutenzione
- compilazione del registro antincendio

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto sopra indicato) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

#### **b) Tenuta 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.F.

L'aggiornamento deve essere fatto contestualmente 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 (gg/mm/aaaa).

**c) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

## **ART. 11.7 MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI**

1. Il servizio ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza presenti sul sito di interesse. Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Quadri elettrici media e bassa tensione e cc
- Interruttori media e bassa tensione
- Trasformatori
- Batterie di rifasamento
- Rete di Terra
- Rete di distribuzione media e bassa tensione

Il servizio deve essere svolto presso le palazzine e gli spazi esterni sedi di attività istituzionale e precisamente:

- palazzina Uffici, portineria, garage/magazzino
- palazzina Toti
- palazzina Giuliani
- chiesa
- spazi esterni connessi

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Conduzione degli impianti**

La conduzione degli impianti elettrici deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Il Fornitore è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dal Supervisore per iscritto.

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



Il Fornitore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Fornitore deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve 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.

E' fatto obbligo al Fornitore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

Il Fornitore è tenuto inoltre a supportare ed assistere l'Amministrazione Contraente nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 e s.m.i. relativi agli impianti elettrici di messa a terra.

#### **b) Attività di manutenzione preventiva e programmata**

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari. L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene sotto riportato. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone.

##### **Quadri elettrici**

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	Tipo di manutenzione	frequenza
Verifica e controllo tenuta meccanica delle carpenterie e di tutti gli organi meccanici delle stesse (portelle, guide DIN, piastre di fondo cerniere, serrature, ecc)	programmata	annuale
Pulizia interna da polveri, trefoli di rame, ecc.	programmata	annuale
Controllo e serraggio morsetti di qualunque natura (morsettiere e apparecchi)	programmata	semestrale
Verifica e controllo funzionamento strumentazione a bordo quadro	programmata	semestrale
Verifica e controllo efficienza (test funzionali) di tutte le apparecchiature facenti parte del Q.E - Interruttori di qualsiasi natura e portata, comandi remoti, teleruttori, contattori termici, trasformatori, spie luminose, orologi, ecc	programmata	semestrale
Verifica e controllo conduttore di terra con misurazione continuità del collegamento conduttore PE principale.	programmata	semestrale
Verifica e controllo eventuali squilibri delle fasi e assorbimenti anomali.	programmata	semestrale
Misurazione del $\cos \varphi$ con verifica e controllo corretto funzionamento delle batterie di rifasamento (ove presenti).	programmata	semestrale
Verifica e controllo congruità temperatura interna Q.E. (C.EI. 17/13)	programmata	annuale
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

##### **Rete di terra**

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	Tipo di manutenzione	frequenza
------------	----------------------	-----------

Esecuzione visita periodica di legge insieme all'organo competente	programmata	biennale
Verifica e controllo tenuta meccanica delle connessioni sui collettori principali e secondari e sui dispersori	programmata	annuale
Verifica e controllo presenza componentistica accessoria - cartelli, protezioni, tombini.	programmata	annuale
Verifica e controllo della continuità sui conduttori equipotenziali	programmata	annuale
Misura del valore della resistenza di terra	programmata	annuale
Adempimenti previsti dall'applicazione del D.P.R. n. 462/2001 e ss.mm.ii. effettuati esclusivamente da un <b>Organismo Abilitato</b> dal Ministero dello Sviluppo Economico, con rilascio della documentazione prevista dalla normativa vigente (rapporti di verifica, ecc.) debitamente redatta e firmata dai soggetti che hanno condotto le verifiche	programmata	normato (ogni 24 mesi)
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

#### Linee elettriche e canalizzazioni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	Tipo di manutenzione	frequenza
Verifica e controllo integrità delle canalizzazioni di qualsiasi natura e loro fissaggio	programmata	annuale
Verifica e controllo integrità dei conduttori eventuali danneggiamenti o invecchiamento precoce (esame visivo)	programmata	annuale
Verifica e controllo tenuta meccanica delle connessioni su blindosbarre e di tutta la bulloneria in genere	programmata	annuale
Prove di isolamento tra le fasi e verso massa	programmata	annuale
Verifica e controllo della continuità sulle connessioni con il conduttore di terra	programmata	annuale
Verifica e controllo di morsettiere di derivazione, giunzione cavi (eventuali muffole)	programmata	annuale
Verifica e controllo di manicotti, pressacavi e qualunque elemento di raccordo e giunzione per l'ottenimento della coerenza del grado IP dell'impianto	programmata	annuale
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

#### c) reperibilità

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

Sono a carico dell'ASP le seguenti attività, condotte con personale interno:

- Verifica e controllo funzionamento punti luce e apparecchiature varie dei circuiti di illuminazione (quadretti di illuminazione e comando, interruttori, interruttori differenziali, tubazioni e canaline protettive, fusibili, schermi protettivi, prese luce, collegamenti di terra, interruttori crepuscolari, ecc.) riferiti ai corpi illuminanti per luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna, compresa sostituzione lampade non funzionanti.

#### ART. 11.8 MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI

1. Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari presenti sul sito di interesse e precisamente presso le palazzine sedi di attività istituzionale in elenco:



- palazzina Uffici, portineria, garage/magazzino
- palazzina Toti
- palazzina Giuliani
- chiesa
- spazi esterni connessi

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

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

- rete di adduzione e distribuzione acqua
- serbatoi acqua potabile
- impianto scarico acque usate
- impianto scarico acque meteoriche

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Attività di manutenzione preventiva e programmata**

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli Impianti Idrico-Sanitari sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene sotto riportato.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto sotto indicato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

Il presente sottoservizio è relativo a tutte le componenti degli impianti idrico sanitari poste all'interno ed all'esterno degli immobili in manutenzione, dal punto a valle del contatore di erogazione, ovunque sia posizionato, fino al più distante punto di erogazione, comprese tutte le reti di distribuzione principali o secondarie, siano esse sottotraccia o a vista.

Sono comprese negli oneri dell'Affidatario le demolizioni e ripristini per riparazioni di tubazioni o parti di impianti sottotraccia.

Per quanto riguarda gli elementi di comando e intercettazione le sostituzioni andranno eseguite solo qualora non riparabili utilizzando, qualora i componenti non fossero più in commercio, componenti analoghi, e per i componenti a vista, anche nel disegno formale.

Le attività manutentive dovranno garantire il perfetto funzionamento degli impianti e delle loro componenti e si concretizzeranno comunque con interventi su tutte le parti costituenti l'impianto, comprendendo inoltre tutti gli interventi complementari ed accessori per avere l'opera completa e finita ad opera d'arte.

**Impianto di adduzione e distribuzione acqua**

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	tipo di manutenzione	frequenza
La manutenzione prevede: - controllo serraggio premistoppa valvole e saracinesche; - controllo tenuta valvole di ritegno; - controllo pressione di funzionamento dei gruppi di pressurizzazione; - controllo del funzionamento degli scaldabagni elettrici	programmata riparativa	bimestrale
Mantenimento del regolare funzionamento di tutte le tubazioni e delle relative giunzioni a partire dal punto di consegna fornitura; in caso di guasto si provvedere alla sostituzione del tratto necessario, previo scoprimento del tubo e individuazione del guasto. La sostituzione sarà realizzata con materiale dello stesso tipo e sezione di quello in opera, salvo i manicotti di giunzione, che dovranno avere sufficiente presa con le parti in opera.	programmata riparativa	bimestrale a richiesta a guasto (entro 12 h dalla segnalazione di perdita)

Particolare cautela andrà riposta nel maneggio degli strumenti di demolizione, in modo da minimizzare l'energia di demolizione a vantaggio della conservazione degli elementi costruttivi vicini.		
Verifica ed eventuali sostituzioni di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannucce anche flessibili e tubi vaso-muro	programmata riparativa	bimestrale a richiesta a guasto
Verifica degli impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici	programmata riparativa	bimestrale a richiesta a guasto
Verifica punto di allaccio a valle del contatore	programmata	annuale
Verifica allaccio controllo perdite.	programmata	annuale
Controllo contatore	programmata	annuale
Verifica tenuta valvole nel pozzetto di allaccio	programmata	annuale
Verifica tenuta di tutte le valvole di intercettazione	programmata	annuale
Verifica delle valvole di intercettazione	programmata	semestrale
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

#### Serbatoi acqua potabile

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	tipo di manutenzione	frequenza
La manutenzione prevede: - verifica integrità e stato di conservazione serbatoi e coibentazione; - pulizia dei locali; - controllo funzionalità ed eventuale messa a punto dei regolatori di livello a galleggiante. Durante la verifica semestrale andranno riparate o sostituite tutte le parti che presentino anomalie (saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, coperchi delle vasche)	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta (entro 24 h dalla segnalazione di perdita)
Pulizia e disinfezione dei serbatoi di accumulo annotando in apposita scheda predisposta per ogni cabina idrica, la data di intervento ed il prodotto impiegato. La pulizia andrà effettuata adottando gli opportuni accorgimenti per limitare al minimo i disagi per l'utenza	programmata	annuale, a guasto, a richiesta

#### Impianto di scarico acque usate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	tipo di manutenzione	frequenza
Verifica scorrimento, pulizia scarichi e disostruzione di sanitari, tubazioni e pozzetti di qualunque tipo fino alla fognatura pubblica, anche con ausilio di canal-jet. È compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei	programmata,	bimestrale, a guasto, a richiesta

sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico		
---	--	--

**Impianto di scarico acque meteoriche**

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

interventi	tipo di manutenzione	frequenza
Mantenimento in perfetta efficienza e pulizia tutti i percorsi di scarico delle acque meteoriche. Sono comprese le sostituzioni di griglie e tombini rotti, il rifacimento di porzioni di canalizzazioni, la rimozione di infestanti, le riparazioni o sostituzioni di bocchettoni, pluviali e gronde, disostruzioni in genere. In corrispondenza di previsioni di forti piogge è opportuno intensificare ispezioni e controlli al fine di prevenire possibili danni dovuti ad allagamenti	Programmata riparativa	trimestrale, a guasto, a richiesta

**b) Reperibilità**

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al successivo Articolo 11.9.

Sono a carico dell'ASP le seguenti attività, condotte con personale interno:

- Sanitari:
  - Controllo tenuta e funzionalità rubinetterie, con eventuale sostituzione o sistemazione di parti difettose; controllo funzionalità scarichi con eventuale disostruzione e/o pulizia sifoni; controllo integrità porcellane con segnalazione di rotture; controllo staffaggi e/o ingrassaggi con eventuale ripristino; pulizia dei pozzetti sifonati
  - Controllo e verifica delle guarnizioni, serraggio delle viti di fissaggio, serraggio rubinetterie, pulizia dei filtri delle adduzioni, pulizia dei sifoni, controllo e verifica di rubinetterie, sia esterne che incassate, comprendente la sostituzione di tutte le parti non riutilizzabili e/o deteriorate, comprendente anche le eventuali opere murarie e le assistenze
  - Verifica degli impianti idrosanitari delle parti comuni di tutti gli edifici allo scopo di accertarne la perfetta funzionalità
  - Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza.

**ART. 11.9 REPERIBILITA'**

Per reperibilità si intende un servizio che il Fornitore eroga per tutti i Servizi di Manutenzione Impiantistica descritti nei precedenti artt. 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.6, 11.7, 11.8, ad esclusione del servizio di Manutenzione Impianti Elevatori descritto all'art. 11.5 per il quale è attivato automaticamente con le modalità ivi previste.

Il servizio è previsto anche per il Servizio di Manutenzione Edile descritto al successivo Articolo 12.

Il servizio prevede l'intervento, su espressa chiamata da parte degli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione Contraente in sede di Verbale di Consegna, al di fuori del normale orario di lavoro ed in giorni in cui non è prevista attività lavorativa: dalle 17:00 alle 08:00 da lunedì a venerdì - sabato, domenica e festivi.

Tale servizio è compensato nel canone dei singoli servizi manutentivi per cui lo si richiede.

Gli oneri relativi alle attività effettivamente erogate a seguito dell'intervento sono remunerati in economia e/o a misura, sulla base dei Listini e dei corrispettivi della manodopera di cui al Capitolo 14 del presente capitolato, al netto dei ribassi offerti.

Per l'erogazione di tale servizio, il Fornitore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato e ad intervenire entro e non oltre 1 ora dal ricevimento della chiamata, pena l'applicazione della relativa penale di cui all'Articolo 27 del presente Capitolato.

Per gli interventi eseguiti in reperibilità, il Fornitore deve adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno.

In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo può essere programmato e condiviso tra Amministrazione Contraente e Fornitore e gestito tramite Ordine di Intervento.

**ART. 12 MANUTENZIONE EDILE**

1. Il Servizio "Manutenzione Edile" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria programmata (preventiva e predittiva) e riparativa (a guasto) finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare oggetto dell'affidamento e si compone dei seguenti 4 sottoservizi:

- A Edile / Opere murarie
- B Carpenteria / Opere in ferro
- C Falegnameria
- D Serramentistica

La finalità del presente servizio è quella di disciplinare le erogazioni minimali per la manutenzione delle componenti edilizie degli immobili sedi di attività istituzionali sottoelencati comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli stessi:

- palazzina Uffici (solo la parte sede di attività istituzionale ai piani terreno e primo e quanto escluso dai contratti di locazione in essere) superficie complessiva lorda 2040 mq;
- portineria superficie complessiva lorda 43 mq;
- garage/magazzino superficie complessiva lorda 43 mq;
- palazzina Toti superficie complessiva lorda 5.800 mq;
- palazzina Giuliani (solo la parte sede di attività istituzionale sita al piano terreno ala destra, parte del piano secondo, le parti comuni e quanto escluso dai contratti di locazione in essere) superficie complessiva lorda 1.000 mq;
- chiesa superficie complessiva lorda 930 mq;

In particolare gli obiettivi principali dell'appalto sono quelli di:

- mantenere lo stato di conservazione degli immobili nonché la loro piena funzionalità, mediante interventi preventivi (manutenzione ordinaria programmata) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (manutenzione ordinaria riparativa);
- assicurare la continuità dei servizi, l'efficienza e la rispondenza normativa dei fabbricati mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche degli stessi;
- attuare una politica di miglioramento ai fini della riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.

2. Sono comprese nel canone le seguenti attività:

**a) Manutenzione ordinaria programmata (preventiva e predittiva) e riparativa (a guasto)**

- **La Manutenzione ordinaria programmata** è intesa come manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza gli edifici del patrimonio oggetto dell'affidamento e da effettuarsi preventivamente al fine di prevenire il verificarsi delle eventuali anomalie (preventiva) o secondo intervalli di tempo prestabiliti o sulla base di specifiche prescrizioni (predittiva: manuali d'uso, normative, leggi e regolamenti, ecc.).

Comprende inoltre tutti gli interventi forniture e servizi necessari al fine di prevenire fermi accidentali e situazioni di disagio/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Gli obiettivi prestazionali consistono nel mantenere lo standard qualitativo iniziale (cioè quello esistente al momento della consegna degli immobili) inteso come livello minimo, fatto salvo il normale degrado d'uso dei componenti, che devono comunque essere in grado di assicurare l'utilizzabilità dell'immobile in situazioni di comfort e di sicurezza per le attività che in esso si svolgono. Sarà cura dell'Affidatario mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dei componenti.

L'Affidatario deve quindi orientare la manutenzione alla preservazione degli immobili con interventi preordinati e mirati alla riduzione dei guasti ovvero all'osservazione sistematica degli immobili, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza ai reali fabbisogni degli immobili e degli utenti.

L'Affidatario dovrà indicare nel programma di manutenzione, per ogni singolo immobile, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché la frequenza che si ritiene necessaria per garantire il mantenimento del livello prestazionale. Tale frequenza non potrà comunque essere superiore ai termini temporali qui indicati.

In detto programma dovranno altresì essere definite le frequenze degli interventi, le specializzazioni coinvolte, le operazioni da eseguire per ogni singolo subsistema tecnologico, le condizioni che determinano interventi più rilevanti.

- **La Manutenzione ordinaria riparativa** è intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dei beni immobili interessati, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell'Affidatario.

Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate sia nell'ambito dello svolgimento delle prestazioni manutentive ordinarie programmate (manutenzione riparativa periodica: programmata); sia a seguito di segnalazioni o richieste conseguenti a fattori ed evenienze manifestatesi al di fuori della manutenzione ordinaria programmata (manutenzione riparativa aperiodica: a guasto, a richiesta).

Tutte le attività ed interventi di manutenzione di cui al presente Capitolato sono da intendersi completi e "chiavi in mano" ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, edili ed impiantistici, da fabbro e di falegnameria, ecc., integrativi, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito ad opera d'arte.

Di seguito sono riportati gli interventi minimali di manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, che l'Affidatario dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli edifici oggetto dell'affidamento. In base alle definizioni date di manutenzione ordinaria programmata e riparativa, si ribadisce che l'Affidatario è tenuto ad espletare tutte le operazioni successivamente elencate, anche al di fuori delle scadenze temporali indicate (riferite alla frequenza minima di esecuzione dell'intervento) e, quindi, anche a guasto e/o a richiesta.

Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio/impianti degli immobili in affidamento.

In caso di presenza di una singola anomalia (dovuta a guasto o a usura) l'Affidatario è tenuto ad intervenire immediatamente effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.

La necessità della manutenzione ordinaria riparativa può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui l'Affidatario è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

In generale l'Affidatario metterà a disposizione del Committente la propria capacità organizzativa-operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

## A) MANUTENZIONE EDILE – OPERE MURARIE

### A.1 COPERTURE

#### A.1.1 Coperture inclinate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata	semestrale, in caso di necessità

Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura (coppi, tegole, abbaini, ecc.) e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alla copertura; verifica della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.	programmata	semestrale
Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconnessioni, ecc.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbaini, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva di 10 mq.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

### A.1.2 Coperture piane non praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata	semestrale
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie di copertura, con la verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie,	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta



dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici.		
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per restituirne integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

### A.1.3 Coperture piane praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata	semestrale
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie degli elementi di copertura, del loro corretto posizionamento, dei fissaggi degli elementi, con la verifica dell'assenza di rotture, fessurazioni, ondulazioni, scorrimenti, ecc.; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica, ove possibile (esempio: pavimenti galleggianti, strati protettivi di ghiaia, ecc.) dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; pulizia e disinfestazione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per restituirne integrità e funzionalità, con l'eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.); rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze,	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della pavimentazione (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.) soprastante, sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari, soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli oggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi della copertura.		
--	--	--

#### A.1.4 Gronde, pluviali e lattonerie

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque.	programmata	semestrale
Verifica della continuità, funzionalità e dello stato di conservazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

#### A.1.5 Coperture: interventi comuni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
------------	----------------------	-----------

Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione, delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali; delle piane di ardesia sui terminali in muratura e, se necessario, sostituzione di parti non riparabili.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica presenza e rimozione di nidi od occlusioni al tiraggio e ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro; del fissaggio cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Pulizia delle canne fumarie e delle colonne di esalazione.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere, protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di converse, giunti e scossaline.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali e bocchettoni ogni qualvolta necessario.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a 0,50 ml.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

#### A.1.6 Coperture: interventi speciali

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, a seguito di rilevanti eventi meteorologici, e in particolare:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Sgombero neve nei lastrici solari e dal tetto in caso di nevicate	riparativa	a richiesta
Sopralluogo con verifica, con sistemazione e/o sostituzione, della copertura dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violente piogge, vento forte, grandinate, tempeste, nevicate) fino a 10 mq.	riparativa	a guasto, a richiesta

#### A.1.7 Prevenzione di intasamenti e allagamenti

Per quanto riguarda le pulizie da fogliame, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che l'Affidatario è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata pulizia di grondaie, pluviali, tombini, canali di scolo, condotte, ecc. saranno imputati alla responsabilità dell'Affidatario,

che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

## A.2 PARETI E PARTIZIONI ESTERNE

### A.2.1 Finitura esterna

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.	programmata	annuale
Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• asportazione dell'intonaco, scalpellatura e spazzolatura del copriferro alterato, soffiatura e lavaggio;</li> <li>• stesura di una apposita malta o vernice anticorrosiva a base di resine sintetiche sui ferri;</li> <li>• stesura di malta in pasta con potere adesivo tra sottofondo e nuovo intonaco, per ricostruire le parti mancanti del calcestruzzo;</li> <li>• esecuzione dell'intonaco asportato e della pitturazione originaria.</li> </ul>	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, alterato per fenomeni di carbonatazione con: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulizia del fondo da trattare;</li> <li>2. stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente.</li> </ol>	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa la verifica dei supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.	programmata	annuale
Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale, nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 5% della superficie totale del rivestimento, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi simili agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali entro il 5% della lunghezza totale, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, entro il 5% della lunghezza totale, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti presenti in facciata.		
Verifica, riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili (punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Pulizia delle pareti esterne fino a 2,00 mt di altezza, mediante acqua nebulizzata a bassa pressione (2-4 atm) andrà eseguita con la cura necessaria ad evitare che le colature producano effetti dannosi sulle parti sottostanti o che si verifichino infiltrazioni di qualsiasi natura. All'acqua potrà essere aggiunto un solvente che faciliti il discioglimento del materiale da asportare. La pulizia mediante idrosabbiatrice, fino a 2,00 mt di altezza, dovrà essere preceduta dalla esecuzione di un saggio di prova per verificare il tipo più adatto di materiale abrasivo e la pressione di esercizio che potrà variare da 0,5 a 2,5 kg/cmq. Particolare cura andrà dispiegata per il recupero e la separazione dell'acqua e del materiale abrasivo. Le parti da non assoggettare a idrosabbiatrice andranno opportunamente protette e trattate con altri procedimenti. Il trattamento finale sarà costituito da risciacquo con idropulitrice.	programmata, riparativa	almeno una volta durante l'affidamento

### A.2.2 Balconi, logge, passerelle

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici.	programmata	annuale
Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo.	programmata	annuale
Sigillatura preventiva delle fessurazioni per preservare l'acciaio dalla corrosione in profondità.	programmata	annuale
Pulizia e applicazione di un consolidante applicato a pennello o percolante.	programmata	annuale
Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del copriferro con malte specifiche, ripresa finitura.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Accurato controllo dello stato manutentivo della finitura esterna superiore, comprendente l'eventuale sostituzione di parte della pavimentazione, entro il 10% del totale, oppure sostituzione della lastra di pietra nel suo insieme.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

### A.3 PARETI E PARTIZIONI INTERNE

#### A.3.1 Finiture interne

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.	programmata	semestrale

Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls., cartongesso, pannelli prefabbricati, altro), compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).	programmata	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica di qualsiasi tipo di rivestimento (lambrature a smalto, plastiche o altro materiale, rivestimenti ceramici, ecc.), dello stato di usura, della presenza di macchie di sporco, abrasioni, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi, perdite di elementi.	programmata,	annuale
Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva di mq. 4, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione/sostituzione di pareti in cartongesso o altro materiale analogo, comprese le sotto strutture di supporto sino ad una superficie complessiva di mq. 4 per zona di intervento, compreso il ripristino e la ripresa delle tinteggiature, previa preparazione del fondo.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di porzioni di rivestimento mancante o ammalorato, nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio; fino alla superficie di mq. 4 per intervento.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sistemazione di soglie e gradini di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente sino a 2 ml. per zona di intervento.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità delle partizioni interne che costituiscono parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

Sono a carico dell'ASP le seguenti attività, condotte con personale interno:

- verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate con ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo
- verifica e ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa
- ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni anche preesistenti
- ripristino e/o sostituzione della continuità delle superfici di rivestimento, con sostituzione delle piastrelle deteriorate.

#### A.4 PARTIZIONE ORIZZONTALE INTERNA

##### A.4.1 Pavimenti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
------------	----------------------	-----------



Verifica dello stato dei pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, con rilievo del grado di usura, della presenza di macchie e sporco irreversibile, della presenza di efflorescenze, abrasioni, graffi; verifica della complanarità e della presenza di, rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per pavimentazioni lignee); verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti; verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc., a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento o motivo di usura.	programmata	semestrale
Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale fino alla superficie di mq 2 per intervento compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Controllo della complanarità e/o stabilità e regolazione e/o ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a ml. 1,00.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

#### A.4.2 Soffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro-fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco, anche a seguito di infiltrazioni d'acqua per qualsiasi causa o motivazione di degrado.	programmata	annuale
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva del 5% del totale tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffi o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

#### A.4.3 Controsoffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di conservazione e manutenzione dei controsoffitti di qualunque tipologia.	programmata	semestrale
Verifica dello stato dei supporti e ganci se ispezionabili, mediante smontaggio parziale e successivo rimontaggio. Verifica ed eventuale sostituzione pannelli e componenti.	programmata	semestrale
Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità dei controsoffitti che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa, e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

#### A.5 SCALE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti nelle scale e negli spazi di connessione e distribuzione, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica, riparazione/sostituzione di marmi, gradini, alzate, battiscopa, danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio.	riparativa	a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione/sostituzione di strisce antiscivolo usurate.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

### B) CARPENTERIA / OPERE IN FERRO

#### B.1 Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
-------------------	-----------------------------	------------------

Verificato della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc.	programmata	semestrale
Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc.), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/ sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici sino al 5% del totale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili, e relativo trattamento di sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti sino a 10 mq per zona di intervento.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione delle strutture di fissaggio delle attrezzature ginniche e/o di palestra, lavagne o altro, comprendenti la muratura di zanche, il fissaggio meccanico o chimico, la posa di tasselli ad espansione, la sostituzione di parti deteriorate e/o pericolose.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Nell'arco temporale della durata contrattuale deve essere prevista e programmata la tinteggiatura completa di tutte le superfici in acciaio, con uno strato di antiruggine e due di vernice allo smalto. Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.	programmata, riparativa	annuale

### B.2 Scale e strutture metalliche

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Controllo dello stato di conservazione delle strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio, con identificazione e rilievo delle anomalie negli elementi (corrosioni, ruggine e deformazioni) e nelle connessioni, giunzioni e dei fissaggi (saldature, chiodature o imbullonature)	programmata	annuale
Ripristino/sostituzione previa pulizia puntuale delle superfici presentanti tracce di ruggine e applicazione di appropriata protezione; rifacimento di eventuale protezione ignifuga; rinforzi/ sostituzioni di elementi degradati e rifacimenti di strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio sino al 5% della struttura totale, compreso il rifacimento della protezione antiruggine, previa raschiatura, decapaggio, sabbiatura,	riparativa	biennale, a richiesta

applicazione di pittura antiruggine e due strati di pittura protettiva, compresa la eventuale protezione antincendio adeguata.		
Nell'arco temporale della durata contrattuale deve essere prevista e programmata la tinteggiatura completa di quelle superfici in metallo più deteriorate, con uno strato di antiruggine e due di vernice allo smalto. Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.	programmata. riparativa	annuale

### C) FALEGNAMERIA

#### Manutenzione, ripristino e protezione elementi in legno

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi dell'Affidatario dovranno rilevare lo stato di alterazione di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe, e strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni.	programmata	annuale
Controllo e verifica degli arredi in legno con riparazione e ripristino degli elementi che dovessero risultare danneggiati, al fine di rimettere in funzione correttamente il singolo arredo.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

### D) SERRAMENTISTICA

#### D.1 Serramenti interni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura e chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.	programmata	semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra luce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti;	programmata	semestrale
Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta

Lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti silofagi.		
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessoratura della parete dei controtelai in ferro.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente, dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

#### D.2 Serramenti esterni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<b>Interventi</b>	<b>Tipo di manutenzione</b>	<b>Frequenza</b>
Verifica dello stato di conservazione dei rivestimenti, del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura e chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.	programmata	semestrale

Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti.	programmata	semestrale
Verifica dello stato di conservazione di sigillanti e guarnizioni e dell'adesione delle guarnizioni ai profili contatto dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi.	programmata	semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra-luce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti.	programmata	semestrale
Pulizia delle eventuali griglie e lame di regolazione; pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti silofagi.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.	programmata, riparativa	semestrale, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessoratura della parete dei controtelai in ferro.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Rifacimento delle sigillature tra muratura e controtelaio previa accurata pulizia delle superfici ed eventuale applicazione di primer in grado di garantire affinità chimica tra sigillante e supporto.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta



Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente, dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
--	-------------------------	--------------------------------

### D.3 Sistemi oscuranti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione; verifica dello stato di pulizia e degrado e dello stato della verniciatura o finitura degli elementi; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per elementi lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo dei fissaggi alle murature, delle guide e dei telai; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.	programmata	semestrale
Pulizia, ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta; di mostre; di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc. compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili; compreso motorizzazioni, rulli, stecche, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di sistemi oscuranti completi non ripristinabili idoneamente e/o dignitosamente sino al 5% del totale.	programmata, riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

#### b) Reperibilità

E' previsto il servizio di reperibilità disciplinato al precedente Articolo 8.9.

#### c) Attività extra-canone

Sono da considerarsi attività extra-canone tutte quelle non previste nel precedente paragrafo "Attività a canone" e che saranno oggetto di eventuali specifiche richieste da parte dell'Amministrazione. Tali attività devono essere computate come previsto dal successivo Articolo 10.

## ART. 13 LISTINI PER PRESTAZIONI DA GESTIRSI IN ECONOMIA, A MISURA E/O A CORPO

Tutte le attività extra-canone relative ai Servizi di Manutenzione Impianti di agli articoli da 8.1 ad 8.8 e alla Manutenzione Edile di cui all'art. 9, ad eccezione di quelle che richiedono prestazioni di sola manodopera per cui si rimanda a quanto di seguito indicato, devono essere gestite con i seguenti Listini:

- I. Prezziario delle Opere edili della Regione Lazio;
- II. Prezzi Informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI);
- III. Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL).

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

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, l'ordine di utilizzo è: I, II, III.

Gli importi delle singole voci di listino, al netto dei ribassi effettuati in sede di Gara, devono essere applicati a tutte le attività effettuate come extra-canone.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera del Supervisore, al netto del ribasso offerto.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso offerto, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

## ART. 14 DISINFESTAZIONE

Il servizio dovrà essere eseguito presso l'Istituto Romano di San Michele in piazzale Antonio Tosti 4, Roma, in conformità ai seguenti parametri e modalità.

### a) Dezzanarizzazione

I trattamenti, per un totale di 6 interventi all'anno dovranno essere di due tipi:

a.1) *adulicida*: da effettuare nelle zone individuate in planimetria allegata. La periodicità degli interventi dovrà essere da aprile a fine settembre, con utilizzo di insetticidi a basso impatto ambientale e profilo tossicologico più favorevole per la tutela della salute.

I trattamenti devono essere eseguiti in sicurezza, in assenza di persone e animali domestici ed in assenza di vento per evitare fenomeni di deriva. Gli operatori che eseguono il trattamento devono accertarsi che le finestre e le porte degli edifici interessati e di quelli adiacenti, dove il prodotto può arrivare, siano chiuse.

L'Appaltatore dovrà provvedere alla preparazione dei cartelli relativi gli interventi adulicida su tutte le aree oggetto d'intervento, di dimensione e carattere ben visibile e leggibile riportante i riferimenti della ditta esecutrice (compresi telefono e fax). La Ditta dovrà affiggere i cartelli con un preavviso di almeno 48 ore rispetto alla data dei trattamenti.

Le date dei trattamenti adulicida sono comunque soggette alle condizioni meteo (tenendo conto per esempio di forti fenomeni di pioggia), che potrebbero risultare svantaggiose per l'efficacia del trattamento e avverse alla proliferazione delle zanzare. Pertanto, se necessario, dovranno essere apportate le opportune modifiche alle date degli interventi per garantire la buona riuscita e l'efficacia dei trattamenti.

a.2) *larvicida*: da eseguire con introduzione di pastiglie insetticida nelle caditoie delle aree individuate in planimetria allegata. La periodicità degli interventi dovrà essere da aprile a fine settembre, con utilizzo di insetticidi autorizzati per la lotta larvicida alle zanzare, prediligendo prodotti a basso impatto ambientale.

La dezzanarizzazione dovrà essere effettuata all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente così come individuato nell'allegata planimetria, per l'estensione di circa 5 ettari.

### b) Derattizzazione

La derattizzazione dovrà essere eseguita con l'utilizzo di erogatori e con l'effettuazione di 8 interventi l'anno.

Gli erogatori dovranno avere le seguenti caratteristiche tecniche:

- doppia chiusura con esca di sicurezza, ovvero solidi, antimanomissione e ben fissati ad un supporto per evitarne l'asportazione;
- contenimento sicuro dell'esca inaccessibile all'uomo e agli animali domestici;
- adattabilità alle esche solide;
- accessibilità solo al roditore da colpire;
- resistenza ai fattori meteorologici, sia dell'esca che del contenitore (in particolare per i trattamenti all'aperto);
- resistenza all'urto e allo sfondamento;
- colore non vivace per passare inosservati ai bambini;
- dimensioni e forme non ingombranti;
- chiusura a chiave speciale di facile utilizzo;
- possibilità di fissaggio.

La rete di erogatori fissi dovrà essere opportunamente riportata su apposita cartografia e messa a disposizione dell'Istituto, aggiornandola all'occorrenza.

Le eventuali carcasse animali e feci rinvenute durante gli interventi dovranno essere rimosse prontamente per il corretto smaltimento, con eventuale disinfezione ove necessario.

A seguito del controllo le aree in cui sono posizionate le esche devono essere lasciate pulite ed in sicurezza. Le esche dovranno essere frequentemente cambiate al fine di evitare fenomeni di assuefazione.

Nelle aree sottoposte a trattamento dovrà essere installata idonea segnaletica indicante l'operazione in corso, il nome della ditta esecutrice ed il proprio recapito telefonico, oltre all'indicazione della sostanza antidoto da utilizzare in caso di avvenuto contatto da parte di animali e/o persone con le esche ratticide.

La derattizzazione dovrà essere effettuata all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente così come individuato nell'allegata planimetria, negli edifici sotto elencati:

- Palazzina Uffici comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; piani terreno (uffici, archivi, servizi igienici, CED e parti comuni) e primo (uffici, servizi igienici e parti comuni);
- Portineria comprese le zone immediatamente limitrofe, piano terreno;
- Magazzino comprese le zone immediatamente limitrofe; piano terreno;
- Palazzina Toti comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; piani terreno, primo, secondo, terzo, quarto (ambienti di casa di riposo ed RSA compresa Cappella e locali cappellano, esclusa cucina, mensa e bar);
- Palazzina Giuliani comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; usi istituzionali ai piani interrato (magazzini, spogliatoi e magazzini servizio manutentivo), terreno (saloni e parti comuni), secondo (appartamento religiose) e vani scala da piano interrato a piano quarto.

#### c) Disinfestazione

La disinfestazione dovrà essere svolta con 6 interventi all'anno per l'eliminazione di insetti quali Acaridi, Afanitteri, Blattidi, Formicidi, Muscidi, Vespidi e altri insetti indesiderati che possano causare inconvenienti igienico-sanitari.

La disinfestazione dovrà essere eseguita in sicurezza attraverso irrorazioni delle parti esterne ed aerosolizzazione delle parti interne da eseguirsi presso tutti gli ambienti indicati nella tabella sottostante e in riferimento alla planimetria allegata:

- Palazzina Uffici comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; piani terreno (uffici, archivi, servizi igienici, CED e parti comuni) e primo (uffici, servizi igienici e parti comuni);
- Portineria comprese le zone immediatamente limitrofe, piano terreno;
- Magazzino comprese le zone immediatamente limitrofe; piano terreno;
- Palazzina Toti comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; piani terreno, primo, secondo, terzo, quarto (ambienti di casa di riposo ed RSA compresa Cappella e locali cappellano, esclusa cucina, mensa e bar);
- Palazzina Giuliani comprese le zone immediatamente limitrofe e c.t.; usi istituzionali ai piani interrato (magazzini, spogliatoi e magazzini servizio manutentivo), terreno (saloni e parti comuni), secondo (appartamento religiose) e vani scala da piano interrato a piano quarto.

#### d) Lotta alla processionaria

L'Appaltatore dovrà garantire almeno 1 (uno) trattamento contro la Processionaria da eseguirsi nel mese di settembre a tutti i pini ubicati nelle aree verdi interne al Comprensorio Istituzionale. Il trattamento va esteso anche alle altre varietà di piante che dovessero risultare infestate. Può essere accompagnato da trattamenti di tipo endoterapico, ossia praticando iniezioni nella parte più esterna del tronco di apposito insetticida con durata ed efficacia pluriennale.

La Ditta dovrà indicare i prodotti e i principi attivi contenuti e le modalità d'uso previste.

Il trattamento dovrà essere integrato nel periodo marzo-aprile, nelle stesse zone di cui sopra ma limitatamente alle aree soggette ad infestazione, con gli stessi principi attivi sopra indicati ed eventualmente con l'impiego di prodotti fitosanitari specifici ma sempre atossici.

La Ditta dovrà inoltre provvedere anche alla rimozione degli eventuali nidi presenti sulle piante a propria cura e spese, in periodo adatto, indicativamente nel periodo invernale e con le dovute precauzioni, nonché alla distruzione dei nidi rimossi.

E' obbligo dell'Appaltatore segnalare all'Ente tutti i luoghi di probabile o accertata infestazione e le anomalie riscontrate. Il calendario definitivo degli interventi verrà stabilito e concordato con il Servizio competente.

#### e) Interventi di emergenza

L'Appaltatore dovrà garantire interventi di dezzanarizzazione, derattizzazione, disinfestazione e lotta alla processionaria di emergenza, su richiesta dell'Istituto, quando si verifichi una circostanza critica ovvero una difficoltà imprevista ed eccezionale, tali da richiedere un intervento immediato o rapido, comunque non oltre 24 ore dalla richiesta.

Gli interventi di emergenza saranno compresi nel canone omnicomprensivo, senza limite di numero di interventi annui e non potranno essere oggetto di pretese di compensi ed indennizzi aggiuntivi da parte dell'impresa appaltatrice.

**f) Prescrizioni generali sulla qualità dei prodotti e sullo svolgimento del servizio**

*f.1) Prodotti*

I prodotti dovranno essere utilizzati attenendosi scrupolosamente alle indicazioni delle relative etichette e delle schede di sicurezza. L'utilizzo di prodotti e attrezzature dovrà avvenire in totale sicurezza. Occorre evitare che i biocidi vengano a contatto con prodotti destinati al consumo umano e animale. Gli operatori addetti al trattamento dovranno essere dotati di idonei dispositivi di protezione individuale (D.P.I.).

Nella scelta dei prodotti da utilizzare dovrà essere valutato, oltre ad efficacia e durata d'azione degli stessi, anche l'impatto ambientale, dando la precedenza a prodotti meno inquinanti e con minor rischio per la salute.

Le schede tecniche e di sicurezza dei prodotti utilizzati dovranno essere consegnate al Settore preposto all'esecuzione del contratto all'atto dell'avvio dell'esecuzione dello stesso e comunque prima dell'utilizzo degli stessi.

Tutti i prodotti chimici utilizzati, naturali o di sintesi, devono essere Presidi Medico-Chirurgici (biocidi, D.L.vo 174/2000 e successive modifiche e integrazioni) regolarmente registrati, approvati dal Ministero della Salute dietro assenso dell'Istituto Superiore di Sanità.

*f.2) Svolgimento del servizio*

Tutte le operazioni di deanzarizzazione, derattizzazione e disinfestazione dovranno essere realizzate interamente con mezzi, materiali e prodotti messi a disposizione dall'Appaltatore.

All'inizio di ogni anno di durata del contratto tutti gli interventi dovranno essere concordati e calendarizzati in accordo con il responsabile dell'esecuzione del servizio. Sono ammesse variazioni temporali degli interventi in relazione ai risultati del monitoraggio, o a causa di avverse condizioni atmosferiche o nel caso in cui, durante l'espletamento del servizio, si verificassero impedimenti tecnici non imputabili a negligenza o colpa dell'impresa appaltatrice. Ogni impedimento tecnico dovrà comunque essere tempestivamente comunicato per iscritto al responsabile dell'esecuzione del servizio.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un sopralluogo conoscitivo per definire al meglio l'esecuzione e seguito da verifica circa l'efficacia dell'intervento stesso e per l'eventuale rimozione di resti.

L'Appaltatore, al termine dell'esecuzione degli interventi periodici previsti dal calendario e di eventuali interventi straordinari, dovrà consegnare al responsabile dell'esecuzione del servizio le relative bolle di lavoro con specificati i prodotti utilizzati e il tipo di interventi effettuati; dovrà inoltre relazionare in merito agli esiti degli interventi a scopo di monitoraggio delle infestazioni annotando eventuali anomalie.

Gli interventi dovranno essere eseguiti sotto la responsabilità di un tecnico della Ditta appaltatrice per il coordinamento del servizio.

La Ditta deve disporre, fin dall'inizio del contratto, delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio, presentando su richiesta dell'Istituto la documentazione che ne comprovi il possesso.

La Ditta dovrà inoltre provvedere alla preparazione e collocazione di idonei cartelli e segnaletica come richiamato ai precedenti punti a) e b).

A decorrere dalla consegna dei servizi e fino allo scadere del contratto, ogni inconveniente determinato da rotture di erogatori o da asportazione degli avvisi nelle aree oggetto di intervento, dovrà essere tempestivamente risolto mediante esecuzione di idoneo intervento da effettuarsi entro il termine di 2 (due) giorni lavorativi decorrenti dal ricevimento della relativa comunicazione a mezzo pec. Tali interventi non potranno essere oggetto di pretese di compensi ed indennizzi aggiuntivi da parte dell'impresa appaltatrice.

## **ART. 15 CORRISPETTIVI MANODOPERA**

Relativamente alla sola manodopera il corrispettivo sarà composto dal costo della manodopera ufficiale in vigore nel territorio ove viene effettuata la prestazione - in ottemperanza alla contrattazione collettiva di più recente pubblicazione al momento della definizione dell'ordine o alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative, nonché dei prezziari o listini ufficiali vigenti- cui si aggiunge un importo percentuale pari al 26,50% calcolato sul costo della manodopera di cui sopra, al netto del ribasso offerto in sede di presentazione dell'Offerta Economica, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso da effettuarsi sul corrispettivo della manodopera si applica esclusivamente al 26,50% di cui sopra (costi generali e utile d'impresa).

Esempio:

Se il costo della manodopera ufficiale è pari a CM, ed il ribasso proposto in sede di offerta è pari al 10%; il prezzo di liquidazione delle prestazioni gestite in economia Ppge sarà pari a:

$Ppge = CM + CM \times 0,265 \times (1 - 0,1)$ .

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI OGGETTO DEL PRESENTE APPALTO**

#### **ART. 16 CONTABILIZZAZIONI DELLE PRESTAZIONI DEI SERVIZI**

1. Per i servizi di cui al TITOLO II del presente capitolato, l'unità di prestazione di servizio è il canone mensile, pertanto l'offerta verrà espressa in un unico prezzo definito canone relativo all'unità di tempo corrispondente al mese.

#### **Art. 17 RITENUTE DI LEGGE**

1. Per tutti i servizi oggetto del presente appalto, ai sensi dell'art. 30, c.5-bis del D.Lgs 50/2016 e sm.i., sull'importo netto progressivo delle prestazioni è operata una ritenuta dello 0,50 per cento.
2. Le ritenute possono essere svincolate soltanto in sede di liquidazione finale, ad approvazione del certificato di verifica di conformità del servizio reso previo rilascio del documento di regolarità contributiva.

#### **Art. 18 NORME RIGUARDANTI IL PERSONALE IMPIEGATO DALLA DITTA AGGIUDICATARIA**

1. L'Appaltatore e gli eventuali suoi subappaltatori dovranno assicurare l'espletamento delle prestazioni derivanti dal presente Capitolato avvalendosi di personale proprio regolarmente assunto.
2. Il personale impiegato nell'appalto deve essere in numero sufficiente e dotato di adeguate qualifiche atte a garantire il corretto espletamento di tutte le prestazioni richieste.
3. Il personale impiegato deve essere in possesso di un adeguato livello di professionalità e/o della qualificazione professionale prescritta da specifiche leggi e normative e di requisiti tecnici adeguati all'utilizzo. Tutto il personale deve essere capace e fisicamente idoneo.
4. Il personale suddetto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore, sia nei confronti della S.A. che nei confronti di terzi, e nessun vincolo o rapporto potrà sorgere nei confronti dell'ASP.
5. L'Appaltatore comunicherà all'ASP il nominativo del datore di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08, indicando, in caso di delega di obblighi delegabili da parte del medesimo, anche i nominativi e i ruoli delle persone cui tali obblighi sono delegati.
6. Tenuto conto dei principi della Direttiva 2001/23/CE del 12 marzo 2001 l'Appaltatore si impegna, nei limiti e nei modi consentiti dalle normative vigenti, anche in assenza di specifiche norme della contrattazione collettiva in materia, ad assicurare il servizio utilizzando prioritariamente il personale già operante in detti servizi, salvo espressa rinuncia del personale stesso. Detto personale dovrà essere assunto contestualmente alla decorrenza dell'appalto e per tutta la sua durata. Nel caso di personale assente per infortunio, malattia, maternità, aspettativa o altra causa giustificativa, questi verrà assunto in carico dall'Appaltatore a decorrere dal giorno successivo la cessazione dell'evento.
7. L'Appaltatore, prima dell'inizio del servizio, dovrà presentare all'ASP un elenco del personale che verrà impiegato, corredato dei seguenti dati: cognome, nome, data e luogo di nascita, indirizzo e numero di iscrizione al Libro matricola, attestato professionale.
8. L'Appaltatore trasmetterà inoltre, almeno trimestralmente, un elenco aggiornato dei nominativi del personale addetto al lavoro.
9. Tutto il personale dovrà mantenere in servizio un contegno decoroso ed irreprensibile, un comportamento improntato alla massima educazione e correttezza e all'agire in ogni occasione con la diligenza e la professionalità necessarie.
10. L'Appaltatore deve inoltre istruire i propri dipendenti e referenti affinché:



- a. osservino diligentemente tutte le norme e disposizioni generali e disciplinari in vigore presso la struttura e si attengano alle disposizioni ed alle direttive eventualmente impartite dall'Amministrazione nell'ambito del funzionamento delle attività istituzionali;
  - b. rispettino tutte le disposizioni relative alla prevenzione degli infortuni ed all'igiene e sicurezza sul lavoro;
  - c. osservino il segreto su tutto quanto dovesse venire a loro conoscenza in occasione dell'attività espletata, e/o non divulgino fatti o notizie su circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento dei reparti e dei servizi delle quali abbia avuto conoscenza durante l'espletamento del servizio/della fornitura;
11. Il personale, a cura e spese dell'Appaltatore, dovrà essere fornito di:
- a. tessera o cartellino di riconoscimento che, ai sensi dell'art. 18 c. 1 del D.Lgs. 81/2008, deve contenere: la fotografia, le generalità del lavoratore (nome e cognome), l'indicazione del datore di lavoro e la data di assunzione ed anche, in caso di subappalto, la relativa autorizzazione;
  - b. una divisa da lavoro idonea dal punto di vista igienico-sanitario, che andrà costantemente lavata a spese e cura dell'Appaltatore e tenuta in condizioni decorose.
12. L'ASP si riserva la facoltà di chiedere l'allontanamento dal servizio degli addetti che durante l'orario di lavoro non avranno rispettato i dettami del presente articolo.

### **Art. 19 FORMAZIONE**

1. L'Appaltatore si impegna ad assumersi l'onere della formazione del proprio personale con i contenuti minimi indicati nel piano di formazione presentato nella relazione tecnica, con particolare attenzione alla formazione ed all'aggiornamento degli operatori ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
2. Nel caso in cui l'Appaltatore non metta in atto le iniziative formative dichiarate, l'ASP avrà titolo per attivarle direttamente ponendo i relativi oneri a carico dell'Appaltatore stesso.
3. Il Direttore dell'esecuzione del contratto potrà concordare eventuali modifiche allo svolgimento del piano di formazione, anche al fine di armonizzarlo con il piano previsto per il personale dipendente dell'ASP.

### **Art. 20 OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI NORMATIVE, CONTRIBUTIVE E RETRIBUTIVE - CONFORMITÀ A STANDARD SOCIALI MINIMI**

1. L'Appaltatore è l'unico ed esclusivo responsabile nei confronti del proprio personale assegnato ai servizi per l'adempimento di tutti gli obblighi di legge e contrattuali disciplinanti il rapporto di lavoro ed in particolare di tutti gli obblighi previdenziali, assistenziali, assicurativi ed infortunistici.
2. L'Appaltatore deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni normative, retributive e contributive in materia previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica, sicurezza, prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, tutela della libertà e della dignità dei lavoratori, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente, comprese quelle che potranno intervenire in corso di appalto ed è obbligato a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.
3. L'Appaltatore si obbliga ad applicare nei confronti dei propri lavoratori, occupati nelle prestazioni oggetto del presente appalto, siano essi dipendenti o soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del settore di appartenenza, da eventuali accordi integrativi regionali, territoriali ed aziendali di riferimento vigenti ed applicabili nella Regione durante tutto il periodo della validità del contratto. Il trattamento economico dei soci lavoratori delle Cooperative non può essere inferiore a quello dei lavoratori dipendenti.
4. Al personale già in servizio e interessato al passaggio col nuovo gestore viene salvaguardato il trattamento economico in essere (a titolo esemplificativo e non esaustivo trattamento tabellare, anzianità di servizio maturata e mansione) e tutte le componenti retributive cumulate nel corso delle precedenti gestioni).
5. L'Appaltatore deve presentare apposita autocertificazione, resa dal legale rappresentante nelle modalità previste dall'art. 46 del D.P.R. 445/2000, attestante la conformità delle retribuzioni corrisposte al personale dipendente, a quelle periodicamente previste nei contratti ed accordi precedentemente richiamati. Tale autocertificazione dovrà essere mensilmente allegata alla relativa fattura. In carenza di tale documentazione l'ASP non darà luogo al pagamento del corrispettivo dovuto e la ditta non potrà opporre eccezioni né avrà titolo al risarcimento dei danni.



6. L'ASP provvederà inoltre ad acquisire d'ufficio, prima del pagamento delle fatture mensili, il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), riferito alla data della fattura, attestante contestualmente la regolarità della Ditta per quanto concerne gli adempimenti INPS, INAIL, verificati sulla base della rispettiva normativa di riferimento;
7. L'Appaltatore dovrà tempestivamente fornire il Certificato di regolarità fiscale per gli appalti labour intensive (ex art. 4, del D.L. 26/10/2019, n. 124, conv., con mod., dalla L. 19/12/2019, n. 157, art. 17-bis, del D.Lgs. 09/07/1997, n. 241 e successive disposizioni normative in argomento) al fine di consentire la regolare liquidazione delle fatture, pena la sospensione dei termini di pagamento.
8. In caso di irregolarità contributiva da parte dell'Appaltatore, l'ASP provvederà a trattenere le somme dovute per i conseguenti adempimenti di legge.
9. L'Appaltatore si impegna ad esibire tutta la documentazione contabile e amministrativa allorché l'ASP lo richieda. E' inoltre facoltà dell'ASP richiedere periodiche verifiche all'Ispettorato del Lavoro competente, al fine di effettuare accertamenti sulla regolare applicazione degli adempimenti retributivi e contributivi nei confronti del personale dipendente dall'Appaltatore stesso impiegato nell'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto.
10. L'Appaltatore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme di cui al presente articolo da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito dei subappalti.
11. Ai sensi del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 6 giugno 2012, (Guida per l'integrazione degli aspetti sociali negli appalti pubblici) i servizi oggetto del presente appalto devono essere prodotti in conformità con gli standard sociali minimi in materia di diritti umani e di condizioni di lavoro lungo la catena di fornitura (da ora in poi "standard"), definiti dalle leggi nazionali dei Paesi ove si svolgono le fasi della catena, ed in ogni caso in conformità con le Convenzioni fondamentali stabilite dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro e dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite.
12. L'Aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere la "**Dichiarazione di conformità a standard sociali minimi**" (**Allegato F al Capitolato**) con la quale si assume l'impegno verso il rispetto di standard sociali minimi lungo la catena di fornitura, e la collaborazione con l'Amministrazione aggiudicatrice per il monitoraggio degli impegni assunti; inoltre nel corso della durata del contratto, l'Amministrazione invia all'aggiudicatario un questionario relativo al monitoraggio della conformità agli standard sociali minimi (Allegato G - Questionario semplificato di monitoraggio della conformità a standard sociali minimi) che è tenuto a compilare ed inviare all'Amministrazione.
13. Al fine di consentire il monitoraggio, da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice, della conformità agli standard, l'aggiudicatario sarà tenuto a:
  - a. informare fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura dei beni oggetto del presente appalto, che l'Amministrazione aggiudicatrice ha richiesto la conformità agli standard sopra citati nelle condizioni d'esecuzione del presente appalto/contratto;
  - b. fornire, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice ed entro il termine stabilito, le informazioni e la documentazione relativa alla gestione delle attività riguardanti la conformità agli standard e i riferimenti dei fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura;
  - c. accettare e far accettare dai propri fornitori e sub-fornitori, eventuali verifiche ispettive relative alla conformità agli standard, condotte dall'Amministrazione aggiudicatrice o da soggetti indicati e specificatamente incaricati allo scopo da parte della Amministrazione stessa;
  - d. intraprendere, o a far intraprendere dai fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura, eventuali ed adeguate azioni correttive (es.: rinegoziazioni contrattuali), entro i termini stabiliti dall'Amministrazione aggiudicatrice, nel caso che emerga, dalle informazioni in possesso dell'Amministrazione, una violazione contrattuale inerente la non conformità agli standard sociali minimi lungo la catena di fornitura;
  - e. dimostrare, tramite appropriata documentazione fornita all'Amministrazione aggiudicatrice, che le clausole sono rispettate, e a documentare l'esito delle eventuali azioni correttive effettuate.
14. La violazione delle presenti clausole contrattuali comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 27 del presente capitolato speciale.

## **Art. 21 ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**

1. L'Appaltatore è responsabile dell'esecuzione dei servizi nel completo rispetto di tutte le disposizioni e prescrizioni che fanno parte del presente Capitolato e delle norme di sicurezza in materia di lavoro e prevenzione infortuni.

2. L'Appaltatore non può sospendere le prestazioni affidategli a nessun titolo e per alcuna motivazione, neppure ove fossero accaduti eventi imputabili a causa di forza maggiore. Per forza maggiore si intende qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo dell'Appaltatore stesso, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente Capitolato.
3. In tali casi dovrà porre in atto ogni azione necessaria per garantire comunque i servizi, anche in forma provvisoria ed utilizzando opere e mezzi provvisori, sino a che il danno causato da lui stesso, ovvero da cause di forza maggiore, non sia stato compensato.
4. Ad ulteriore precisazione di quanto già detto, si ribadisce che le prestazioni di cui al presente Appalto, poste a totale carico dell'Appaltatore che vi provvederà con propria organizzazione, personale ed esclusiva responsabilità e rischio contrattuale, sono:
  - a. l'organizzazione e la gestione normativa del personale dipendente. In particolare, devono essere assicurate le prestazioni inerenti i servizi in Appalto con proprio personale, regolarmente assunto, avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo, garantendo la continuità delle prestazioni contrattuali anche in caso di malattie, ferie, scioperi, agitazioni/vertenze sindacali o altre cause d'assenza;
  - b. le spese comunque derivanti dal rispetto di tutte le norme antinfortunistiche e di sicurezza sui luoghi di lavoro vigenti o successivamente intervenute nella vigenza del contratto per l'incolumità del personale utilizzato nell'espletamento dei servizi (in particolare tutti gli obblighi connessi alla figura del Datore di Lavoro come individuati nel D.Lgs n.81/2008) compresa la fornitura e manutenzione dell'intero vestiario, di tutte le attrezzature di lavoro, di calzature antinfortunistiche e altri dispositivi di protezione individuale in conformità alle normative vigenti;
  - c. l'organizzazione di adeguata attività formativa, di aggiornamento e di supervisione del lavoro per il personale impiegato, con particolare attenzione alla formazione in materia di sicurezza e primo soccorso;
  - d. l'onere relativo all'acquisto di tutti i materiali, attrezzature e macchinari conformi alle norme di legge, necessari ai propri addetti per l'esecuzione dei servizi;
  - e. l'attivazione dei sistemi di controllo e di verifica sulla qualità dell'organizzazione complessiva dei servizi;
  - f. ogni altra operazione e prestazione comunque necessaria per la corretta e completa esecuzione dell'appalto, avuto riguardo del presente Capitolato e dell'offerta presentata;
  - g. tutte le spese, imposte e tasse relative alla partecipazione alla gara di appalto comprese le eventuali spese per le pubblicazioni;
  - h. tutte le spese e imposte relative al contratto e derivanti dall'affidamento dei servizi oggetto del presente Capitolato, comprese le tasse di bollo, di registrazione, ecc.
5. L'Appaltatore inoltre dovrà provvedere a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso, al ricevimento sotto la propria responsabilità, nei luoghi di deposito concessi dall'ASP, dei materiali forniti e delle provviste eseguite da parte delle sue ditte fornitrici.
6. Nell'esecuzione del servizio l'Appaltatore si impegna:
  - a. al rispetto di tutte le leggi e regolamenti vigenti nella materia ed in ogni altro ambito interessato dalle attività ricomprese nell'oggetto del presente appalto;
  - b. al rispetto di tutti i criteri minimi ambientali richiamati e comunque riferibili alle attività oggetto del presente capitolato;
  - c. ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività previste nell'ambito dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.
7. L'enunciazione degli obblighi e degli oneri a carico dell'Appaltatore contenuta nel presente articolo e nei documenti contrattuali non è esaustiva e, ove si rendesse necessario affrontare obblighi ed oneri non specificatamente indicati nei singoli documenti, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a completo carico dell'Appaltatore stesso.

## **Art. 22 CRITERI MINIMI AMBIENTALI - SPECIFICHE TECNICHE**

1. Il presente capitolato fa propri i criteri minimi ambientali ai fini della realizzazione di un appalto sostenibile.
2. Ai sensi dell'art. 34, d.lgs. 50/2016 e s.m.i. il **servizio di pulizia** deve essere svolto in conformità ai requisiti minimi e alle clausole contrattuali definiti nell'allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare DM del 29 gennaio 2021. Il Decreto definisce i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene in attuazione del Piano

d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della Pubblica Amministrazione (PAN GPP) adottato con decreto interministeriale del 11 aprile 2008 e aggiornato con Decreto 10 aprile 2013, come di seguito:

a. Detergenti utilizzati nelle pulizie ordinarie (detergenti multiuso, per finestre e per servizi sanitari)

I detergenti usati nelle pulizie ordinarie che rientrano nel campo di applicazione della Decisione (UE) 2017/1217 del 23 giugno 2017 che stabilisce i criteri ecologici per l'assegnazione del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea Ecolabel (UE) ai prodotti per la pulizia di superfici dure, vale a dire:

- i detergenti multiuso, che comprendono i prodotti detergenti destinati alla pulizia abituale di superfici dure quali pareti, pavimenti e altre superfici fisse;
- i detergenti per cucine, che comprendono i prodotti detergenti destinati alla pulizia abituale e allo sgrassamento delle superfici delle cucine, quali piani di lavoro, piani cottura, acquai e superfici di elettrodomestici da cucina;
- i detergenti per finestre, che comprendono i prodotti detergenti destinati alla pulizia abituale di finestre, vetro e altre superfici lucide;
- i detergenti per servizi sanitari, che comprendono i prodotti detergenti destinati alle operazioni abituali di rimozione (anche per strofinamento) della sporcizia e/o dei depositi nei servizi sanitari quali lavanderie, gabinetti, bagni e docce

oltre a rispettare i requisiti previsti dal Regolamento (CE) n. 648/2004 del Parlamento Europeo e del Consiglio, devono essere in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di una equivalente etichetta ambientale conforme alla norma tecnica UNI EN ISO 14024, quale, ad esempio, la Nordic Ecolabel, la Der Blauer Engel o la Österreichisches Umweltzeichen.

Possono essere utilizzati anche prodotti privi delle suddette etichette, qualora tali prodotti siano concentrati (vale a dire prodotti da diluire prima dell'uso e con tasso di diluizione minimo di 1:100 (1%) per le pulizie "a bagnato", oppure con tasso di diluizione fino a 1:2, per la preparazione di prodotti pronti all'uso da vaporizzare anche con trigger) e almeno conformi ai Criteri Ambientali Minimi per i prodotti detergenti concentrati utilizzati nelle pulizie ordinarie sub D, lett. a) punto 2, in possesso dei rapporti di prova rilasciati da un laboratorio accreditato UNI EN ISO 17025 operante sul settore chimico.

I detergenti devono essere usati solo con sistemi di dosaggio o apparecchiature (per esempio, bustine e capsule idrosolubili, flaconi dosatori con vaschette di dosaggio fisse o apparecchi di diluizione automatici) che evitino che la diluizione sia condotta arbitrariamente dagli addetti al servizio.

Per la verifica di questa specifica, l'Appaltatore deve presentare la lista completa dei detergenti che saranno utilizzati che riporti: la denominazione o la ragione sociale del fabbricante, del responsabile all'immissione al commercio se diverso, la denominazione commerciale di ciascun prodotto, l'eventuale possesso dell'etichetta ambientale Ecolabel (UE) o di altre etichette ambientali conformi alla UNI EN ISO 14024. Nel caso di utilizzo di prodotti concentrati, allegare i rapporti di prova redatti in conformità a quanto previsto nella sezione verifiche dei CAM detergenti concentrati per le pulizie ordinarie sub D, lett. a) punto 2. In fase di esecuzione contrattuale il direttore dell'esecuzione del contratto si riserva di far eseguire specifiche analisi di laboratorio, prelevando un campione dei prodotti utilizzati e di verificare le corrette diluizioni sulla base di un piano di monitoraggio.

b. Detergenti per impieghi specifici per le pulizie straordinarie

Per le pulizie periodiche e straordinarie, i detergenti per gli impieghi specifici (ceranti, agenti impregnanti e protettivi, deceranti, decappanti, i prodotti per moquette e tappeti, i detergenti acidi forti, detergenti sgrassanti forti; i prodotti per la manutenzione dei mobili; i prodotti per la manutenzione del cuoio e della pelle, i prodotti per la manutenzione dell'acciaio inox, i disincrostanti per la cucina e le lavastoviglie, i detersolventi, gli smacchiatori di inchiostri, pennarelli, graffiti) oltre a rispettare i requisiti previsti dal Regolamento (CE) n. 648/2004 del Parlamento Europeo e del Consiglio, devono essere almeno conformi ai CAM dei detergenti per le pulizie periodiche e straordinarie delle superfici sub E, lett. a), da punto 1 a punto 8 ed in possesso del rapporto di prova rilasciato da un laboratorio accreditato UNI EN ISO 17025 operante sul settore chimico o dei mezzi di prova alternativi, ove non siano in possesso di etichette ambientali conformi alla UNI EN ISO 14024, come previsto sub E, lett. a) punto 9.

Per la verifica di questa specifica, l'Appaltatore deve presentare la lista completa dei prodotti per le pulizie periodiche e straordinarie conformi ai CAM che verranno utilizzati che riporti: la denominazione o la ragione sociale del fabbricante o, se diverso, del responsabile all'immissione al commercio; il nome commerciale di ciascun prodotto; la funzione d'uso; le etichette ambientali conformi alla UNI EN ISO 14024 eventualmente possedute. In assenza di etichette, i prodotti devono essere in possesso di rapporti di prova rilasciati da laboratori accreditati a norma del regolamento (CE) n. 765/2008, redatti in conformità a quanto previsto nella sezione "verifiche" dei CAM dei detergenti per le pulizie periodiche

e straordinarie sub E, lett. a) punto 9. Il direttore dell'esecuzione del contratto, per i prodotti privi di etichette conformi alla UNI EN ISO 14024, richiede la presentazione dei citati rapporti di prova in fase di esecuzione contrattuale che, pertanto, devono essere preventivamente acquisiti dall'impresa esecutrice del servizio. In mancanza di tali rapporti di prova devono essere acquisite, per ciascun detergente per le pulizie periodiche o straordinarie, le schede di dati di sicurezza unitamente alle dichiarazioni di conformità ai CAM adottati con il presente decreto, sottoscritte dal produttore del detergente. In fase di esecuzione contrattuale il direttore dell'esecuzione del contratto si riserva di far eseguire specifiche analisi di laboratorio sui prodotti privi dei citati rapporti di prova con costi a carico dell'aggiudicatario.

c. Prodotti disinfettanti

I prodotti disinfettanti utilizzati nelle operazioni di sanificazione ordinaria o straordinaria devono essere conformi al regolamento (CE) n. 528/2012 del Parlamento e del Consiglio del 22 maggio 2012 relativo alla messa a disposizione sul mercato e all'uso dei biocidi, così come modificato dal Regolamento (UE)n. 334/2014 e devono essere autorizzati:

- dal Ministero della Salute come presidi medico-chirurgici, ai sensi del DPR n. 392/1998; in tal caso devono riportare in etichetta le seguenti diciture: "Presidio medico-chirurgico" e "Registrazione del Ministero della salute n. ....",
- come prodotti biocidi, ai sensi del regolamento (CE) n. 528/2012. In tal caso devono riportare in etichetta le seguenti diciture: "Prodotto biocida" e "Autorizzazione/Registrazione del Ministero della Salute n. ...., oppure devono essere in possesso dell'autorizzazione dell'Unione Europea, prevista ai sensi del capo VIII sezione 1, del citato Regolamento.

Se destinati alla disinfezione di dispositivi medici, devono essere in possesso della marcatura CE, in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. del 24 febbraio 1997 n. 46.

I prodotti disinfettanti utilizzati dovranno essere idonei in relazione alla destinazione d'uso e all'attività richiesta. Le formulazioni concentrate devono essere utilizzate con appositi sistemi di misurazione della dose.

Prima di prendere servizio, l'aggiudicatario si impegnerà a concordare con i referenti della struttura sanitaria responsabili della gestione del rischio infettivo, i disinfettanti da utilizzare in via ordinaria, i disinfettanti da utilizzare a seconda di specifiche esigenze e le relative frequenze con l'obiettivo di utilizzare i formulati migliori sotto il profilo della salute e dell'ambiente, laddove non esaustivamente indicato nel capitolato d'oneri. Tali referenti possono redigere una lista dei disinfettanti da utilizzare a seconda delle aree di rischio clinico, delle ulteriori caratteristiche degli ambienti e delle situazioni specifiche che possono manifestarsi (epidemie particolari, altre esigenze) tenendo conto di razionalizzare l'uso dei disinfettanti con particolare riguardo a favorire, ove possibile, formulati e principi attivi con minore impatto sull'ambiente e sulla salute umana, a seconda delle specifiche funzioni d'uso (protocollo per l'uso sostenibile dei disinfettanti).

L'attuazione del protocollo per l'uso sostenibile dei disinfettanti, incluse le relative soluzioni che devono essere effettuate in base alle indicazioni rese dal fabbricante, è verificata sulla base di un piano di monitoraggio.

d. Materiali igienico-sanitari per servizi igienici e fornitura di detersivi per l'igiene delle mani

prodotti di carta tessuto eventualmente forniti (carta igienica, salviette monouso etc.) devono essere in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di equivalenti etichette ambientali conformi alla norma tecnica UNI EN ISO 14024.

I saponi eventualmente forniti devono essere liquidi ed in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di equivalenti etichette ambientali conformi alla norma tecnica UNI EN ISO 14024.

Laddove non siano già impiegati distributori per l'erogazione di saponi per le mani in forma schiumosa, questi, che devono essere in grado di trasformare il prodotto in schiuma senza l'uso di gas propellenti, devono essere forniti. Tali apparecchiature possono essere anche "mobili", ovvero non necessariamente da fissare alla parete.

Il direttore dell'esecuzione contrattuale effettua verifiche anche attraverso eventuale richiesta di evidenze documentali quali, ad esempio, le fatture d'acquisto.

3. Ai sensi dell'art. 34, d.lgs. 50/2016 e s.m.i. il servizio di **manutenzione del verde** deve essere svolto in conformità ai requisiti minimi e alle clausole contrattuali definiti nell'allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare DM del 10 marzo 2020. Il decreto definisce i criteri ambientali minimi (CAM), relativi all'"Affidamento del servizio di gestione del verde pubblico e fornitura di prodotti per la cura del verde", le cui indicazioni si intendono integralmente richiamate per le parti



applicabili. Nello specifico la conformità ai CAM in relazione ai pertinenti requisiti tecnici di base e alle condizioni di esecuzione/clausole contrattuali riguarda in particolare modo:

- Gestione e controllo dei parassiti: le principali malattie dovranno essere trattate attraverso l'applicazione di tecniche (ad esempio, trattamenti termici, meccanici o biologici) che consentano la riduzione al minimo dell'impiego di prodotti fitosanitari, specie quelli di origine chimica.
- Caratteristiche di ammendanti e fertilizzanti. Introduzione di nuove piante ornamentali.
- Utilizzo di tecniche di taglio dell'erba a basso impatto ambientale.
- Pratiche di irrigazione e adozione di dispositivi di risparmio idrico per quel che riguarda gli impianti di irrigazione (es. sensori di pioggia, temporizzatori regolabili, igrometri) valutando la possibilità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche e/o delle acque grigie filtrate in modo che possano essere utilizzate nell'impianto di irrigazione.
- Formazione del personale in tema di pratiche di giardinaggio ecocompatibili e relativa applicazione nell'esecuzione del servizio.
- Segnalazione tempestiva di presenza di piante ed animali infestanti per dare la possibilità all'Amministrazione di adottare gli opportuni miglioramenti.
- Elaborazione di una relazione annuale che fornisca le informazioni sulle pratiche di gestione e controllo dei parassiti utilizzate; sulla tipologia e quantità di fertilizzanti, fitofarmaci e lubrificanti utilizzati; sulla potatura e sulle soluzioni per migliorare la qualità del suolo e dell'ambiente suggerite.
- Gestione dei rifiuti: i rifiuti prodotti durante l'esecuzione del servizio devono essere raccolti in modo differenziato, come specificato di seguito:
  - i rifiuti organici (foglie secche, residui di potatura, erba, ecc.) devono essere compostati o finemente triturati in loco o, se non tecnicamente possibile, in impianti autorizzati ai sensi di legge allo scopo di riutilizzarli in situ o in altre aree verdi pubbliche.
  - i rifiuti organici lignei derivanti da ramaglie, ecc. devono essere sminuzzati in situ o in strutture del fornitore e utilizzati come pacciami nelle aree precedentemente concordate. Se in eccesso e ove abbiano le caratteristiche
  - fisiche adeguate, tali residui organici lignei possono essere utilizzati come biomassa per esigenze termiche del soggetto aggiudicatore, o di enti limitrofi, laddove in possesso di impianti autorizzati;
  - i contenitori/imballaggi, riutilizzabili e/o riciclati, che preferibilmente supportino la qualità e la crescita dei sistemi radicali, dovranno essere restituiti al fornitore delle piante, se diverso da quello che richiede l'abilitazione, insieme agli altri imballaggi secondari eventualmente utilizzati;
  - i rifiuti da imballaggi prodotti dal fornitore, se non riutilizzabili, devono essere separati nelle frazioni già previste dal sistema di raccolta urbano;
  - i rifiuti degli imballaggi di sostanze pericolose (ad esempio: fitofarmaci) devono essere smaltiti in maniera sicura in luoghi di raccolta autorizzati o affidati a un gestore di rifiuti autorizzato per essere trattati;
  - gli oli di motori devono essere raccolti e trattati da un'impresa di gestione dei rifiuti in possesso dell'autorizzazione pertinente.

### **Art. 23 PIANO DELLE MISURE PER LA SICUREZZA FISICA DEI LAVORATORI – DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI**

1. Le prestazioni previste dal presente Capitolato debbono svolgersi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene sui luoghi di lavoro.
2. L'Appaltatore a tal proposito si impegna ad eseguire le forniture ed i servizi oggetto del presente appalto in condizioni di sicurezza nel rispetto della vigente normativa, assumendo di propria iniziativa tutti gli atti necessari a garantire la sicurezza e l'igiene sui luoghi di lavoro e vigilando sulla conformità dell'operato dei propri lavoratori alle disposizioni normative in materia, adottando nei confronti dei propri dipendenti, tutte le cautele organizzative e procedurali nonché ad applicare la vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro atte a garantire la prevenzione degli infortuni, l'utilizzo di dispositivi di protezione e attrezzature antinfortunistiche, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di legge.
3. E' fatto obbligo all'Appaltatore di assumere direttamente a proprio carico ogni responsabilità in materia di sicurezza sul lavoro con speciale riferimento all'art. 26 del D. Lgs. 81/2008.
4. In particolare viene richiesto all'Appaltatore di aver redatto il documento previsto dall' art. 17, c. 1, lett. a) del D. Lgs. 81/2008, precisando che tutti i costi per gli adempimenti a ciò conseguenti sono da intendersi compresi nel corrispettivo previsto per l'esecuzione del servizio.

5. Sarà obbligo, e piena responsabilità dell'Appaltatore, comunicare, all'atto della stipula del contratto, le nomine e quanto altro previsto dal D. Lgs. 81/08.
6. Resta inteso che, in caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra, ogni più ampia responsabilità ricadrà sull'Appaltatore che pertanto è tenuto alla rigorosa osservanza di tutta la normativa applicabile, nei confronti del personale, dipendente e non, utilizzato per la fornitura del sistema e dei servizi annessi.
7. Si stabilisce che l'obbligo di informazione preventiva sui rischi interferenziali e l'obbligo della sorveglianza in loco ricadono esclusivamente sull'Appaltatore.
8. Tutti gli adempimenti, nessuno escluso, che il D.Lgs 81/2008 attribuisce al datore di lavoro gestore e/o al datore di lavoro degli Appaltatori o Subappaltatori, restano completamente a carico e responsabilità esclusiva degli stessi, con manleva dell'ASP proprietaria dei fabbricati, delle dipendenze e delle pertinenze ad essi afferenti.

#### **Art. 24 DANNI**

1. L'ASP è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse occorrere al personale impegnato nell'esecuzione del presente Appalto.
2. L'Appaltatore dovrà istruire il proprio personale in modo da evitare danni di qualsiasi genere alle persone, rotture e danni a beni immobili o mobili per i quali in ogni caso la ditta appaltatrice risponderà direttamente, in quanto l'Appaltatore sarà comunque ritenuto responsabile di qualsiasi danno che venisse causato agli ospiti, ai beni mobili ed immobili di proprietà dell'ASP, nonché a terzi o a cose di terzi, dal proprio personale o dai propri mezzi nel corso dell'espletamento dell'Appalto ed in conseguenza dello stesso.
3. L'accertamento dei danni sarà effettuato con apposito verbale dal Direttore dell'esecuzione alla presenza del Coordinatore dei servizi; i dati accertati saranno trasmessi all'Appaltatore che provvederà alla riparazione a proprie spese.
4. Qualora l'Appaltatore non dovesse provvedere al risarcimento od alla riparazione del danno nel termine fissato nel verbale di accertamento, l'ASP è sin d'ora autorizzato a procedere direttamente, a danno dell'Appaltatore, trattenendo l'importo sulle fatture di prima scadenza ed eventualmente sulle successive o sul deposito cauzionale; in quest'ultimo caso l'Appaltatore è obbligato all'immediato reintegro di detta garanzia.
5. A garanzia di quanto sopra, l'Appaltatore dovrà dotarsi di un'idonea copertura assicurativa per rischi derivanti da responsabilità civile del proprio personale verso terzi, ritenendo compreso fra i terzi anche l'ASP, entro venti giorni dall'aggiudicazione, con un massimale non inferiore a 3.000.000,00 e validità per l'intera durata del contratto.
6. La società assicuratrice dovrà obbligarsi a tenere indenne l'assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, per lesioni personali e danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un sinistro verificatosi in relazione ai servizi da esso prestati, comprese tutte le attività ed operazioni inerenti, accessorie e complementari di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo svolte, nessuna esclusa né eccettuata. L'assicurazione deve essere valida anche per la responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso di persone delle quali esso debba rispondere.
7. In alternativa alla specifica polizza di cui sopra l'Appaltatore potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RCT già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate al comma precedente per quella specifica e produrre una appendice alla polizza nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche le prestazioni oggetto del presente Appalto, contenente la precisazione che non vi sono limiti al numero di sinistri, né limiti al massimale annuo per danni.
8. L'esistenza della polizza di cui ai commi precedenti non libera l'Appaltatore dalle proprie responsabilità avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.
9. Copia conforme all'originale della polizza assicurativa specifica o della appendice di polizza di cui ai commi precedenti dovrà essere consegnata all'ASP prima della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio delle operazioni oggetto del presente capitolato, con riserva, in caso di ritardo ingiustificato e grave, di poter dar luogo a decadenza dell'affidamento con conseguente incameramento della cauzione provvisoria.
10. In quest'ultimo caso l'ASP si riserva la facoltà di affidare l'incarico alla Ditta che segue immediatamente in graduatoria l'Aggiudicatario o di indire nuova gara.
11. Sinistri ed infortuni che dovessero accadere a persone od a cose dell'Appaltatore, saranno sempre a carico dello stesso. Per questo motivo, l'Appaltatore dovrà altresì dimostrare (fornendone copia all'ASP) di aver



accesso polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro (RCO) per i rischi inerenti la propria attività con limite di € 3.000.000,00.

12. L'Appaltatore inoltre dovrà costituire e consegnare all'ASP, prima dell'inizio dell'Appalto, anche una polizza assicurativa per i locali, impianti ed attrezzature messe a disposizione dall'ASP contro i danni da rischio locativo, incendio, esplosioni, scoppi ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivanti da colpa lieve o colpa grave e con rinuncia espressa di rivalsa contro l'ASP.

#### **Art. 25 DISPONIBILITA' DI LOCALI, IMPIANTI PRODOTTI E ATTREZZATURE**

1. Prima della stipula del contratto d'Appalto sarà effettuata, in contraddittorio, la consegna dei locali e delle attrezzature esistenti, tramite apposito verbale riportante lo stato di usura e consistenza dei medesimi.
2. Al termine del periodo contrattuale e, in assenza di osservazioni o pendenze, verrà redatto, sempre in contraddittorio, verbale di riconsegna a svincolo degli impegni assunti tra le parti.
3. L'Appaltatore utilizza, a titolo gratuito e temporaneo, i locali e gli annessi ambienti di servizio. Si precisa tra l'altro che l'Appaltatore dovrà collocare a proprie spese, negli spogliatoi del personale, idonei armadietti adeguati alle vigenti normative. I locali, completi delle relative attrezzature fisse o mobili, allacciate agli impianti elettrici e tecnologici per il loro funzionamento, sono messi a disposizione dall'ASP per tutta la durata del presente contratto come rilevati dal verbale di cui al primo comma.
4. In sede di offerta la Ditta Appaltatrice potrà offrire un piano migliorativo che preveda la fornitura di attrezzatura e impianti o lavori di manutenzione straordinaria che vadano ad integrare o sostituire le dotazioni già esistenti al fine dell'efficientamento dei servizi in Appalto.
5. La nuova attrezzatura offerta, al termine del periodo di appalto, rimarrà di proprietà dell'ASP.
6. Rimangono a carico dell'ASP le spese relative alla fornitura di acqua calda e fredda, gas, energia elettrica, forza motrice, riscaldamento, nonché ogni altra fonte di energia necessaria per il funzionamento delle attività istituzionali.
7. La Ditta deve segnalare immediatamente al Direttore dell'esecuzione eventuali necessità di ripristino degli immobili, onde permettere il tempestivo intervento di ripristino in funzione degli impianti.
8. Sono a carico della Ditta appaltatrice la manutenzione delle attrezzature e tutti gli eventuali danni che dovessero verificarsi per negligenza ovvero per uso improprio delle stesse da parte del proprio personale addetto al servizio.
9. Dovrà essere effettuata segnalazione, con apposito modulo predisposto dalla Direzione della struttura, del verificarsi di eventuali guasti e/o danni. Ciò ai fini di una chiara comunicazione tra le parti e dell'eventuale ricorso all'assistenza tecnica per la riparazione relativa.
10. L'ASP si riserva comunque il diritto permanente d'accesso ai locali. Eventuali ulteriori necessità dovranno essere soddisfatte con oneri a carico dell'Appaltatore.
11. L'Appaltatore solleva l'ASP da ogni responsabilità per danni che venissero causati a terzi o cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.
12. Alla scadenza della gestione l'Appaltatore dovrà restituire la struttura, con i relativi impianti ed attrezzature d'uso, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifica apportate ed il normale logorio d'uso.
13. A tal fine, prima della scadenza dell'appalto sarà effettuata una visita ispettiva per verificare lo stato manutentivo della struttura. Nel caso venissero riscontrate carenze l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente ai dovuti ripristini.
14. La riconsegna verrà attuata previo verbale stilato in contraddittorio con l'Appaltatore.

#### **Art. 26 VIGILANZA E CONTROLLO**

1. Nell'esecuzione del servizio contemplato nel presente Capitolato, l'Appaltatore ed il personale dallo stesso impiegato sono tenuti al rispetto delle direttive impartite dall'ASP.
2. L'Appaltatore deve disporre di un sistema di autocontrollo tendente ad accertare periodicamente la qualità del servizio reso.
3. Tutti i controlli indicati nel programma di autocontrollo, dovranno essere effettuati alle scadenze indicate, dovranno essere verificati con il Direttore dell'esecuzione del contratto da parte dell'ASP, dovranno essere verbalizzati e le risultanze dovranno essere formalmente trasmesse all'ASP con le cadenze previste dal sistema di autocontrollo stesso.

4. Il Direttore dell'esecuzione del contratto avrà il compito di vigilare sull'operato dell'Appaltatore al fine di accertare il regolare adempimento degli obblighi contrattuali ed effettuare verifiche tecniche sulla rispondenza tra i risultati attesi previsti nel presente Capitolato ed i risultati conseguiti nei servizi.
5. L'ASP si riserva il diritto di effettuare controlli a campione sulle modalità di espletamento dei vari servizi e di verbalizzare i risultati di tali controlli.
6. Costituiscono gravi negligenze degli obblighi contrattuali:
  - a. il mancato rispetto delle procedure e/o della frequenza degli interventi;
  - b. la mancata osservanza della normativa sulla sicurezza;
  - c. l'utilizzo di materiali ed attrezzature difformi da quelli dichiarati ed accettati dall'ASP.

## Art. 27 PENALITÀ

1. L'ASP, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva di applicare sanzioni pecuniarie in ogni caso di verificata violazione di tali norme, secondo il principio della progressività.
2. La sanzione sarà applicata dopo formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni dell'Appaltatore, le quali devono pervenire entro 10 giorni dalla data della contestazione.
3. Le non conformità rilevate hanno valore di contestazione formale, prevedendo la possibilità, da parte dell'Appaltatore, di far constare immediatamente le proprie osservazioni, di valore equivalente alle controdeduzioni, ferma restando, in ogni caso, la possibilità di controdedurre secondo la procedura ordinaria.
4. Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza, potrà essere comminata una semplice ammonizione.
5. Si riporta di seguito una casistica di inadempienze che potranno comportare l'applicazione di una sanzione, secondo i parametri più sotto precisati:

	IPOTESI DI INADEMPIMENTO SANZIONATO CON PENALE	VALORE PENALE
a)	Ritardo nel sopralluogo nel caso di intervento in reperibilità	€ 50,00 per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto a Capitolato
b)	Ritardo intervento in pronto intervento reperibilità ascensori	€ 100,00 per ogni ora di ritardo o frazione rispetto all'orario previsto a Capitolato
c)	Riscontro di tracce di sporco	€ 50 al giorno per ogni stanza, locale o parte di area
d)	Riscontro in maniera diffusa di sporco e/o ragnatele evidenti,	€ 100 al giorno per ogni stanza, locale o parte di area
e)	Mancata reperibilità del coordinatore della ditta nelle fasce orarie indicate, dopo due chiamate	€ 50 per ogni rilievo
f)	Comportamento non corretto da parte dei dipendenti della Ditta e comunque non consono all'ambiente nel quale svolgono il servizio	€ 100 per ogni rilievo
g)	Reiterato comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza	€ 150 per ciascun episodio rilevato
h)	Mancata corrispondenza dei macchinari utilizzati rispetto a quelli descritti nei documenti di gara	€ 100 per ogni rilievo
i)	Non conformità dei macchinari alle prescrizioni antinfortunistiche	€ 100 per ogni rilievo
j)	Inosservanza degli orari riportati nel piano lavoro	€ 150 per ogni rilievo
k)	Mancato rispetto di quanto previsto nell'offerta tecnica relativamente alla gestione dei servizi	€ 250 per ogni mancanza
l)	Utilizzo di prodotti non conformi a quelli dichiarati in sede di offerta tecnica	€ 200 per ogni rilievo
m)	Imperfetta raccolta dei rifiuti solidi urbani	€ 100 per ogni rilievo
n)	Mancato rifornimento dei materiali di consumo richiesti	€ 200 per ogni rilievo

o)	Mancato rispetto delle norme di sicurezza	€ 1.000 per ogni rilievo
p)	Mancato rispetto del segreto di ufficio e/o divulgazione di documenti, fatti, dati inerenti l'organizzazione e l'andamento dell'Ente	€ 500 per ogni rilievo
q)	Inosservanza di uno qualsiasi degli obblighi indicati nella proposta tecnico-organizzativa	€ 200 per ogni rilievo
r)	Inosservanza dell'obbligo di riposizionamento dei prodotti, attrezzature, macchinari nel luogo assegnato	€ 50 per ogni rilievo

6. Le inadempienze sopra descritte non precludono all'ASP il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente citati ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio. Potranno essere applicati in tali casi sanzioni da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 1.000,00 rapportate alla gravità dell'inadempienza.
7. Nei casi di elevata gravità, le controdeduzioni dovranno pervenire entro 24 ore dal ricevimento della contestazione.
8. Conformemente all'enunciato principio della progressione, la seconda penalità comminata all'Appaltatore per un'inadempienza commessa sarà di importo doppio al dovuto, la terza il triplo e così via.
9. L'apertura di due formali contestazioni con applicazione delle penali sopra esposte e l'avvio di procedura di non conformità, comporterà l'invio di formale diffida. Dopo tre formali diffide, l'ASP potrà procedere alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione definitiva.

#### **Art.28 INTERRUZIONE DEL SERVIZIO**

1. Le prestazioni previste dal presente Capitolato sono considerate a tutti gli effetti servizi di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese o abbandonate, nemmeno durante eventuali contestazioni tra le parti.

#### **Art.29 SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. Per la disciplina del subappalto si rinvia a quanto previsto dall'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. Tutte le disposizioni del presente Capitolato in merito alla tutela dei lavoratori si applicano anche nei confronti dei soggetti di subappalti e cottimi. E' fatto obbligo da parte dell'Appaltatore di produrre alla Stazione Appaltante, entro venti giorni da ogni pagamento effettuato al subappaltatore, copia delle fatture quietanziate relative ai pagamenti dallo stesso corrisposto a detto soggetto.
2. E' vietata la cessione del contratto, a pena di risoluzione del contratto stesso e incameramento della cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 105, comma 1, del Codice degli Appalti.

#### **Art.30 CLAUSOLE RISOLUTIVE**

1. L'Amministrazione Comunale può procedere alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1453 e seguenti del Codice Civile, in base al disposto e con le modalità di cui all'art. 108 del Codice degli Appalti; ai sensi dell'art. 1455 c.c. per grave inadempimento si intende:
  - a) violazione del divieto di cessione del contratto;
  - b) scioglimento/fallimento dell'impresa;
  - c) il venir meno dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
  - d) violazione degli obblighi di condotta previsti nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici;
  - e) nel caso in cui le transazioni finanziarie vengano eseguite senza l'utilizzo del conto corrente dedicato
  - f) al fine di consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie, ai sensi dell'art. 3, comma 9bis, della L. 136/2010 e s.m.i.;
  - g) applicazioni di penali per un "totale di tre diffide";
  - h) gravi violazioni contrattuali inerenti la non conformità agli standard sociali minimi lungo la catena di fornitura;
  - i) per rilevanti motivi di pubblico interesse;

- j) per gravi motivi di ordine pubblico;
  - k) per inadempienze contrattuali.
2. L'atto di risoluzione è preceduto da formale comunicazione scritta all'Appaltatore, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, nella quale contesta le inadempienze riscontrate e assegna un termine, non inferiore a quindici giorni, per la presentazione di eventuali controdeduzioni.
  3. Il contratto di appalto può essere risolto, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per l'Appaltatore:
    - a) gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria;
    - b) abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;
    - c) stato di insolvenza dell'Appaltatore o frode accertata del medesimo;
    - d) subappalto di lavori o di forniture, senza esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente;
    - e) reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;
    - f) ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose.
  4. Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi sopra specificati, l'Amministrazione concedente notificherà all'Appaltatore l'addebito, con invito a produrre le proprie controdeduzioni entro il termine di 15 giorni dalla data di notifica. Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide, il contratto d'appalto sarà risolta di diritto.
  5. In tal caso l'Amministrazione concedente avrà comunque la facoltà di risolvere "ipso facto et jure" l'appalto, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale, intimata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, trattenendo ed incassando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.
  6. L'Appaltatore è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.
  7. Nessuna pretesa l'Appaltatore può avanzare a seguito della risoluzione contrattuale. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna della struttura.

### **Art.31 RECESSO**

1. L'ASP si riserva la facoltà di recedere dal contratto, in base all'art. 21-sexies della Legge 241/1990, ed ai sensi dell'art. 1671 del Codice Civile, in qualunque tempo e fino al termine del servizio, per motivi di pubblico interesse.
2. L'ASP può recedere dal contratto in qualunque tempo in base al disposto e con le modalità di cui all'art. 109 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.
3. Il recesso è esercitato per iscritto, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, con un preavviso di almeno due mesi.

### **Art.32 CONTROVERSIE**

1. Qualora, nel corso della gestione del presente Appalto, sorgessero delle controversie tra l'ASP e l'Appaltatore, si procederà alla loro risoluzione in ossequio alle norme del presente Capitolato.
2. Le eventuali controversie non risolte nei termini del precedente articolo saranno definite dall'autorità giudiziaria competente del Foro di Roma.
3. Resta escluso l'arbitrato.

IL DIRETTORE  
(Fabio Liberati)

### **ALLEGATI**

- A) Planimetrie
- B) Schema dell'organico del personale attualmente in servizio
- C) Dichiarazione relativa ai prodotti detergenti multiuso, per finestre e per servizi sanitari
- D) Dichiarazione relativa ai prodotti detergenti per impieghi specifici (ceranti, agenti impregnati e protettivi, deceranti, decappanti ...)

- E) Dichiarazione relativa ai materiali igienico-sanitari per servizi igienici e/o detergenti per igiene delle mani
- F) Dichiarazione di conformità a standard sociali minimi
- G) Questionario di monitoraggio delle conformità a standard sociali minimi