

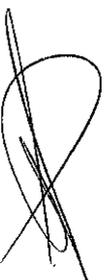
**SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE ED OPERE  
AFFINI DELL'AZIENDA OSPEDALIERA  
SAN GIOVANNI-ADDOLORATA**

**CAPITOLATO TECNICO**



## INDICE

<b>A.</b>		
	<b>ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>4</b>
A.1.	PREMESSA .....	6
A.2.	Descrizione del Processo.....	6
A.2.1.	Modalità di erogazione dei servizi .....	6
A.2.2.	Parametri di controllo.....	7
A.3.	strumentazione.....	8
A.3.1.	Schema funzionale dei servizi e del rapporto con il Committente.....	8
A.3.2.	Struttura dedicata ai servizi.....	9
A.3.3.	Organico Tecnico e Amministrativo .....	10
A.3.4.	Organico Operativo e Attrezzature .....	10
A.3.5.	Supporti informatici e rilievi architettonici e strutturali .....	10
A.3.6.	Presidio presso L'Azienda Ospedaliera San Giovanni-Addolorata.....	11
A.3.7.	Standard di funzionalità .....	11
A.4.	IL MANUALE D'USO per il sistema edificio.....	12
A.5.	IL MANUALE DI MANUTENZIONE per il sistema edificio .....	12
A.6.	SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE .....	13
<b>B.</b>		
	<b>INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTIVITA'</b>	<b>14</b>
<b>C.</b>		
	<b>SERVIZIO TECNICO GESTIONALE</b>	<b>16</b>
C.1.	Obiettivi .....	18
C.2.	Descrizione .....	18
C.3.1.	Sistema Informativo - [a canone] .....	19
C.4.	Monitoraggio del patrimonio - [a canone] .....	21
C.4.1.	Segnalazione guasti per il pronto intervento.....	21
C.4.2.	Sopralluoghi - verifiche tecniche - progettazione .....	22
C.5.	Controlli e standard di servizio .....	22
C.6.	CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARE ESECUZIONE .....	19
C.7.	ORARIO DI SERVIZIO E PERSONALE .....	19
<b>D.</b>		
	<b>SERVIZIO ANAGRAFE PATRIMONIALE</b>	<b>34</b>
D.1.	obiettivi.....	35
D.2.	descrizione .....	35
D.3.	formazione dell'anagrafe e relativo aggiornamento [ A CANONE] .....	36
D.3.1.	RILIEVO.....	37
D.3.2.	ARCHIVIO TECNICO .....	38
D.3.3.	SUPPORTI INFORMATIZZATI .....	38
<b>E.</b>		
	<b>SERVIZIO MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI</b>	<b>40</b>
E.1.	Obiettivi.....	41



E.2. descrizione sintetica delle prestazioni .....	41
E.3. definizioni.....	42
E.4. Programmi di Manutenzione .....	70
E.4.1. Modelli identificativi di riferimento .....	70
E.4.2. Programma "provvisorio" di manutenzione riparativa.....	71
E.4.3. Tempi d'elaborazione .....	71
E.5. Tempi d'esecuzione degli interventi .....	71
E.6. gestione e manutenzione opere edili - [a canone].....	72
E.6.1. Manutenzione programmata.....	72
E.6.2. Manutenzione Riparativa .....	73
E.6.3. Tempi di ripristino .....	73
F.	
<b>SERVIZIO MANUTENZIONE ARREDI INFISSI</b>	<b>74</b>
F.1. obiettivi.....	75
F.2. descrizione .....	75
F.3. MANUTENZIONE ARREDI [a misura ed in economia.].....	85
F.4. coordinamento interventi riparativi extra contratto [in economia].....	85
F.5. interventi di manutenzione straordinaria [a misura] .....	86



## A. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO





### A.1. PREMESSA

a) Il Servizio di manutenzione prevede l'erogazione di una pluralità di servizi gestiti ed erogati da parte dell'Assuntore.

I servizi compresi e definiti nell'oggetto sono del tipo:

- servizi eseguiti a seguito del programma periodico degli interventi elaborato dall'Assuntore ed approvato da parte del Committente;
- servizi eseguiti a seguito di segnalazioni da parte degli Utenti Interni dirette alla Centrale Operativa secondo livelli autorizzativi predefiniti e/o da parte dell'Assuntore a seguito di visite periodiche programmate;
- servizi eseguiti a seguito di richiesta diretta da parte del Committente alla Centrale Operativa, o ai livelli superiori della struttura dell'Assuntore;

b) Il Capitolato Tecnico costituisce unitamente al capitolato d'Oneri il complesso delle condizioni speciali (tecniche ed amministrative) che regolano l'appalto dei molteplici servizi da espletare mediante una gestione integrata degli stessi.

Nel caso in cui tra i due testi si dovessero riscontrare discordanze e/o letture non univoche delle condizioni e dei patti verrà sempre adottata l'interpretazione più favorevole al Committente.

### A.2. DESCRIZIONE DEL PROCESSO

#### A.2.1. Modalità di erogazione dei servizi

Per i servizi oggetto del Capitolato è prevista una modalità di erogazione così articolata:

- **PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI:**

Per ciascun servizio l'Assuntore fornisce un **piano operativo** da eseguire all'inizio di ciascun esercizio, redige un programma dettagliato degli interventi con l'indicazione delle date, della natura e dei luoghi degli interventi. Tale programma dovrà riguardare tutti i servizi oggetto del presente Capitolato e dovrà essere consegnato nei tempi previsti nelle diverse sezioni del presente Capitolato e comunque indicati nel contratto (Programma degli interventi); il Committente approva il programma ed esegue il monitoraggio della corretta e puntuale esecuzione dello stesso.

- **ORGANIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:**

L'Assuntore organizza gli interventi in accordo con il Supervisore per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività negli edifici e nei reparti e rispettare i

tempi previsti per l'esecuzione. Le modalità ed i livelli autorizzativi dovranno essere definite prima della consegna del servizio integrato.

- **GESTIONE INFORMAZIONI DI RITORNO:**

L'Assuntore si impegna ed organizza per raccogliere tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati, compresi i tempi di intervento.

- **ALIMENTAZIONE SISTEMA INFORMATIVO DEL COMMITTENTE:**

L'Assuntore si impegna ed organizza per alimentare il proprio sistema informatico in tempo reale e per aggiornare quello del Committente secondo le specifiche indicate nel Capitolato, presentate dall'Assuntore nell'offerta ed ulteriormente elaborate ed approvate dal Committente.

#### **A.2.2. Parametri di controllo**

Nel rispetto degli obiettivi e dei livelli minimi indicati in Capitolato con riferimento ai vari servizi, il controllo delle attività svolte dall'Assuntore sarà effettuato dal Committente anche sui risultati che saranno valutati attraverso il monitoraggio di quattro parametri fondamentali:

- **RISPETTO STANDARD DI DISPONIBILITÀ DEGLI SPAZI:**

Frequenza delle interruzioni e tempi di risposta per il ripristino del regolare servizio misurato come tempi intercorsi tra la richiesta di intervento a causa di un'interruzione e/o malfunzionamento del servizio (apertura della commessa) e l'approvazione dell'utente interno (chiusura della commessa).

- **LIVELLO DI ADERENZA ALLE NORME DI SICUREZZA:**

Risultante dalle visite ispettive mirate da parte del S.P.P. del Committente e/o da parte di Organismi esterni (V.V.FF., ISPESL, etc.) ed interni preposti al controllo (SP.re.SAL).

- **VERIFICA DELLA QUALITÀ DEI DATI INSERITI NEL SISTEMA INFORMATIVO:**

Risultante dalle visite ispettive da parte di personale del Committente e/o delegato.

- **RISPETTO DEGLI STANDARD DI DISPONIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ INTERNE:**

Frequenza delle interruzioni e tempi di risposta per il ripristino del regolare svolgimento delle attività interne del Committente, misurato sui tempi intercorsi tra la segnalazione dell'irregolarità ed il tempo di ripristino della normale attività.



L'Assuntore dovrà consentire un adeguato controllo sullo stato dell'immobile (per l'area sottoposta a vincolo di tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 42/2008 dovrà disporre laddove necessaria dei dispositivi di monitoraggio della conservazione dell'immobile), sul livello quantitativo e qualitativo dei servizi erogati e sui risultati ottenuti.

Ciò dovrà essere reso possibile anche dal supporto fornito da un insieme di servizi di governo di seguito descritti e dal sistema di controllo.

### A.3. STRUMENTAZIONE

#### A.3.1. Schema funzionale dei servizi e del rapporto con il Committente

L'Assuntore potrà organizzare la propria struttura secondo i criteri che riterrà più opportuni per il raggiungimento dei risultati richiesti, tuttavia è richiesto il seguente livello di interfacce:

#### RESPONSABILE TECNICO DEL SERVIZIO INTEGRATO:

L'Assuntore dovrà nominare un referente tecnico del Servizio Integrato cui segnalare eventuali criticità non risolte.

#### • RESPONSABILE AMMINISTRATIVO DEL SERVIZIO INTEGRATO:

L'Assuntore dovrà nominare un responsabile del Servizio Integrato per dirimere ogni tipo di controversie e criticità eventualmente rilevate durante la fase di gestione contrattuale.

Le responsabilità possono essere anche cumulate, tuttavia per ciascun ruolo dovrà essere segnalato al Committente il referente/responsabile dell'Assuntore.

Il Committente si avvarrà nell'ambito della sua struttura di un SUPERVISORE (DIRETTORE LAVORI) individuato nell'ambito della *U.O.C. Tecnica* che, nell'esercizio delle sue funzioni potrà essere affiancato da uno o più elementi; che avrà il compito specifico di sovrintendere al controllo delle prestazioni fornite dall'Assuntore, nonché di un RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO individuato nella figura del *Dirigente responsabile della UOC*, con il compito di effettuare una supervisione di natura organizzativo-amministrativa, presupposto per la valutazione del raggiungimento dei target, delle necessità di riparametrazione delle prestazioni e/o dello spostamento delle risorse economiche tra un servizio e l'altro. A questa il Supervisore farà riferimento nella gestione dell'appalto e nell'emissione dei certificati di pagamento dei S.A.L. maturati per l'approvazione dei medesimi.

Il RESPONSABILE TECNICO dell'Assuntore e la struttura alle sue dipendenze, costituisce l'interfaccia principale della Direzione Tecnica, per tutte le problematiche connesse con l'espletamento dei servizi.

La mancata approvazione da parte del Supervisore, delle prestazioni tecniche, degli interventi operativi e dell'esecuzione di lavori e di servizi, di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo espliciti, determina il mancato



riconoscimento del servizio effettuato con la conseguente successiva proposta al Responsabile del Procedimento dell'applicazione delle penali previste, o finanche la non corresponsione dei relativi corrispettivi, fino alle conseguenze estreme della risoluzione del contratto.

La Direzione Lavori, nelle diverse figure che la comporranno, sovrintenderà a tutte le fasi dei servizi dalla formazione degli strumenti conoscitivi, alla programmazione, alla esecuzione di interventi o lavori (a canone, a misura, in economia), alla gestione delle diverse fasi di espletamento dei servizi.

Ogni prestazione dovrà essere preceduta dall'apposita e documentata informazione e, quando è prevista, dall'approvazione del Direttore dei Lavori o del funzionario da lui designato.

Con le dovute differenziazioni conseguenti alla diversa natura dei servizi appaltati la procedura di richiesta - approvazione - esecuzione dei servizi e dei lavori si richiama al binomio informazione - autorizzazione preventiva/controllo da parte del Direttore dei Lavori o del suo apparato.

Il Responsabile Tecnico dovrà altresì rappresentare al Direttore dei Lavori durante lo svolgimento e al termine delle operazioni e degli interventi i dati contabili, gli elementi tecnici, le certificazioni e tutte le informazioni relative alle prestazioni compiute.

L'informazione e l'approvazione del Direttore dei Lavori è condizione indispensabile per il riconoscimento dei corrispettivi propedeutico alla conseguente successiva emissione dei relativi certificati di pagamento da parte del Responsabile del Procedimento.

Per quanto concerne i servizi manutentivi per l'esecuzione di lavori a misura, la contabilità dovrà comunque rispondere anche a quanto prescritto per la contabilità delle opere di competenza del Ministero dei LL.PP.

A questo proposito, per una comprensione univoca della procedura da adottare è utile rapportare gli elaborati a quelli propri della Contabilità dello Stato.

Il Direttore dei Lavori deciderà sulla base delle richieste pervenute, delle proposte formulate dall'Assuntore e dei programmi del Committente quale degli interventi manutentivi dovrà essere attuato e ne darà comunicazione al Responsabile Tecnico dei servizi appaltati.

Il Direttore dei Lavori potrà disporre le proprie indicazioni mediante ordini verbali e scritti preferibilmente indirizzati al Responsabile Tecnico, ma anche nei confronti dei suoi collaboratori.

Il flusso delle comunicazioni, delle indicazioni e delle informazioni in andata e in ritorno, dal Committente alla struttura tecnico-amministrativa dell'Assuntore dovrà essere raccolta e sistemata in opportuni modelli grafici e su supporto informatico che dovranno essere approntati dall'Assuntore e sottoposti alla preventiva approvazione del Direttore dei Lavori.

### **A.3.2. Struttura dedicata ai servizi**



L'Assuntore ha l'obbligo di dotarsi di un'adeguata organizzazione, completa delle attrezzature e delle strumentazioni idonee a gestire l'intero servizio sotto il profilo tecnico/amministrativo ed operativo nonché del personale specialistico da dedicare a servizi atipici, ad alta professionalità.

#### **A.3.3. Organico Tecnico e Amministrativo**

Per la gestione dei servizi connessi con le attività manutentive dovrà essere permanentemente disponibile un apparato composto almeno dalle seguenti professionalità:

TECNICI DIPLOMATI	N° 2	(UNO)
AMMINISTRATIVI	N° 1	(UNO)

#### **A.3.4. Organico Operativo e Attrezzature**

La consistenza del personale operativo dovrà essere rapportata all'organizzazione che l'Assuntore intende proporre in sede di gara ed in particolare dovrà essere correlata all'estensione e alle caratteristiche delle prestazioni che intende espletare utilizzando il subappalto.

#### **A.3.5. Supporti informatici e rilievi architettonici e strutturali**

Come ribadito negli articoli che precedono l'Assuntore dovrà dotarsi, di una strumentazione informatica (software ed hardware) e dei relativi collegamenti telematici con il Committente per consentire la facile gestione dei servizi previsti nel Capitolato e nelle proposte organizzative offerte in sede di gara.

L'intera massa delle prestazioni comprese nel ciclo dei servizi manutentivi, (rilievi, anagrafe, preventivi, progetti, contabilità, informazioni, reporting, modelli, tabelle, etc.) dovrà essere gestita con idonei programmi informatici appositamente redatti ed accettati dal Committente.

L'intero pacchetto di programmi sarà fornito gratuitamente al Committente che lo potrà trattenere al termine del rapporto contrattuale.

L'Assuntore dovrà fornire, entro 90 gg dalla consegna lavori, la seguente dotazione di hardware e software informatico:

- N.2 PC da tavolo di elevate prestazioni, da concordare con la S.A.;
- N.2 PC portatili di elevate prestazioni, da concordare con la S.A.;
- Licenze MS Windows e MS Office per ognuno dei PC in ordine;
- N. 1 licenze Autodesk-Autocad ultima release;
- N.1 licenza ACCA - Primus ultima release.
- Programma di gestione Patrimoniale immobiliare e mobiliare, (in ambiente AutoCAD; CAFM Computer Aid Facility Modelling con modulo BIM Building Information Modelling o similari compatibili) utilizzabile da tutti i terminali via web.

Il censimento immobiliare dovrà comprendere:

- Rilievo architettonico ed impiantistico di ogni locale;
- Rilievo degli elementi strutturali, per l'esecuzione del quale s'intendono compresi nel canone gli oneri per la ricerca e la messa a nudo degli elementi strutturali stessi, nonché gli oneri per la risarcitura dei danni effettuati per il rilievo medesimo.

Il rilievo architettonico, impiantistico e strutturale sarà effettuato sulla base dell'ultimo rilievo in possesso della Stazione Appaltante.

L'Assuntore dovrà restituire il rilievo ed anagrafe entro 180 gg dalla consegna lavori, in formato sia cartaceo (3 copie) che su supporto informatico (formati AutoCAD; CAFM Computer Aid Facility Modelling con modulo BIM Building Information Modelling o similari compatibili). Il formato digitale del rilievo dovrà essere comunque compatibile con i rilievi e censimenti effettuati già in possesso dalla S.A. in ambiente AutoCAD

#### **A.3.6. Presidio presso L'Azienda Ospedaliera San Giovanni-Addolorata**

L'Azienda, secondo disponibilità e senza alcun obbligo, metterà a disposizione un magazzino ed un ufficio per le esigenze tecniche e amministrative dell'Assuntore, il quale dovrà provvedere a proprie spese la sistemazione edile ed impiantistica dei locali medesimi, lasciando all'Azienda il solo onere della

fornitura di energia elettrica ed acqua. L'Azienda si ritiene manlevata di qualsiasi responsabilità verso il personale dell'Assuntore.

#### **A.3.7. Standard di funzionalità**

L'Assuntore dovrà supportare il Direttore dei Lavori nella individuazione degli standard di funzionalità da garantire ai locali e agli spazi sulla base delle attività che vi si svolgono all'interno e del livello qualitativo voluto dal Committente.

Si tratta in altri termini di analizzare e sezionare gli edifici e le strutture, i suoi componenti e sub-componenti elencando tutti quegli elementi delle parti edilizie, che svolgono un ruolo significativo nella vita dell'edificio fino a condizionare sensibilmente la stessa qualità delle attività che vi si svolgono..

L'operazione è finalizzata a stabilire ipotesi di interventi manutentivi dei singoli componenti elementari che consentano poi la programmazione della manutenzione ordinaria e straordinaria in grado di garantire gli standard di funzionalità desiderati.

In quest'ambito l'analisi dovrà esprimere valutazioni in una scala di costi/benefici da sottoporre all'esame e alle decisioni del Committente per la formulazione dei programmi e delle compatibilità economiche.

Con l'uso di adeguati supporti informatici sarà possibile simulare le diverse strategie manutentive che meglio sono individuate nei successivi articoli.

#### **A.4. IL MANUALE D'USO PER IL SISTEMA EDIFICIO**

L'Assuntore curerà la redazione e l'aggiornamento del manuale d'uso di ogni edificio riguardante l'utilizzazione delle parti più rilevanti dei suoi componenti, sistemi e sub-sistemi.

Le informazioni in esso contenute consentiranno all'utente di conoscere le funzioni principali dei manufatti che caratterizzano l'edificio per gestirli correttamente al fine di:

- evitare o limitare modi d'uso impropri;
- conoscere le corrette modalità di funzionamento;
- istruire a svolgere direttamente le elementari operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche
- riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento o di funzionamento anomali da segnalare ai tecnici responsabili del servizio manutentivo, con specifico trattamento per le aree soggette a vincolo di tutela del bene culturale.

#### **A.5. IL MANUALE DI MANUTENZIONE PER IL SISTEMA EDIFICIO**

Un utile strumento per trasmettere le informazioni necessarie ai controlli è costituito dal manuale di manutenzione dell'edificio. Esso sarà predisposto in sede di progettazione del servizio manutentivo, in modo da fornire, in forma chiara e concisa, tutte le informazioni necessarie a gestire in termini soddisfacenti il funzionamento e la manutenzione di un edificio.

Il manuale risponderà a tre principali funzioni:

---

Capitolato Tecnico

- a) consentire al management che gestisce il patrimonio immobiliare l'organizzazione efficiente ed economica di un servizio di riparazione e manutenzione dell'edificio e dei suoi annessi;
- b) rendere possibile l'effettuazione di piccoli interventi di riparazione senza eccessive perdite di tempo e di denaro;
- c) stabilire un collegamento organico, con vantaggi reciproci, tra l'utente dell'edificio, la committenza e la struttura organizzativa del servizio manutentivo.

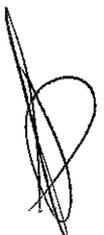
#### **A.6. SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE**

Con riferimento all'art. 14 del D. Lgs 163/2006, il concorrente dovrà presentare la certificazione indicata nel capitolato tecnico.

E' inoltre facoltà del concorrente presentare ogni ulteriore documentazione che, a suo parere, contribuisca alla valutazione delle proprie peculiari capacità per il servizio in Appalto.



## B. INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTIVITA'



## B.1 PREMESSA

L'appalto è rivolto alla gestione integrata dei seguenti servizi sinteticamente descritti:

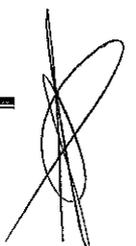
### 1) SERVIZIO TECNICO/GESTIONALE:

- sistema informativo;
- gestione tecnica;

### 2) SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE OPERE EDILI

- manutenzione ordinaria opere edili;
- opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
- prestazioni integrative;
- pronto intervento;
- opere di manutenzione programmata

I singoli servizi sono meglio individuati e descritti nelle successive sezioni in cui si articola il presente Capitolato Tecnico e nei suoi allegati.



## c. SERVIZIO TECNICO GESTIONALE





### C.1. OBIETTIVI

Il servizio Tecnico Gestionale comprende tutte le attività tecniche e gestionali necessarie alla gestione di tutti i servizi indicati nelle sezioni successive del capitolato e rappresenta il "cervello" del servizio integrato, ovvero la funzione di direzione generale e di coordinamento dell'intero appalto multiservizi.

Gli obiettivi sono:

- Consentire l'attuazione della logica generale del Servizio Integrato, creando un'opportuna integrazione informativa tra il Committente, l'Utente Interno e l'Assuntore. Il servizio dovrà garantire:
- la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti alle parti edili, agli arredi e alle attrezzature non sanitarie e in genere all'immobile oggetto del servizio;
- un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Assuntore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione del patrimonio;
- un supporto logistico, tecnico, amministrativo ed informatico alle attività del Committente.

### C.2. DESCRIZIONE

All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni (tutte ricomprese nei canoni e senza altro onere aggiuntivo per la S.A.):

- progettazione e gestione del Sistema Informativo; con specifico trattamento per il censimento patrimoniale mobiliare ed immobiliare;
- monitoraggio - verifica ed analisi tecnica dello stato manutentivo del patrimonio immobiliare ;
- monitoraggio - verifica ed analisi tecnica delle condizioni statico strutturali (quadro fessurativo);
- monitoraggio - verifica dei requisiti normativi di legge;
- realizzazione e successivi aggiornamenti dell'anagrafe e dell'inventario del patrimonio immobiliare;
- progettazione a tutti i livelli (preliminare, definitiva, esecutiva, costruttiva) di tutti gli interventi manutentivi;
- assistenza all'informazione interna / attività interna.
- Contabilizzazione e fornitura costante e periodica (report mensile) della situazione contabile;



Per la totalità delle prestazioni s'intendono incluse la progettazione la programmazione del servizio nonché la gestione ed esecuzione dei servizi ed i relativi software, che rimarranno di proprietà dell'Azienda a contratto compiuto.

### **C.3. CENTRALE OPERATIVA [CALL CENTER] - [A CANONE]**

E' il punto di interfaccia più immediato tra l'Assuntore e gli utenti del patrimonio.

Il servizio consiste nell'attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli Utenti Interni, nell'alimentazione del Sistema Informativo, nella programmazione e nella comunicazione agli interessati dei tempi di sopralluogo/intervento.

Il servizio deve raccogliere le segnalazioni e le richieste d'intervento degli Utenti Interni, consentendo il più ampio accesso possibile e la reperibilità nell'orario dalle 08.00 alle 16.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi).

L'Utente Interno sulla base delle procedure e norme stabilite dal Committente potrà accedere a ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dall'Assuntore.

Tutte le segnalazioni ricevute dalla centrale operativa dovranno essere registrate nel Sistema Informativo dell'Assuntore in contemporanea alla ricezione.

Ad ogni segnalazione effettuata l'Assuntore dovrà rispondere con la presa in carico del problema, la definizione della data e ora del sopralluogo e/o intervento e la comunicazione all'interessato secondo le modalità definite dal Committente.

#### **C.3.1. SISTEMA INFORMATIVO - [A CANONE]**

La corretta impostazione di un costante flusso d'informazioni, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio, consentirà al Committente e all'Assuntore un puntuale lavoro di progressivo perfezionamento della collaborazione e, quindi, un migliore risultato in termini di raggiungimento degli obiettivi proposti.

Poiché questo Appalto premia la capacità progettuale delle Imprese, consentendo una progressiva costruzione di un modello organizzativo finalizzato all'efficienza del Servizio, si lascia libero l'Assuntore, fatte salve le indicazioni fornite di seguito, di progettare e realizzare anche la struttura informativa di supporto alle operazioni oggetto di Appalto: in questo modo l'Assuntore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività di servizio, ivi inclusa anche la funzione di coordinamento che troverà efficace supporto nel sistema di reporting progettato, fornendo altresì alla funzione di controllo, tipica del Committente, gli strumenti attraverso i quali giudicare il servizio erogato.

Nel progettare il Sistema Informativo si deve tenere conto:

- di consentire in breve tempo al personale preposto alla gestione del presente appalto di seguire puntualmente le fasi degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli Interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
- di permettere un confronto immediato e una collaborazione non ambigua tra le varie figure che si affacciano al sistema;
- della tipologia del sistema informatico del Committente.

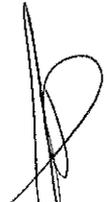
Gli obiettivi del sistema informatico devono essere in particolare quelli di garantire:

- il censimento ed il monitoraggio del patrimonio per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e della presenza e permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge;
- la gestione delle attività di manutenzione ordinaria, preventiva e straordinaria;
- lo studio e la gestione di un sistema a corrispettivo forfettario che consenta la preventiva conoscenza degli oneri;
- la gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all'appalto capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione di servizio;
- il collegamento telematico tra Committente e Assuntore attraverso linea telefonica (MODEM) o altro;
- il monitoraggio in tempi reali delle informazioni richieste sia dall'Assuntore che dal settore competente del Committente;
- l'elaborazione dei dati acquisiti con output sia direttamente a video sia con una serie di stampe che permettano controlli, ricerche, report riassuntivi.

Detto sistema informatico, fornito dall'Assuntore, dovrà essere dotato di un software web-based in ambiente di funzionamento Windows o compatibili con quanto già in dotazione al Committente.

Punto caratterizzante del sistema dovrà essere la possibilità d'aggiornamento e monitoraggio in tempo reale.

Il sistema dovrà essere basato su un connubio hardware e software costruito in modo da adeguarsi con la massima flessibilità alle necessità delle varie tipologie di clienti interni che ne usufruiscono, basandosi su piattaforme di lavoro ampiamente diffuse e conosciute in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale.



Un Database costruito su una piattaforma relazionale dovrà rendere possibile un accesso multiplo ai dati secondo le modalità che saranno approvate dal Committente.

Le caratteristiche del software dovranno essere quelle tipiche degli ambienti grafici Windows e consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione senza lunghi processi di apprendimento del personale addetto.

La totale integrazione con ambiente MS Office dovrà consentire l'importazione e la successiva rielaborazione dei dati acquisiti nel Database per qualsiasi rielaborazione successiva (fogli elettronici, word - processor ecc.).

Tale servizio pertanto comprende la gestione dei dati attraverso un software web-based fornito dall'Assuntore che, durante lo svolgimento del contratto, sarà utilizzato sia dall'Assuntore sia dal Committente.

La prestazione comprenderà, più in dettaglio, la creazione del software ed il suo aggiornamento, la cessione al Committente di più licenze d'uso, l'addestramento del personale all'uso del software, la manutenzione sino al termine di durata del contratto.

La consegna del servizio di cui sopra e del relativo software, ad eccezione dell'aggiornamento e della manutenzione che si esplicheranno in continuo deve avvenire entro 90 gg. dalla data di affidamento del contratto.

Il servizio è comprensivo delle operazioni di aggiornamento dati in riferimento al complesso delle attività oggetto del presente Capitolato.

#### **C.4. MONITORAGGIO DEL PATRIMONIO - [A CANONE]**

##### **C.4.1. Segnalazione guasti per il pronto intervento**

Il servizio consiste nel monitoraggio degli immobili al fine di segnalare alla Centrale Operativa, in particolare per aree comuni, eventuali:

- guasti o malfunzionamenti;
- situazioni di degrado, mal conservazione dell'immobile o comunque non rispondenti allo standard qualitativo richiesto esplicitamente nel presente capitolato relativamente a ciascun servizio;
- situazioni di pericolo o di disagio per gli utenti.



Per gli spazi comuni è richiesto un servizio di segnalazione che sia sostitutivo del personale del Committente. Il livello di servizio da garantire è la riduzione a zero delle segnalazioni effettuate dagli Utenti Interni sugli spazi comuni. Il servizio dovrà essere espletato con tempi e modalità opportune affinché l'inconveniente sia risolto in tempi e modi conformi a quanto descritto nel presente Capitolato.

#### **C.4.2. Sopralluoghi - verifiche tecniche - progettazione**

L'Assuntore autonomamente ed anche su richiesta del direttore Lavori o del RUP o degli addetti alle attività dovrà inoltre effettuare verifiche alle componenti edilizie degli edifici e delle aree esterne al fine di prevenire danni e pericoli per la pubblica incolumità.

L'Assuntore autonomamente ed anche su espressa richiesta del Supervisore dovrà esperire appositi collaudi statici nei casi in cui la sola verifica visiva non consenta di superare incertezze nella valutazione sullo stato di pericolosità dei fenomeni di fessurazioni o dissesti.

Di ogni ispezione dovrà essere redatto apposito verbale scritto contenente i risultati della visita e delle prove eseguite nonché gli eventuali accorgimenti e provvedimenti che si ritiene debbano essere adottati.

La parte tecnica delle verifiche, così come le restanti attività progettuali integrative di cui al PARAGRAFO C.4 – ONERI ED OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE del Capitolato d'oneri sono compensate all'interno del servizio tecnico-manutentivo previsto nell'offerta di gara con corrispettivo a canone, e quindi non darà luogo a compensi aggiuntivi.

Il Committente si riserva comunque il diritto di indicare a quale livello scientifico debbano essere condotte le indagini strutturali, nonché di approvare o meno le strutture professionali, di livello anche universitario, a cui verranno affidate le indagini, o di sceglierle direttamente qualora le professionalità proposte fossero giudicate inadeguate. In ogni caso, salvo in quello di scelta da parte del Committente, l'Assuntore rimane responsabile dell'attendibilità scientifica delle indagini eseguite dalla struttura professionale utilizzata.

#### **C.5. CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO**

Il rispetto degli obiettivi e delle prestazioni minimali indicate nei vari capitolati viene verificato attraverso diverse procedure di controllo, aventi il compito di monitorare i seguenti standard di servizio:

- **Soddisfazione dell'utenza** : la misurazione avviene attraverso l'invio agli utenti di un questionario, contenente una serie di domande riguardanti la qualità dei vari servizi, la professionalità, tempestività e gentilezza degli operatori, la rapidità degli interventi;

- **Qualità tecnica delle prestazioni** : la misurazione avviene attraverso un sistema di campionamento di tipo statistico;
- **Rapporto fra manutenzione riparativa e programmata** : il controllo avviene attraverso la verifica progressiva e continua riduzione percentuale degli interventi di manutenzione riparativa rispetto a quelli di manutenzione programmata..

#### **C.6. CONTROLLO DELLA CONTABILITA' DEI SERVIZI**

Oltre a quanto definito nel Capitolato d'Oneri per il controllo delle quantità relative ai servizi ed agli interventi eseguiti l'Assuntore dovrà accompagnare i documenti contabili con rappresentazioni grafiche (disegni, schizzi, etc.) opportunamente quotate.

Qualora possa risultare utile correderà i documenti con un adeguato numero di fotografie.

Il rilievo sul posto delle misure e delle quantità potrà essere effettuato dall'Assuntore, o suo incaricato, congiuntamente al Supervisore del Committente, o suo delegato, tutte le volte che quest'ultimo lo richiederà.

Il sistema informativo dovrà consentire il più ampio e tempestivo controllo di tutta la contabilità dei servizi con corrispettivo a canone ed a misura, e delle somme rimborsate per le forniture e per le prestazioni particolari.

Per ogni intervento a misura dovrà essere fornito il giornale dei lavori in cui saranno riportati tutti gli elementi che hanno concorso all'esecuzione dell'intervento (numero e professionalità delle maestranze impiegate, tempo di esecuzione, quantità dei materiali utilizzati, mezzi d'opera ed attrezzature impiegate) oltre che i giorni e gli orari in cui si è lavorato e le eventuali motivazioni per le sospensioni e le riprese dei lavori avvenute dall'inizio all'ultimazione degli stessi.

##### **C.6.1. Consumi energetici e di acqua**

La S.A. fornirà energia elettrica ed acqua per le esigenze dei cantieri e dei locali in uso all'Assuntore.



## C.6 QUALITA' DELLE PRESTAZIONI

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento, svincolati dall'orario delle prestazioni.

Non andranno imputati all'Assuntore gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione dei servizi.

Le verifiche verranno effettuate sugli edifici e gli impianti per quanto riguarda lo svolgimento:

- del servizio di gestione e manutenzione delle opere edili;

L'Assuntore verrà avvisato anche con un minimo anticipo, ma alcune verifiche potranno avvenire anche in assenza del personale dello stesso.

Le operazioni di controllo saranno effettuate tramite apposite schede contenenti le liste di controllo che verranno firmate dal rilevatore.

L'esito dei controlli potrà esser verbalizzato dal responsabile del procedimento o suo delegato.

### A) definizione del campione di edifici/aree soggetti al controllo

Il committente sottoporrà a controllo almeno quadrimestralmente un campione di aree su cui siano attivi i servizi oggetto dell'appalto.

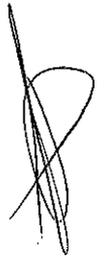
Non si sottoporrà a verifica un edificio, o una parte di esso se su tale area sono presenti cantieri, mentre si potrà aggiungere al campione un edificio considerato critico se su di esso è stato riscontrato un livello di servizio non soddisfacente in precedenti controlli o è stato oggetto di segnalazioni di disservizio.

### B) Numerosità del campione di aree

La dimensione del campione è definita con riferimento alle seguenti tabelle

tabella 1

Interventi manutentivi	
Numero Interventi manutentivi	(N tot) Numero campione
1-20	2
21-50	4
51-100	8
101-200	16
201-400	30



401-1000	50
----------	----

### C) Verifica del servizio

La verifica verrà effettuata almeno ogni quadrimestre attraverso delle apposite check-list (liste di controllo) dagli operatori nominati dal RUP, con specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale.

Le principali check list sono riportate in allegato ai capitolati tecnici.

Ogni check - list individua una singola unità (locale o area) su cui viene effettuata la valutazione, che determina un numero finale di Non Conformità per la singola scheda.

Tale numero, confrontato col numero di accettazione specifico stabilirà se quell'area ha superato la verifica o meno.



**Check-list di controllo  
 ATTIVITA MANUTENTIVE**

**SERVIZI DI MANUTENZIONE**

Lista di controllo "Interventi di manutenzione"

Edificio .....

Piano .....Locale.....

		N.C.
1	Ritardo nell'invio del personale	
2	Ritardo nell'esecuzione	
3	Risultato non conforme a quanto stabilito	
4	Materiali utilizzati non conformi	
5	Mancato rispetto normative di sicurezza sul lavoro per gli operatori	
6	Mancata pulizia a fine intervento	
7	Mancata previa comunicazione all'utenza e ala committente dell'inizio lavori	
8	Mancata previa comunicazione all'utenza e ala committente Della fine lavori	
9	Mancanza opportuna segnaletica di cantiere	
10	Mancato inserimento dell'intervento nel Sistema Informativo	
11	Insoddisfazione dell'utenza	
	Totale NON CONFORMITA	

NC ≤ 4 → ACCETTATO

Data .....

Il Rilevatore .....

L'operatore.....



**D) Criteri per l'accettazione del campione.**

La valutazione della qualità del servizio ha esito positivo, ovvero la qualità del servizio è nel complesso accettata, quando il numero di edifici/aree per i quali l'esito della verifica è negativo risulta minore o uguale al numero di accettazione Nacc1 ricavato con la seguente tabella.

tabella 3

Dimensione del campione (Ntot)	Numero di accettazione Nacc
1	0
2-5	1
6-11	2
12-18	3
19-25	4
26-32	5
33-40	6
41-47	7
48-55	8
56-63	9
64-70	10

**E) Criteri per l'accettazione dell'area.**

L'ispezione è effettuata su ciascun locale/area a vista, attraverso l'utilizzo delle check-list di controllo. Per ciascuno degli elementi da controllare si verifica l'assenza di Non Conformità.

L'indicatore di Prestazione (Ip) è definito come:

$$Ip = Nneg/Ntot$$



Dove  $N_{neg}$  = numero di edifici/aree la cui verifica ha avuto esito negativo sul numero totale degli edifici controllati;

$N_{tot}$  = numero totale degli edifici/aree controllati.

Il parametro

$$K = \frac{I_p}{\frac{[(N_{acc}+1)]}{N_{tot}}}$$

definisce l'entità della penale da applicare.

Dove:

$N_{tot}$  = numero totale degli edifici controllati;

$N_{acc}$  = numero di accettazione del campione di edifici verificati.

Il parametro K deriva dall'aver imposto la condizione secondo la quale il valore di  $I_p$ , se diverso dal valore atteso, deve rimanere comunque inferiore alla soglia di non accettazione del campione controllato, pena l'applicazione della penale massima.

L'entità della penale è data da

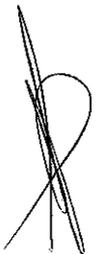
$$P = 3\% \cdot C \cdot K$$

Dove C è il valore del servizio per il periodo di riferimento (nel caso del controllo quadrimestrale sarà l'importo annuo del servizio diviso 3).

Pertanto risulta che se  $I_p = 0$  (ovvero  $N_{neg} = 0$ ),  $k = 0$  e  $P = 0$  ovvero la penale applicata è nulla ;

Negli altri casi ( $I_p > 0$ , ovvero ogni volta che dal controllo si ottiene la Non Accettazione di almeno un edificio) il valore della penale è calcolato come indicato nella formula.

Per quanto riguarda le penali per singoli episodi di disservizio che venissero riscontrati, indipendenti dal programma di verifiche periodiche, si rimanda a quanto riportato negli specifici capitolati tecnici.



#### **H) Implementazione di software per il calcolo degli indicatori di qualità**

Sarà cura dell'Assuntore di sviluppare un'utilità facilmente accessibile anche da dispositivi tipo "palmare" per poter effettuare le verifiche inserendo direttamente i dati su schede informatizzate, senza dover utilizzare le check-list cartacee, con specifico trattamento dei dati relativi agli edifici soggetti a vincolo di tutela del bene culturale.

Sarà cura dell'Appaltatore sviluppare un'utilità all'interno del sistema Informativo per l'inserimento automatico dei dati di verifica e l'automatizzazione del calcolo degli indicatori di qualità e delle penali.

#### **RAPPORTO FRA MANUTENZIONE RIPARATIVA E PROGRAMMATA**

Alla fine di ogni anno di appalto si dovrà verificare la diminuzione di questo indice rispetto all'anno precedente.

Qualora ciò non si verifichi la predetta diminuzione verrà applicata una penale di €. 10.000 per l'anno verificato.

#### **LIVELLO DI SERVIZIO (Ls)**

Il livello di efficacia del servizio è definito dal Capitolato d'oneri mediante le modalità di espletamento delle attività tutte ed in particolare per quelle relative alla manutenzione riparativa ed alla manutenzione programmata tra cui significato importante hanno i tempi di risposta per il ripristino e le scadenze previste per il monitoraggio e la manutenzione programmata.

#### **EFFICIENZA DEL SERVIZIO (Es)**

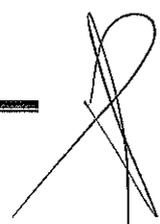
L'efficienza dell'Assuntore è dimostrata dal rispetto pieno delle modalità e della tempistica di espletamento delle attività, relative ai vari servizi, così come sono state definite nelle PRESTAZIONI MINIME al Capitolato Tecnico.

#### **MISURAZIONE DEL SERVIZIO RISPETTO AL CAPITOLATO**

Il controllo della rispondenza alle prescrizioni del Capitolato d'Oneri ed il riscontro del livello di soddisfazione del cliente/utente del servizio costituiscono i due parametri di controllo e di misurazione dell'efficienza del servizio prestato dall'Assuntore.

La misurazione si attuerà con i seguenti indicatori:

scostamento tra contratto e prestazione resa da rilevare con il sistema informativo (IP);



livello di soddisfazione (customer satisfaction) del cliente/utente misurabile: a caldo (c.s.c) ed a freddo (C.S.F);

Il sistema di controllo (project control) per ogni servizio dovrà consentire, attraverso la registrazione effettuata dal sistema informativo dei dati da processare relativamente a:

programma interventi (data programma, calendario interventi, ecc.);

report sugli interventi eseguiti (data della richiesta, data di esecuzione, descrizione, ecc);

ordini di lavoro (data di emissioni, data di risposta);

individuazione del cliente/utente interessato (edificio interessato, numero degli utenti);

altri dati significativi ai fini della schedatura degli interventi (riferimenti al programma, all'ordine di servizio, al tipo di richiesta: telefonica, con modulistica)

La rilevazione di quelle attività ed interventi che sono stati eseguiti non conformemente alle prescrizioni di Capitolato d'oneri e quindi sottoposte a penali ovvero consentire il calcolo dell'indicatore di prestazione (IP) con la seguente formula:

$$IP = \frac{\sum 1n A - Ap}{\sum 1n A}$$

dove

IP = indicatore della percentuale di scostamento delle attività dalle prescrizioni di Capitolato

Ap = numero delle attività non conformi, e quindi sottoposte a penali, svolte nel periodo considerato

A = numero complessivo delle attività svolte nel periodo considerato

I periodi da sottoporre a misurazione saranno definiti dal Supervisore, sentito l'Assuntore, tuttavia non potranno superare l'arco temporale del quadrimestre e cioè saranno individuati almeno 3 periodi per anno.

L'indicatore di prestazione dovrà tendere a 1, ovverosia il 100% degli interventi dovrebbe rispondere alle modalità ed alle prescrizioni (tempistica, ecc) di Capitolato, e comunque non potrà mai essere inferiore a 0.65, in caso contrario il Committente oltre alle penali applicate per i diversi interventi ed attività, definite dal Capitolato d'Oneri, potrà, a suo insindacabile giudizio, comminare le ulteriori seguenti penali differenziate per i diversi servizi:

- servizio tecnico gestionale
- servizio anagrafe patrimoniale
- servizio manutenzione opere edili
- servizio manutenzione arredi

#### PENALE DI SERVIZIO

Per

$$0,65 < IP < 0,75$$

$$P = 0,05 \times \text{canone} / t$$

dove:

IP = indicatore delle prestazioni

canone = canone annuo del servizio

t = numero di periodizzazione del rilevamento (2 – scadenza semestrale).

Qualora l'indicatore IP di scostamento delle attività dalle prescrizioni di Capitolato risulti inferiore a 0,65 per un periodo non inferiore a 8 mesi, ovvero a due periodi quadrimestrali, il Committente potrà dichiarare risolto il contratto, ritenendo fin d'ora la inadempienza, clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### MISURAZIONE DELLA SODDISFAZIONE DEL CLIENTE/UTENTE

L'Assuntore dovrà predisporre una modulistica adeguata a recepire e misurare il livello di soddisfacimento del cliente/utente dei diversi servizi.

Il rilevamento potrà avvenire a caldo raccogliendo in tempo reale sul posto, contestualmente all'esecuzione delle attività e degli interventi, le opinioni e le osservazioni degli interessati presenti nell'edificio o nella unità di base ed inoltre a freddo con l'ausilio di appositi questionari e/o interviste, da

predisporre a cura dell'Assuntore in accordo con il Supervisore, da distribuire, raccogliere e classificare con periodicità da definire e comunque con cadenza almeno semestrale (2 volte all'anno).

L'indicatore di soddisfazione per ogni servizio sarà così determinato:

$$IS = 1 - A A = RC / D$$

dove:

IS = indice di soddisfazione del cliente/utente

RC = numero di reclami e/o risposte negative espresse dal cliente/utente per mancato rispetto delle tempistiche fornite (poste a conoscenza del cliente/utente) nell'esecuzione degli interventi e/o per inefficacia – inefficienza delle prestazioni e del servizio nel suo complesso, pervenuti nel periodo considerato

D = numero di clienti/utenti coinvolti nell'edificio o nell'unità interessata che sono stati interpellati, comprendendovi anche coloro che non hanno voluto esprimere la loro opinione.



L'indice di soddisfazione dovrà tendere a 1, ovvero il 100% dei clienti/utenti coinvolti dal servizio, dovrebbe giudicare soddisfacente il servizio interessato, e comunque non potrà mai essere inferiore a 0,60.

In caso contrario il committente, oltre a chiedere all'Assuntore di predisporre una attenta analisi delle motivazioni che stanno alla base dell'insoddisfazione espressa ed il piano delle misure che intende adottare per il superamento delle deficienze, potrà a suo insindacabile giudizio comunicare una trattenuta dal canone del servizio, calcolata con la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{per } IS < 0,60 \text{ trattenuta} &= 0,03 \times \text{canone} / t \\ \text{per } 0,60 < IS < 0,80 \text{ trattenuta} &= 0,05 \times \text{canone} / t \end{aligned}$$

dove:

canone = canone annuo del servizio

t = numero di periodizzazione del rilevamento (2 – scadenza semestrale)

in caso di indice di soddisfazione inferiore a 0.65 si verifichi per più di 5 eventi (singoli o riferentisi a periodi) la SA ha diritto al recesso dal contratto. dopo 12 mesi vengono eseguito riscontri sulla appropriatezza ed efficacia di quanto progettato ed offerto e, nel caso che a insindacabile giudizio della asl, occorra modificare profondamente il contratto, in maniera da non rendere possibile il proseguimento dello stesso, la Asl ha diritto al recesso insindacabile, anche senza penalità per alcuno.

#### **C.6. CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARE ESECUZIONE**

Al termine di ogni anno di gestione del servizio integrato, entro 45 giorni dalla scadenza, sarà redatto a cura del Supervisore, o da suo delegato, sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Assuntore è tenuto a fornire, il conto finale delle prestazioni effettuate nell'annata.

Entro lo stesso termine sarà redatto dal Supervisore il Certificato di Regolare Esecuzione, articolato per i diversi servizi individuati, che ne attesti la rispondenza agli impegni contrattuali assunti.

Qualora il certificato risulti favorevole venga approvato dal Committente nei termini massimi di 45 giorni dalla stesura, sarà svincolata una quota della cauzione o della relativa fidejussione, rilasciata a favore del committente, nella misura proporzionale all'importo del servizio prestato a quella data.

Al termine ultimo di scadenza del contratto d'appalto del servizio integrato si procederà alla stesura del Certificato Finale di Regolare Esecuzione con le stesse modalità di quelli rilasciati negli anni precedenti e si provvederà allo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa, sostitutiva del deposito cauzionale.



### C.7. ORARIO DI SERVIZIO E PERSONALE

L'Assuntore dovrà predisporre i turni del proprio personale in modo da coprire i seguenti orari di lavoro:

Lun- Ven: 07.30 – 16.30 – squadra minima di 5 persone

Sabato Domenica e festivi: secondo esigenza di esecuzione lavori interferendo con il normale espletamento del servizio sanitario;

Notturni: secondo esigenza di esecuzione lavori interferendo con il normale espletamento del servizio sanitario;

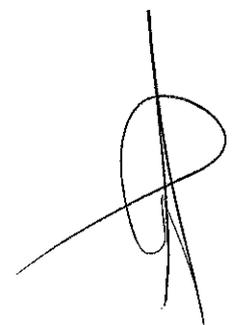
Le lavorazioni in periodi festivi e notturni saranno eseguite senza alcun onere aggiuntivo a carico della Stazione Appaltante, intendendosi tali tipologie di lavoro caratteristiche proprie delle strutture ospedaliere e gli oneri economici già ricompresi nei canoni offerti dall'Assuntore.

L'Assuntore ha l'obbligo di fornire, giornalmente, la lista del personale in servizio e del programma lavori e degli interventi destinati ad ogni lavoratore.

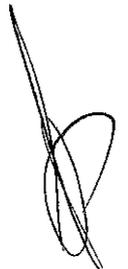
Tutto il personale dell'Assuntore operante nell'Azienda dovrà possedere le certificazioni previste dal D.Lgs 81/08, in particolare dovrà essere certificato per interventi antincendio a livello elevato (per strutture ospedaliere delle dimensioni dell'Azienda Ospedaliera San Giovanni-Addolorata).

Durante il normale orario di lavoro, dal lunedì al venerdì dovrà essere assicurata la presenza dei Responsabili Tecnici dell'Assuntore.

Durante l'orario notturno e festivo dovrà essere assicurato un servizio di reperibilità e pronto intervento (entro 1 ora dalla chiamata) da parte del supervisore/direttore dei lavori. La remunerazione per tali servizi s'intendono già ricompresi nel canone a base di gara.



## D. SERVIZIO ANAGRAFE PATRIMONIALE



## D.1. OBIETTIVI

Tutto il processo e l'articolazione dei servizi manutentivi trae origine dalla conoscenza del patrimonio del suo stato manutentivo.

- il raggiungimento della completa conoscenza in termini qualitativi e quantitativi del patrimonio immobiliare e mobiliare, la formazione della relativa Anagrafe ed il metodico aggiornamento dei dati, il monitoraggio generale ha quindi come obiettivo primario la precisa definizione dei fabbisogni manutentivi necessari per:
  - attivare le opportune misure di adeguamento e mantenimento dell'esistente, con specifico trattamento degli edifici soggetti a vincolo di tutela del bene culturale;
  - consentire la migliore programmazione ed esecuzione degli interventi manutentivi, con specifico trattamento degli edifici soggetti a vincolo di tutela del bene culturale;
  - eliminare diseconomie di esercizio;
  - garantire la pubblica e privata incolumità;
  - assicurare il normale godimento degli spazi in uso esclusivo e di quelli in uso comune;
  - rispettare gli obblighi derivanti dalle normative vigenti.
  - Avere costante aggiornamento della scheda del fabbricato o della struttura, del relativo manuale di uso e manutenzione, con specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale.

## D.2. DESCRIZIONE

All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- rilievo di dettaglio geometrico e descrittivo dell'immobile (comprensivo degli elementi strutturali) e dei servizi a rete e sua restituzione su supporti cartacei e informatizzati (autocad, GIS o similare, ecc)
- aggiornamento delle relative pratiche catastali;
- rilievo dello stato manutentivo dei sistemi edilizi, della rispondenza alle normative vigenti e sua restituzione su supporti cartacei e informatizzati;
- rilievo delle condizioni statico strutturali (quadro fessurativo),
- formazione e organizzazione archivio tecnico informatizzato (grafici di rilievo, documentazione tecnica, documentazione fotografica,...) per tutti i servizi inclusi nell'appalto;
- formazione e organizzazione di un database in grado di consentire il continuo aggiornamento della parte grafica e dei dati relativi allo stato manutentivo per tutti i servizi inclusi nell'appalto. Aggiornamento dei manuali di uso e manutenzione.

Per la totalità delle prestazioni si intendono incluse la progettazione la programmazione del servizio nonché la gestione ed esecuzione degli interventi.

### D.3. FORMAZIONE DELL'ANAGRAFE E RELATIVO AGGIORNAMENTO [ A CANONE]

Riguarda il patrimonio edilizio ed i relativi stati di consistenza e qualitativi.

La realizzazione dell'Anagrafe patrimoniale e manutentiva si attua provvedendo all'acquisizione, attraverso una loro puntuale registrazione, di tutti i dati, immagini, disegni ed elementi tecnici, per ogni locale e spazio interno ed esterno all'edificio (componenti impiantistiche, strutturali ed arredi compresi).

L'Assuntore provvederà a trasmettere semestralmente, su supporto cartaceo e su supporto informatizzato, fino al completamento, lo stato d'avanzamento dell'Anagrafe realizzata e la copia degli archivi, dei dati, immagini e disegni acquisiti e aggiornati alla data. L'Assuntore è comunque obbligato a fornire tempestivamente su richiesta del Committente, i dati aggiornati, anche su interventi o zone limitate, riguardanti lo stato dei locali, l'iter del processo manutentivo, lo stato di avanzamento dei lavori, gli interventi eseguiti etc.

Ovviamente, per un determinato periodo, la formazione dell'Anagrafe patrimoniale e manutentiva si svilupperà parallelamente alla fornitura degli altri servizi (interventi e programmi manutentivi); occorrerà quindi una continua integrazione tra il momento formativo e il processo progettuale - attuativo in divenire sui diversi edifici.

Il rilievo, il reperimento dei dati storici, la loro metodica organizzazione, la fornitura delle informazioni (grafiche e di analisi) su supporto cartaceo e informatico, in altri termini tutte le prestazioni che stanno a monte e a valle dell'acquisizione dei dati sono comprese nella FORMAZIONE DELL'ANAGRAFE compensata negli importi contrattuali.



### D.3.1. RILIEVO

#### A) PER GLI EDIFICI

La metodologia di rilievo non solo dovrà contemplare il rilievo geometrico dell'edificio, ma dovrà anche prevedere la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio-impianto, relative agli elementi/componenti edilizi condivisi per tipologia e sub-sistema tecnologico di riferimento, vale a dire di tutti quegli elementi descrittivi dei vani, quali pareti, pavimento, soffitto, terminali impiantistici elettrici, termici, arredi, ..., e quanto altro presente all'interno di ciascun locale.

Ciascun elemento/componente dovrà essere descritto, analizzato secondo parametri stabiliti a priori (che potranno variare secondo la tipologia dell'edificio, quali vetustà, complessità architettonica, edilizia, impiantistica) e valutato con un codice che ne rappresenti lo stato di conservazione/manutenzione.

I dati rilevati, relativi allo stato di manutenzione e conservazione dovranno essere resi disponibili su supporto informatico di facile lettura e gestione.

Il Committente controllerà il materiale prodotto e applicherà eventuali penali, nella misura definita dal CAPITOLATO D'ONERI, in caso di riscontrate inadempienze.

Il Committente, che sostiene l'onere dello sviluppo di questo progetto, disporrà a pieno titolo del prodotto finale.

L'Assuntore potrà utilizzare come base per i rilievi geometrici il materiale cartaceo esistente che verrà messo a disposizione da parte del Committente senza che questa assuma alcuna responsabilità circa l'attendibilità della stessa.

Il Committente si riserva di valutare la qualità dei disegni forniti e di richiederne modifiche e miglioramenti, senza che l'Assuntore possa pretendere compensi aggiuntivi.

Le specifiche dei disegni ed i loro formati saranno concordati tra Assuntore e Direttore Tecnico.

A titolo esemplificativo la restituzione grafica di ogni edificio dovrà, come minimo, comprendere :

- tutte le aree esterne (cortili, strade, parcheggi, ecc) in scala 1:500;
- tutte le piante (compresi seminterrati, ammezzati, coperture) in scala 1:200 oppure 1:100;
- La restituzione grafica dovrà comprendere anche tutti quegli elementi che concorrono a definire urbanisticamente l'area di pertinenza del manufatto rilevato.

I disegni dei rilievi dovranno essere completi almeno dei seguenti dati:

- numerazione progressiva di tutti i locali, nessuno escluso;
- destinazione d'uso di tutti i locali, nessuno escluso.
- specifica simbologia in pianta riferita alle finiture edili ed impiantistiche, con specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale;

- superfici lorde dell'edificio articolate per piani e zone;
- quote metriche delle figure geometriche e delle altezze dei singoli vani.

Sono altresì richiesti:

- il calcolo riassuntivo delle diverse superfici (lorde e nette) dell'edificio e delle sue articolazioni funzionali;
- il calcolo delle superfici esterne distinte per tipologia (cortile, verde, parcheggi, studi medici, degenze, ecc. secondo la classificazione che verrà fornita in accordo con la Direzione Sanitaria);

A completamento degli elaborati grafici, l'Assuntore dovrà anche prevedere la raccolta dei dati riguardanti il sistema edificio-impianti, i suoi componenti e sub-componenti, comprensivo di tutte le necessarie informazioni inerenti lo stato manutentivo degli stessi e comprendente almeno i seguenti elaborati che potranno essere ampliati con proposte in sede di gara:

- a) schede dei dati generali del complesso (in cui è compresa una o più delle unità destinate alle attività istituzionali del Committente e comunque secondo indicazioni che saranno fornite dal Committente stesso in sede di stesura del programma esecutivo del censimento da parte dell'Assuntore);
- b) schede dei locali e degli spazi compresi in ogni edificio;
- c) rilievo elementi strutturali (posizione, dimensioni e tipologia)

La quantità e l'articolazione delle schede saranno indicate dall'Assuntore in sede di presentazione dell'offerta.

### **D.3.2. ARCHIVIO TECNICO**

L'archivio tecnico riguarderà tutti i locali e gli spazi di ogni edificio, e si fonderà sui dati raccolti durante le succitate operazioni di rilievo, in modo da garantire l'assoluta rispondenza alla situazione reale.

L'Assuntore dovrà inoltre fornire un congruo numero di fotografie del patrimonio, rilevato per documentarne le caratteristiche più significative. Oltre al rilievo fotografico dello stato manutentivo esistente dovrà essere documentata con foto l'esecuzione degli interventi manutentivi di una certa rilevanza.

Le modalità d'organizzazione dell'archivio dovranno essere indicate dall'Assuntore in sede di presentazione dell'offerta.

### **D.3.3. SUPPORTI INFORMATIZZATI**

La totalità delle informazioni acquisite secondo le modalità precedentemente descritte dovranno essere restituiti su supporti cartacei e informatizzati, lo stesso dicasi per la configurazione dell'archivio tecnico che questi dati concorrono a realizzare.



I supporti informatici e i relativi programmi di gestione del servizio Anagrafe saranno proposti dall'Assuntore in sede di offerta.

Tuttavia il Committente si riserva di chiedere modifiche e/o integrazioni per rendere compatibile l'informatizzazione proposta con le proprie esigenze e con la strumentazione attualmente in uso.



## E. SERVIZIO MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI



### E.1. OBIETTIVI

Mantenere lo stato di conservazione dell'edificio nonché la sua piena fruibilità, mediante interventi preventivi e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado, con specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale.

Assicurare la continuità dei servizi, l'efficienza e la rispondenza normativa del contenitore mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche dello stesso.

Gestione e manutenzione dell'edificio dovranno essere parte integrante, all'interno di una politica di miglioramento e riqualificazione continui che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.

Il raggiungimento degli obiettivi dovrà essere conseguito attraverso la manutenzione ordinaria (con corrispettivo a canone).

### E.2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRESTAZIONI

All'interno dei servizi manutentivi globalmente intesi dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni comuni a tutti i servizi di gestione e manutenzione:

- gestione e manutenzione ordinaria;
- opere di manutenzione pronto intervento in urgenza su richiesta e compensate extra canone;
- prestazioni integrative;
- reperibilità e pronto intervento notturno e festivo.

Per la totalità delle prestazioni s'intendono incluse la progettazione la programmazione dei servizi nonché la gestione ed esecuzione degli interventi. con particolare riferimento a:

- elaborazione delle stime e dei preventivi di spesa connessa con la definizione delle proposte operative e dei programmi di interventi manutentivi;
- analisi delle convenienze ed individuazione degli standard qualitativi di funzionalità e continuità d'esercizio degli edifici e dei suoi sistemi e componenti, in relazione con le diverse esigenze del Committente articolata per i diversi settori e uffici presenti negli edifici;
- elaborazione dei programmi di Manutenzione Ordinaria e di pronto intervento in urgenza impostati su criteri e livelli di standard qualitativi predefiniti.
- progettazione degli interventi di Manutenzione Ordinaria e di pronto intervento su elaborazione e proposta diretta dell'Assuntore, o su espressa richiesta del Committente nonché per l'adeguamento dei locali alle norme e alle disposizioni legislative;
- gestione ed esecuzione degli interventi e dei lavori secondo le elaborazioni descritte e le incombenze derivanti dalla gestione dei servizi manutentivi in contratto;



- collaudi e certificazioni relative ai lavori eseguiti e alle normative di legge il cui rispetto è reso obbligatorio per il Committente;
- gestione ed esecuzione degli interventi di “pronto intervento” e d'emergenza;
- ogni tipo di adempimenti per garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti.

L'Assuntore dovrà inoltre fornire il supporto tecnico necessario alla predisposizione di programmi e di analisi, che il Committente richieda, a supporto della propria funzione amministrativa in materia di manutenzione e conservazione del patrimonio oggetto dell'Appalto.

Tutte le prestazioni sopra richiamate e meglio individuate nei restanti articoli si intendono comunque comprese nell'importo forfettario offerto dall'Assuntore in sede di gara con la sola condizione che gli interventi e/o i lavori siano eseguiti dall'Assuntore.

Le procedure e le elaborazioni dovranno essere fornite utilizzando un idoneo sistema informativo su supporti informatici, che consenta la più rapida adattabilità e **l'aggiornamento continuo dei programmi e dei progetti**. Ogni adattamento e modifica dei servizi forniti è anch'esso compreso nei prezzi d'appalto o negli oneri a carico dell'Assuntore.

In altri termini, oltre ai servizi descritti dovrà essere fornita tutta l'assistenza tecnica all'apparato di controllo del Committente e dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria al pieno e soddisfacente dispiego delle conoscenze e delle procedure per gestire al più alto livello i servizi manutentivi nell'ambito delle risorse messe a disposizione dal Committente.

### E.3. DEFINIZIONI

#### 3.1 PREMESSE

Il presente volume ha lo scopo di descrivere i contenuti tecnici del Servizio di “Manutenzione Edile” all'interno dell'appalto.

Si rimanda, in ogni caso, al Capitolato d'Oneri, propedeutico a tutto il progetto, e introduttivo ai singoli Capitolati Tecnici relativi ai vari servizi.

La finalità del presente Capitolato è quella disciplinare le erogazioni minimali per la manutenzione delle componenti edilizie degli immobili, anche quelli soggetti a vincolo di tutela diretta del bene culturale, comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli stessi.

#### 3.2 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO



Il Servizio "Manutenzione Edile" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria A CANONE finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto e si compone dei seguenti 3 sotto servizi:

- A Edile / Opere murarie
- B Opere da fabbro, da vetraio e da falegname, serramenti
- C Opere di tipo stradale

Ai fini del presente Capitolato la Manutenzione ordinaria comprende:

- La Manutenzione ordinaria programmata: 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.
- La Manutenzione ordinaria riparativa: 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.

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'Assuntore dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli edifici oggetto dell'appalto.

Nel caso in cui l'elencazione e descrizione degli interventi non fosse ritenuta esaustiva, l'Assuntore dovrà, in fase di progetto offerta, provvedere alla sua integrazione.

Nell'elencazione e descrizione degli interventi, i termini temporali stabiliti indicano il massimo intervallo fra 2 operazioni programmate successive, che dovranno essere eseguite come ogni altra operazione periodica, con una variazione massima rispetto alle date programmate del  $\pm 10\%$  dell'intervallo.



Per le componenti edili per le quali non siano specificati gli interventi, valgono i principi generali di classificazione e, per analogia, le indicazioni date per elementi simili o assimilabili funzionalmente o come consistenza.

In ogni caso sarà onere dell'Assuntore il mantenimento di ogni componente edilizia almeno nello stato di efficienza/decoro/funzionalità che la stessa aveva al momento della presa in carico da parte dell'Assuntore.

In base alle definizioni date di manutenzione ordinaria programmata e riparativa, si ribadisce che l'Assuntore 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.

Si specificano qui di seguito più dettagliatamente i termini utilizzati nel presente Capitolato Tecnico alla luce di come il Committente intende sviluppare le attività di manutenzione.

Vengono quindi più ampiamente descritti i diversi concetti di manutenzione ordinaria al fine di una maggiore comprensione tra il Committente e l'Assuntore.

### **3.2.1 MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA**

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza gli edifici del patrimonio oggetto dell'appalto 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'Assuntore mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dei componenti.



L'Assuntore 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'Assuntore 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.

### 3.2.2 MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA

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'Assuntore

Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile e delle sue componenti, alla tutela e 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)

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 appalto.

In caso di presenza di una singola anomalia (dovuta a guasto o a usura) l'Assuntore 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'Assuntore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

In generale l'Assuntore 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.

### 3.2.3 CONDIZIONI DEL SERVIZIO

Gli immobili debbono essere presi in carico e gestiti dall'Assuntore comunque, anche ove presentino carenze normative o assenza di certificazioni.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti ad essi applicabili, da parte di personale specializzato per l'effettuazione della corretta manutenzione.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le eventuali riparazioni non risultassero disponibili in commercio, l'Assuntore dovrà provvedere alla totale sostituzione dell'elemento in oggetto (es. elementi di gronda, maniglie, piastrelle, vetrate artistiche, ecc.), con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Al termine di ogni intervento, dovrà essere compilata e resa una scheda dettagliata indicando l'attività svolta, i materiali usati, l'eventuale necessità di successivo intervento ed eventuali proposte migliorative.

Qualora si effettuassero, negli edifici oggetto del Servizio, lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura, il Committente si riserva la facoltà di sospendere il servizio con il corrispondente corrispettivo economico, proporzionalmente alla volumetria dell'edificio e al tempo della durata dei lavori.

Al termine dei lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura di cui sopra, l'Assuntore riprenderà in carico, senza indugio alcuno, la manutenzione di quanto realizzato ex novo, adeguato o ristrutturato, non appena ultimato il collaudo tecnico-amministrativo (Art. 141 del D.Lgs 163/2006) da



parte del Committente, anche in pendenza della consegna delle certificazioni e della conclusione di procedure e pratiche ad essi connessi presso enti diversi.

Onere dell'Assuntore, in tal senso, sarà quello di provvedere, tramite relazioni specifiche e documentate, all'immediata segnalazione al Responsabile di procedimento di eventuali difetti o vizi occulti delle opere suddette, affinché il Committente possa attivare, entro i due anni di provvisoria del collaudo tecnico-amministrativo, le procedure atte a rivalersi presso le imprese realizzatrici dei costi dei ripristini e/o rifacimenti necessari.

In generale rientrano negli oneri dell'Assuntore anche:

- l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili negli immobili;
- l'assistenza durante eventuali verifiche periodiche e di controlli da parte degli Enti preposti;
- l'addestramento dell'utenza quando necessario rispetto all'uso di parti e componenti

#### **3.2.4 CONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili vengono consegnati nello STATO DI CONSISTENZA in cui si trovano, secondo quanto riportato nell'Allegato al presente Capitolato.

L'Assuntore dovrà verificare a proprio carico le varie componenti degli immobili e riportare nel Verbale di consegna provvisorio gli eventuali inconvenienti riscontrati e le opere eventualmente necessarie per effettuare gli eventuali ripristini. Sarà discrezione del Committente far eseguire o meno tali lavori.

Detta verifica non solleva comunque l'Assuntore dall'esecuzione del servizio di manutenzione così come da base di gara e da specifica offerta tecnica dell'Assuntore medesimo.

L'esecuzione di ogni intervento, anche se preventivato, potrà essere affidata dal Committente anche ad altro soggetto senza dovere nulla all'Assuntore.

#### **3.2.5 ELENCHI IMMOBILI**

La manutenzione di cui al presente Servizio si dovrà effettuare su tutti gli immobili in proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione contenuti nell'allegato in cui vengono fornite tutte le planimetrie delle aree interne ed esterne e le tabelle riepilogative delle superfici e dei volumi.

Essendo così definiti i tipi di manutenzione:

- A) Manutenzione globale per Immobili di proprietà dell'Amministrazione in conduzione diretta
- B) Manutenzione ordinaria per Immobili di proprietà di terzi in locazione passiva
- C) Manutenzione straordinaria per Immobili di proprietà dell'Amministrazione e locati a terzi

### 3.3 INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO

Al fine di assicurare la completa uniformità metodologica, mantenere la stessa interfaccia degli applicativi, consolidare le conoscenze acquisite e soprattutto garantire l'integrità e la sicurezza degli archivi esistenti, il Committente ritiene indispensabile che l'Assuntore utilizzi il Sistema informativo attuale di gestione e rendicontazione delle attività, oppure fornisca un nuovo Software compatibile con quello in uso.

Sarà cura dell'Assuntore caricare in modo continuativo nel sistema i dati relativi agli interventi eseguiti, sviluppando moduli appositi per la rendicontazione nonché per la contabilizzazione dei lavori a misura.

Il sistema informativo dovrà garantire la possibilità di gestione di tutte le informazioni, ed in particolare garantire la fornitura tempestiva di tutti i dati che il Responsabile del Procedimento riterrà necessario per avere:

- la documentazione degli interventi richiesti ed eseguiti;
- le tabelle di sintesi degli interventi (tempi d'intervento, risorse impegnate, ecc.);
- altri elementi desumibili attraverso l'elaborazione dei dati inseriti nel sistema.

Maggiori dettagli su tale argomento sono contenuti nel capitolato Tecnico.

### 3.4. SOTTOSERVIZI

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimando quindi l'Assuntore dall'effettuare quant'altro necessario per la tutela e la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

Sono a carico dell'Assuntore, e compresi nel canone, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quali:

- l'eliminazione di anomalie essenziali alla corretta funzionalità delle singole componenti;



- l'eliminazione di anomalie finalizzate alla corretta funzionalità, anche venutesi a creare per fattori non connessi con le prestazioni manutentive ordinarie;
- l'assistenza a Ditte terze e ad Enti preposti al controllo o comunque incaricati dal Committente;
- mantenere la rispondenza allo standard di sicurezza normativamente previsto.

### 3.4.1 MANUTENZIONE EDILE / OPERE MURARIE

- **Strutture verticali e tamponamenti**

Dovrà essere effettuato il controllo di tutte le strutture portanti verticali (in muratura ed in cemento armato), allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse, con specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale. In caso di presenza di lesioni, di disaggregazioni, di ammaloramenti, (in particolare per le strutture in cemento armato a facciavista) o di qualunque altra manifestazione che possa presentare sintomo di situazione anomala, l'Assuntore dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente, fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione. La stessa attenzione dovrà essere applicata a tutti i tamponamenti esterni ed interni in muratura o in altri materiali. In particolare per le chiusure esterne, la manutenzione predittiva si

compone:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
ispezione generale dei pannelli di facciata e/o tamponamenti in genere; con segnalazione di lesione e/o distacchi;	Programmata	Semestrale
ispezione dei giunti ed eventuali lavori minimi di restauro degli stessi;	Programmata	Semestrale
riparazione di tratti di copri giunto di dilatazione, sia orizzontali che verticali, di qualsiasi natura, fino alla lunghezza di ml 5 per ogni intervento;	Riparativa	In caso di necessità
ispezione dei giunti ed eventuali lavori minimi di restauro degli stessi;	Programmata	Semestrale
riparazione di tratti di copri giunto di dilatazione,	Programmata	In caso di necessità



sia orizzontali che verticali, di qualsiasi natura, fino alla lunghezza di ml 5 per ogni intervento;		
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e parti degradate in fase di distacco;	Programmata	Semestrale
lavori minimi di ripristino delle pareti in opera e ritocchi di rivestimenti presenti, anche a seguito di altre attività manutentive *;	Programmata	Semestrale
lavori minimi di ripristino delle zoccolature, anche a seguito di altre attività manutentive *;	Programmata	Semestrale
piccoli ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture, anche a seguito di altre attività manutentive *;	Programmata	Trimestrale
Tinteggiature complete dei locali aperti al pubblico (attese, corridoi, corpi scale ed ascensori, sale visita) da effettuarsi nel corso dell'appalto (2 anni)	Programmata	Secondo necessità
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 asportazione dell'intonaco, scalpellatura e spazzolatura del copriferro alterato, soffiatura e lavaggio; stesura di una apposita malta o vernice anticorrosiva a base di resine sintetiche sui ferri; stesura di malta in pasta con potere adesivo tra sottofondo e nuovo intonaco, per ricostruire le parti mancanti del calcestruzzo; esecuzione dell'intonaco asportato e della pitturazione originale.	Riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici di cemento	Riparativa	Semestrale,



armato, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, alterato per fenomeni di carbonatazione con: pulizia del fondo da trattare e stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente.		a guasto, a richiesta
rifissaggio di soglie, gradini, sottogradi o zoccolini battiscopa;	Riparativa	In caso di necessità

\* Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, di stuccature, di tinteggiature, e di ogni altro lavoro sopra individuato, i lavori fino alla dimensione di 20 mq o 35 ml.

- **Strutture orizzontali**

Dovrà essere effettuato il controllo di tutte le strutture portanti orizzontali (in ferro, miste ed in cemento armato), compreso l'eventuale intonaco, allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse. In caso di presenza di lesioni, di disgregazioni o di ammaloramenti o di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomala, l'Assuntore dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione compresa una rappresentazione grafica dell'eventuale quadro fessurativo e/o placcativo. In particolare per le strutture orizzontali, la manutenzione ordinaria si compone:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
ripresa o rifacimento di parti di intonaco fino a 10 mq per intervento, compresi tutti gli oneri accessori;	Programmata	Semestrale
ripresa di tinteggiature per superfici fino a 10 mq;	Programmata	Semestrale
sigillature e conseguenti tinteggiature di lesioni e cavillature che hanno uno sviluppo fino a 20 ml.	Programmata	Semestrale
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e	Programmata,	a richiesta,



riallocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	riparativa	a guasto
--	------------	----------

- **COPERTURE**
- **Coperture a falde**

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a falde allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di copertura, dei camini, lucernari comprese le strutture di supporto e quelle portanti; l'Assuntore dovrà prontamente segnalare al Committente la presenza di eventuali anomalie mediante relazione scritta. Altre attività saranno:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
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 della funzionalità degli elementi di copertura e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde, e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno dell'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alle coperture; verifica della ventilazione delle sottotegole e delle varie sigillature;	Programmata	Semestrale
Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili o ispezionabili, verificandone l'assenza di fessurazioni, sconessioni, ecc.	Programmata	Semestrale



<p>Pulizia con rimozione di depositi di detriti, foglie e ramaglie dalle superfici di copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfondatura di piante rampicanti e alberi ad almeno 100 cm dalla gronda; asportazione eventuali organismi vegetali o biologici;</p>	<p>Programmata Riparativa</p>	<p>Semestrale A richiesta</p>
<p>Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti; riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi di copertura, di scossaline, converse, bocchettoni di scarico, gronde e pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.</p>	<p>Riparativa</p>	<p>Semestrale A richiesta, a guasto</p>
<p>Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione sino a una superficie complessiva di 10 mq.</p>	<p>Riparativa</p>	<p>Semestrale A richiesta, a guasto</p>
<p>Interventi di sostituzione di parti di copertura per superfici fino a mq. 10</p>	<p>Programmata</p>	<p>Semestrale</p>
<p>pulizia dei canali di gronda per evitare intasamenti dei pluviali;</p>	<p>Programmata</p>	<p>Semestrale</p>
<p>per le coperture in eternit e/o composti di amianto si dovrà monitorare il loro stato d'uso e relazionare per eventuali interventi di incapsulamento o sostituzione con interventi straordinari</p>	<p>Programmata</p>	<p>Semestrale</p>
<p>riparazione di cornicioni e copertine di pietra fino alla lunghezza di ml 4 per ogni intervento compresa, ove non risulti possibile la</p>	<p>Riparativa</p>	<p>In caso di necessità</p>



riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;		
riparazione di grondaie con eventuale ausilio di autocestello (o ponteggio) per una lunghezza fino a ml10;	Riparativa	In caso di necessità
riparazione o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione, areazione, dell'impermeabilizzazione e della struttura terminali in muratura;	Riparativa	In caso di necessità
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino a una superficie di mq 10, per restituire integrità e funzionalità con eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della copertura soprastante, fino ad una superficie di 10 mq, per le zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizione; ripristino delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi di copertura;	Riparativa	Semestrale A richiesta, a guasto

- **Coperture piane**

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture piane allo scopo di accertare la perfetta  
Capitolato Tecnico





integrità dei pavimenti, dei manti impermeabilizzanti, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento. Altre attività saranno:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
una ispezione per la verifica di funzionalità, e la pulizia di copertura, di gronde e pluviali; verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni e bolle sul manto; verifica delle zone soggette al ristagno dell'acqua e imbibizioni; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza dei bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali e dovunque si dovesse rendere necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti e di scollamenti di giunti e fissaggi;	Programmata	Semestrale
una verifica di tenuta della guaina, ove ispezionabile, in corrispondenza di lucernari, botole, pluviali, in genere, e nei punti di discontinuità della guaina; con eventuale ripristino di giunzioni e risvolti;	Programmata	Semestrale
una ispezione e pulizia delle grondaie e griglie parafoglia e dei bocchettoni dei pluviali; verifica dello stato di pulizia, con rilievo ed eliminazione dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni di vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti;	Programmata	Semestrale
una verifica e sistemazione dei cappelli di protezione delle canne di ventilazione di estrazione, canne fumarie, ecc. ed eventuale ripristino delle sigillature	Programmata	Semestrale
ispezione e ritocchi della verniciatura delle opere in ferro e delle finiture;	Programmata	Semestrale

Pulizia con rimozione di depositi di detriti, foglie e ramaglie dalle superfici di copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfondatura di piante rampicanti e alberi ad almeno 100 cm dalla gronda; asportazione eventuali organismi vegetali o biologici;	Programmata riparativa	Semestrale, a richiesta
lavori minimi * di ripristino sul pavimento galleggiante o in laterizi o altri elementi di protezione, dove presenti	Programmata	Semestrale
ispezione e riparazione degli ancoraggi e dei collegamenti dei grigliati metallici	Programmata	Semestrale
pulizia cupolini di illuminazione.	Programmata	Semestrale
ispezione e sistemazione della scossalina metallica;	Programmata	Semestrale
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino a una superficie di mq 10, per restituire integrità e funzionalità con eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della copertura soprastante, fino ad una superficie di 10 mq, per le zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizione; ripristino delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati; ripristino dei sormonti, di giunti e	Riparativa	Semestrale A richiesta, a guasto



fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi di copertura;		
Sopralluogo con verifica, con sistemazione e/o sostituzione, della copertura dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violente piogge, grandinate, vento forte, tempeste, nevicate) fino a 10 mq;	Riparativa	A guasto, a richiesta
riparazione di cornicioni e copertine di pietra fino alla lunghezza di ml 4 per ogni intervento compresa, ove non risulti possibile la riutilizzo del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;	Riparativa	In caso di necessità
riparazione di grondaie e/o verticali dei pluviali con eventuale ausilio di autocestello (o ponteggio) per una lunghezza fino a ml 15	Riparativa	In caso di necessità
riparazione o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione, areazione, dell'impermeabilizzazione e della struttura terminali in muratura;	Riparativa	In caso di necessità

Per quanto riguarda le pulizie del fogliame, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che l'Assuntore è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamento. Allagamenti dovuti a mancata pulizia delle grondaie, pluviali, canali di scolo, ecc. saranno imputati alla responsabilità dell'Assuntore, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

- **PAVIMENTAZIONI**
- **Pavimentazioni esterne**

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni esterne allo scopo di accertare la  
 Capitolato Tecnico



perfetta integrità dei manti di usura e l'efficienza dei canali di scolo delle acque meteoriche. In particolare le attività comprendono:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
ispezioni ed eventuali lavori minimi * di ripristino dei camminamenti pedonali basolati e mattonati	Programmata	Semestrale
ispezione ed eventuali lavori minimi * di ripristino del manto stradale;	Programmata	Semestrale
ispezione ed eventuali lavori minimi * di ripristino su cordoli, caditoie, zoccolature e gradini;	Programmata	Semestrale
verifica assenza di ostruzioni nei pozzetti e sifoni di ispezione;	Programmata	Semestrale
verifica allacciamento a reti esterne;	Programmata	Semestrale
verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture;	Programmata	Semestrale
piccoli lavori di ripristino a freddo delle zincature	Programmata	Semestrale
riparazione di piccoli tratti di pavimentazione di cortili con masselli autobloccanti, pietra o calcestruzzo fino a mq 2 per ogni intervento;	Riparativa	In caso di necessità
riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazione fino alla superficie di mq 5 per ogni intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione dell'eventuale pavimentazione rimossa, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;	Riparativa	In caso di necessità



• **Pavimentazioni interne**

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo, di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, degli zoccolini, dei battiscopa, dei gradini e degli scalettati; anche attraverso attività quali:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica dello stato dei pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, con rilievo del grado di usura, della presenza di macchie e sporco irreversibile, di abrasioni, graffi; verifica della complanarità e della presenza di rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni; verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti; verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc. a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento e motivo di usura;	Programmata	Trimestrale
verifica dell'intercapedine e pulizia della stessa, ove è presente	Programmata	Semestrale
verifica dello stato di conservazione dei grigliati metallici a pavimento e relativi ancoraggi	Programmata	Semestrale
controllo ed eventuale sistemazione di soglie e zoccolini;	Programmata	Semestrale
ispezioni ed eventuali piccoli lavori di ripristino dei pavimenti interni.	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 parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo.	Riparativa	Trimestrale, a richiesta, a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie,	Programmata,	Trimestrale,



scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale	riparativa	a richiesta, a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura fino a una lunghezza di 5 ml per ogni intervento	Programmata, riparativa	Trimestrale, a richiesta, a guasto
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e riallocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	Programmata, riparativa	Trimestrale, a richiesta, a guasto

- **RIVESTIMENTI E PARETI**
- **Rivestimenti ed intonaci esterni**

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci esterni di ogni immobile, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti così come si è detto per gli intonaci nelle strutture orizzontali	Programmata	Semestrale
Pulizia delle pareti esterne fino a 3 m di altezza, mediante acqua nebulizzata a bassa pressione (2-4 atm) andrà eseguita con la cura necessaria ad evitare 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 di scioglimento del materiale da asportare. La pulizia mediante idrosabbiatrici, fino a 3 m di altezza, dovrà essere proceduta 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	Programmata, riparativa	Almeno 1 volta durante l'appalto



<p>a 2,5 kg/cmq. Particolare cura andrà prestata alla separazione dell'acqua dal materiale abrasivo e alle parti non assoggettate a idrosabbiatrice, che andranno opportunamente protette e trattate con altri procedimenti. Il trattamento finale sarà costituito da risciacquo con idropulitrice.</p> <p>*specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale</p>		
---	--	--

• **Rivestimenti ed intonaci interni**

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<p>si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci interni ad ogni immobile allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>	<p>Programmata</p>	<p>Semestrale</p>
<p>verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.</p>	<p>Programmata</p>	<p>Semestrale</p>
<p>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 4 mq.</p>	<p>Riparativa</p>	<p>Semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per rivestimenti sia interni che esterni di qualsiasi tipologia e materiale fino alla superficie di mq. 2 per intervento compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzo del rivestimento esistente, la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione parte deteriorata,</p>	<p>Riparativa</p>	<p>Semestrale, a richiesta, a guasto</p>





pulizia e preparazione del fondo.		
-----------------------------------	--	--

- **Pareti divisorie interne**

Interventi di controllo ed esecuzione di:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
piccoli lavori di stuccatura e ritocchi della tinteggiatura;	Programmata	Semestrale
lavori minimi * di ripristino ove occorrenti	Programmata	Semestrale
piccoli lavori di sistemazione delle finiture metalliche	Programmata	Semestrale
ispezione ed eventuali piccoli lavori di ripristino delle pareti attrezzate dei bagni	Programmata	Semestrale
piccoli lavori di ripristino delle pareti piastrellate	Programmata	Semestrale
piccoli ritocchi delle verniciature delle opere in gesso e delle finiture	Programmata	Semestrale
verifica dello stato di conservazione dei paraurti ed eventuali lavori minimi * di ripristino;	Programmata	Semestrale
verifica funzionalità delle bocche di ventilazione dei caveau;	Programmata	Semestrale
ispezione degli ancoraggi delle pareti mobili, dove accessibili.	Programmata	Semestrale
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e riallocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura in qualsiasi locale interessato; lavagne, quadri, teche, appendiabiti e mobilio, tende,	Riparativa	A richiesta

macchinari, ecc.		
Verifica presenza fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture o deterioramenti di qualsiasi tipologia di pareti o partizioni interne (cartongesso, laterizio, altro) compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.)	Programmata, riparativa	Semestrale a guasto, a richiesta
Verifica di qualsiasi rivestimento, della presenza di macchie di sporco, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi e perdite di elementi.	Programmata	Semestrale
rifissaggio di soglie, gradini, sottogradi o zoccolini battiscopa;	Riparativa	In caso di necessità

• **CONTROSOFFITTI**

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
ispezione e lavori minimi * di ripristino delle controsoffittature interne ed esterne, di qualunque tipologia;	Programmata	Secondo Necessità
eventuale regolazione dei pedini di sospensione.	Programmata	Secondo Necessità
Verifica dello stato dei supporti e dei ganci se ispezionabili. Verifica ed eventuale sostituzione pannelli e componenti	Programmata	Semestrale
Verifica, ripristino e/ sostituzione dello stato e dell'integrità dei controsoffitti che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa. aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione	Programmata, riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e riallocazioni di arredi e accessori di qualsiasi	Programmata, riparativa	a richiesta, a guasto



genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.		
sistemazione o sostituzione di parti di controsoffitti di qualsiasi tipo fino a mq 5 per ogni intervento	Riparativa	In caso di necessità

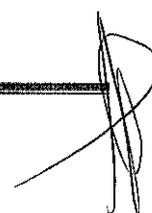
• **FOGNATURE**

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
si dovrà provvedere ad una verifica del funzionamento ed alla pulizia dei pozzetti d'ispezione e dei tratti orizzontali delle condutture	Programmata	Semestrale

• **OPERE ULTERIORI**

Tali interventi comprendono, oltre l'assistenza di cui ai precedenti paragrafi, gli interventi necessari per:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna ai sistemi edilizi dell'edificio (esclusi i tratti su strada pubblica) ostruiti, anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet.	Riparativa	In caso di necessità a richiesta, a guasto
ripristino di recinzioni di qualsiasi tipo, fino a mq 5 per ogni intervento;	Riparativa	In caso di necessità a richiesta, a guasto
sostituzione puntuale di botole e caditoie rotte o mancanti negli spazi interni ed esterni;	Riparativa	In caso di necessità a richiesta, a guasto



I limiti di misurazione sopra indicati si intendono per ogni singolo intervento circoscritto ed in punti diversi della superficie interrotta (parete, pavimento, soffitto, etc) all'interno dello stesso locale o zona interessata.

- **OPERE DI TIPO STRADALE**

- **Pavimentazioni in conglomerato bituminoso**

Si dovrà provvedere alla verifica delle superfici esterne di tipo stradale delle strutture degli IFO allo scopo di accertare:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
le condizioni di portanza della fondazione stradale;	Programmata	Annuale
la regolarità dei profili stradali (logitudinale e trasversale);	Programmata	Annuale
l'ammaloramento delle pavimentazioni ed in particolare di quelle pedonali;	Programmata	Semestrale
la deformazione nei profili longitudinali delle bordature e dei cordoli ed il loro stato manutentivo;	Programmata	Semestrale
lo stato dei manufatti portanti il traffico (passerelle, ponti, attraversamenti, etc).	Programmata	Semestrale

L'indagine ricognitiva a vista è ricompresa nel corrispettivo a canone mentre le eventuali prove di collaudo e gli accertamenti strumentali saranno compensate extra canone.

L'attività ricognitiva dovrà concludersi con un rapporto dettagliato sullo stato del corpo stradale e dei suoi componenti, finalizzato alla predisposizione di programmi di intervento di manutenzione ordinaria (a canone) e straordinaria (a misura).

Ogni anno si dovrà eseguire la risagomatura e ripavimentazione (rinnovo) delle pavimentazioni in



conglomerato bituminoso per una superficie non inferiore al 5% dell'intera superficie.

La ripavimentazione sarà eseguita in conglomerato bituminoso idoneo per la stesa di uno (strato di usura" dello spessore variabile tra i 25 mm ed i 40 mm a seconda delle caratteristiche (intensità di traffico e stato di manutenzione) in cui si trovano le strade su cui intervenire, e compreso tutte le operazioni preparatorie (pulizia della superficie e spandimento di emulsione bituminosa di ancoraggio) necessarie alla buona esecuzione.

Sono comprese anche le eventuali opere di risanamento del sottofondo stradale (scavo e messa in opera di inerte stabilizzato granulometricamente) per una superficie non superiore al 20% della pavimentazione da rinnovare; le opere sulla superficie eccedente rientreranno tra quelle da compensarsi con corrispettivo a misura.

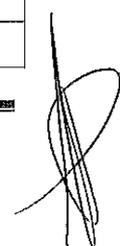
- **Altre opere di tipo stradale**

Tali interventi comprendono gli interventi necessari, in tutte le aree esterne alle strutture, assimilabili a piazzali e strade di accesso sia pedonali che carrabili, per:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
rappezzì e risagomature in conglomerato bituminoso, di non rilevante entità, e comunque fino ad una dimensione non superiore a 500 mq per ciascun intervento ovvero la cui superficie dia luogo ad una figura geometrica senza soluzione di continuità di superficie pari o inferiore a 500 mq;	Riparativa	In caso di necessità
demolizioni e rifacimenti di pavimentazioni ad elementi litici o prefabbricati (cubetti, lastre, betonella, etc) smossi per una superficie massima di mq 50 per ogni intervento compreso, ove non risulti già riutilizzabile, la fornitura degli elementi stessi;	Riparativa	In caso di necessità
sigillatura delle connesure di pavimentazioni ad elementi litici (cubetti, lastre, etc) con bitume di adatta qualità, emulsione acida, malta di boiaccia di cemento per interventi della	Riparativa	In caso di necessità



superficie non superiore a 250 mq cadauno;		
rimozione e successiva nuova posa in opera di cordoli e bordi prefabbricati in cls, in granito ed altri materiali litici, per marciapiedi, aiuole, etc per una lunghezza massima di ml 10 per ogni intervento compreso, ove non risulti più riutilizzabile, la fornitura dei cordoli o bordi;	Riparativa	In caso di necessità
sigillatura delle fessurazioni delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso con percolazione di bitume di adatta qualità o emulsione bituminosa;	Riparativa	In caso di necessità
trattamento con penetrazione di legante bituminoso per la copertura du pavimentazioni esistenti, con pulizia della superficie da trattare, lo stendimento della graniglia di saturazione, del legante bituminoso ed ogni altra lavorazione necessaria per la corretta esecuzione. Per interventi la cui superficie non superi i 1000 mq, senza soluzione di continuità, per ogni intervento;	Riparativa	In caso di necessità
ripristino e/o sostituzione di cunette in elementi prefabbricati in cls, compreso le eventuali opere di scavo e di nuova fondazione. Per interventi non superiori a 10 ml e con eventuale fornitura del nuovo manufatto;	Riparativa	In caso di necessità
tagli ed intestature per adattamenti di elementi litici e prefabbricati in cls nei bordi enelle cunette dei marciapiedi esistenti;	Riparativa	In caso di necessità
rimozione di tratti di bordi ed altri elementi	Riparativa	In caso di necessità



prefabbricati per la creazione di passaggi carrabili e/o pedonali, per una lunghezza non superiore a 10 ml per intervento, compreso ripristino della fondazione e della pavimentazione in conglomerato bituminoso;		
realizzazione di brevi tratti, non superiori a 10 ml, di nuovi marciapiedi in conglomerato bituminoso;	Riparativa	In caso di necessità
rimozione e successiva posa in opera di cercini per la protezione di alberature nella quantità non superiore a n. 3 cercini per intervento e per tronco stradale;	Riparativa	In caso di necessità
rimozione e ricollocazione di fittoni e/o paletti di delimitazione di zone pedonali nella quantità non superiore a n. 3 elementi per intervento e per tronco stradale o piazza;	Riparativa	In caso di necessità
verniciatura di parapetti e barriere di protezione su manufatti stradali quali ponti, attraversamenti e passarelle;	Riparativa	In caso di necessità
risanamenti della sottofondazione e fondazione di modesta entità, fino ad una superficie massima di intervento di 25 mq cadauna, compreso scavo, nuovo inerte, ripristino della struttura portante del corpo stradale e sovrastante pavimentazione;	Riparativa	In caso di necessità
manutenzione ordinaria delle banchine stradali bianche non bitumate.	Riparativa	In caso di necessità

Oltre alla manutenzione ordinaria (a canone) gli altri servizi manutentivi oggetto dell'Appalto sono così definiti:

**Manutenzione Ordinaria extracanone [A MISURA E SU RICHIESTA]**



Sono tali tutti gli interventi che prevedono la manutenzione di tipo ordinario con quantità eccedenti quelle ricomprese nei limiti di quanto già corrisposto nei canoni.

#### **C) Manutenzione Pronto Intervento in urgenza [A MISURA E SU RICHIESTA]**

Sono tali tutti gli interventi che prevedono il rifacimento di strutture e/o impianti o loro porzioni, finalizzati a:

- eliminare anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio venutesi a creare per fattori non connessi con le prestazioni manutentive ordinarie in corso, anche se non preesistenti alla firma del "verbale di presa in consegna";
- eseguire opere in genere finalizzate alla ottimizzazione delle superfici esistenti.
- Contabilizzazione: sulla base dei computi metrici estimativi Prezzario di riferimento: Lavori Pubblici Regione Lazio 2012 – Edizione DEI

#### **D) Prestazioni extra [A MISURA]**

Realizzazione di restauro e ristrutturazione, di parti o settori omogenei dell'edificio, per interventi non previsti, ma richiesti dal Committente durante il corso dell'Appalto sulla base di indicazioni del Direttore Lavori o progetti di massima del Committente, ovvero resi necessari per rendere gli impianti e il fabbricato adeguati a nuove leggi e regolamenti od ancora a leggi e regolamenti già esistenti il cui mancato rispetto sia emerso in sede di attività manutentive ordinarie nello svolgimento delle quali l'Assuntore è impegnata all'accertamento.

Contabilizzazione: sulla base dei computi metrici estimativi Prezzario di riferimento: Lavori Pubblici Regione Lazio 2012 – Edizione DEI

#### **E) Prestazioni Integrative [A MISURA]**

Sono quegli interventi d'importo limitato, estremamente differenziati, non previsti, e richiesti dal Committente durante il corso dell'Appalto.

In questo caso l'Assuntore metterà a disposizione della Committente la propria capacità organizzativa – operativa, per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi.

Sono prestazioni integrative:

- assistenza a Ditte terze;
- installazione di apparecchiature ed arredi;
- modifiche e trasformazioni di locali a seguito di nuove esigenze dell'utenza;



- riparazioni e ripristini dovuti ad atti vandalici;
- riparazioni, ripristini ed opere provvisoriale per danni conseguenti ad eventi atmosferici, e cause di forza maggiore, etc.
- interventi straordinari sui servizi in appalto;
- Contabilizzazione: sulla base dei computi metrici estimativi Prezzario di riferimento: Lavori Pubblici Regione Lazio 2012 – Edizione DEI

**Tutti gli interventi a misura (a carattere straordinario, integrativo e/o extracanonico di qualsiasi genere) saranno contabilizzati e pagati al netto del ribasso offerto dall'Assuntore in fase di gara.**

#### **E.4. PROGRAMMI DI MANUTENZIONE**

L'elaborazione di un programma operativo poliennale di manutenzione ordinaria e di manutenzione migliorativa secondo criteri e priorità indicate dal Committente e nell'ambito delle risorse dedicate ai servizi, rappresenta il quadro di riferimento in cui collocare i successivi programmi stralci per operare a breve e medio termine.

Quindi l'Assuntore dovrà redigere un programma quadro per tutta la durata dell'appalto articolandolo secondo i modelli di seguito illustrati che il Committente andrà a scegliere per i diversi edifici in ragione degli standard predefiniti e calibrati per le diverse attività che si svolgono all'interno e all'esterno degli stessi.

##### **E.4.1. Modelli identificativi di riferimento**

I programmi dovranno avere come riferimento i seguenti modelli identificativi e dovranno essere elaborati sulla base delle indicazioni del Direttore Tecnico al quale è riservata l'approvazione dei programmi elaborati:

- MANUTENZIONE PREVENTIVA a data costante e preventiva nei casi in cui si può definire, con una buona approssimazione, il periodo di intervento che consente di mantenere in efficienza il componente o l'unità tecnologica dell'edificio;
- MANUTENZIONE SU CONDIZIONE nei casi in cui si deve garantire, attraverso controlli periodici predefiniti più o meno ravvicinati nel tempo, l'efficienza di parti e componenti dell'edificio;
- MANUTENZIONE "OPPORTUNA" quando a seguito di una serie di circostanze determinate da altri interventi manutentivi o da esigenze logistiche manifestate dai servizi e dalle attività che si svolgono nell'edificio si determinano condizioni "opportune" e favorevoli alla esecuzione o programmazione di interventi manutentivi più o meno consistenti;



- MANUTENZIONE ORDINARIA SU RICHIESTA per organizzare le esigenze manutentive provenienti dalle attività interne all'edificio;

#### **E.4.2. Programma "provvisorio" di manutenzione riparativa**

Per operare nel primo semestre d'affidamento dei servizi l'Assuntore unitamente al Direttore Tecnico predisporrà un programma "provvisorio" di manutenzione riparativa o di ripristino, impostato sulle risposte da dare in tempi brevi in termine di soddisfacimento delle esigenze e delle richieste inevase giacenti presso il Committente al momento della gara.

Tale programma sarà articolato per:

- interventi urgenti per garantire la sicurezza del patrimonio;
- adeguamenti alle normative vigenti;
  
- interventi riparativi per restituire la funzionalità minima a quegli elementi che influiscono negativamente sulla qualità delle attività che si svolgono nelle strutture.

Il programma dovrà essere preventivato utilizzando l'elenco dei prezzi unitari allegato al presente Capitolato ed il relativo importo rientra tra i corrispettivi a misura da corrispondere all'Assuntore.

Tale programma provvisorio dovrà essere elaborato, entro 30 giorni dalla consegna delle richieste giacenti e dalle indicazioni del Direttore Lavori.

#### **E.4.3. Tempi d'elaborazione**

I programmi di manutenzione dovranno essere elaborati e aggiornati e sottoposti all'approvazione del Direttore Lavori con cadenza semestrale.

Il Direttore Lavori ha facoltà di richiedere la stesura di programmi speciali e limitati a parti del patrimonio immobiliare, variando gli stessi programmi già approvati, senza che l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di compensi o modifiche contrattuali.

Tutti i programmi saranno redatti utilizzando il sistema informatizzato appositamente elaborato per i servizi manutentivi in appalto e compatibile con la strumentazione presso il Committente.

### **E.5. TEMPI D'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**



Considerata la natura dei lavori e le esigenze funzionali delle attività che si svolgono nei diversi edifici che non consentono di predisporre un solo programma operativo, ma un'esecuzione degli interventi frazionata nel tempo e con modalità operativa diversificate, il Supervisore provvederà a richiedere l'intervento dell'Assuntore indicando di volta in volta se si tratta di: pronto intervento o di manutenzione programmata.

Lo stesso Supervisore, o un suo delegato, predisporrà per ogni intervento di manutenzione programmata un "Verbale di consegna", contenente tra l'altro la descrizione sommaria delle opere da eseguire la data d'inizio e il tempo utile in giorni naturali e consecutivi che è fissato per ultimare l'intervento stesso. In altri termini tale intervento si configurerà come un "cantiere" secondo l'impostazione dettata dal Capitolato d'Oneri.

Il verbale deve essere controfirmato per accettazione dall'Assuntore.

Nel caso in cui l'Assuntore non concordi con il tempo utile fissato dal Supervisore o suo delegato, potrà firmarlo con riserva precisando le motivazioni del suo disaccordo.

In ogni caso resta stabilito che l'Assuntore non potrà pretendere che il tempo utile sia superiore a 1 giorno lavorativo (escluso i giorni festivi) per ogni EURO 500 (CINQUECENTO) di lavori da eseguire per cantieri di importo inferiore a euro 25.000 e di un giorno per ogni EURO 600 (SEICENTO) di lavori per cantieri di importo superiore a euro 25.000

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata tempestivamente dall'Assuntore al Direttore Tecnico e da questi approvata.

La condizione del "cantiere" dovrà essere formalizzata secondo quanto indicato nel capitolato d'Oneri.

Per ogni giorno di ritardo non giustificato nell'ultimazione dei lavori si applicano le penali stabilite dal presente Capitolato, detratte dai pagamenti in acconto fissati al Capitolato d'Oneri.

Oltre alle attività ed alle condizioni dettate nei paragrafi da 1 a 5 l'Assuntore dovrà operare con le modalità ed oneri per i diversi servizi di seguito elencati.

## **E.6. GESTIONE E MANUTENZIONE OPERE EDILI - [A CANONE]**

### **E.6.1. Manutenzione programmata**

L'Assuntore dovrà provvedere, alla esecuzione delle attività descritte nel PIANO GUIDA DELLE ATTIVITA' e di altre che riterrà opportuno eseguire, allo scopo di mantenere le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi provvedendo immediatamente alla esecuzione di tutte le opere che dai riscontri effettuati dovessero rientrare tra quelle disciplinate nel sistema di Manutenzione Riparativa, nonché alla tempestiva segnalazione, accompagnata dai progetti, allegati tecnici e computi metrici per tutte le opere di risanamento di situazioni che dovessero risultare compromesse e per le opere di adeguamento funzionale, tecnologico e normativo che dovessero risultare necessarie.

All'inizio di ciascun esercizio l'Assuntore dovrà redigere un programma dettagliato degli interventi con indicazione delle date, della natura e dei luoghi degli interventi, con specifico trattamento degli edifici soggetti a vincolo di tutela del bene culturale, da sottoporre all'approvazione del Committente.

Il Committente si riserva di approvare le modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività d'ufficio.

#### **E.6.2. Manutenzione Riparativa**

L'Assuntore in seguito a segnalazioni fatte con le modalità descritte nel presente capitolato dovrà prontamente eseguire almeno tutte le riparazioni elencate nel PIANO GUIDA DELLE ATTIVITA', da intendersi come prestazioni minimali richieste dal Committente, a titolo indicativo e non esaustivo, o quelle che riterrà opportuno segnalare in sede di offerta al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio.

#### **E.6.3. Tempi di ripristino**

Gli interventi riparativi, non ricompresi nel "pronto intervento", regolati da apposito articolo dovranno avere inizio comunque entro 48 ore dalla richiesta o segnalazione del guasto ed essere ultimati nel minor tempo possibile operando senza soluzione di continuità dall'inizio.



## F. SERVIZIO MANUTENZIONE ARREDI INFISSI VETRI



**F.1. OBIETTIVI**

Assicurare la funzionalità ed il decoro degli arredi, infissi, serramenti presenti nell'Azienda .

**F.2. DESCRIZIONE**

All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- manutenzione programmata conservativa arredi, infissi, (a canone)
  - manutenzione riparativa arredi, infissi, serramenti (a canone - a misura)
  - coordinamento interventi riparativi extra contratto e di tipo specialistico;
- La Manutenzione ordinaria programmata: 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.
- La Manutenzione ordinaria riparativa: 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.

**2.1 OPERE DA FALEGNAME, VETRAIO E FABBRO (A CANONE)**

**2.1.2 Serramenti e recinzioni**

**2.1.3 Serramenti esterni in legno e/o metallo recinzioni e/o cancellate**

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:

<i>Interventi*</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
specifico trattamento degli edifici soggetti vincolo di tutela del bene culturale		
Verifica dello stato di conservazione delle ante, delle mostre e del telaio; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo	Programmata	Semestrale

degrado finiture; controllo fissaggio del telaio e controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione.		
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità, 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 di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali, controllo della 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 stesse ai profili dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate (svecchiature, sopra luce fissi o apribili ...); verifica presenza venature, opacizzazioni, di formazione di condense e altre forme di degrado, verifica del fermavetri, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni di qualsiasi natura, verifica stato di adesione e 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 con cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta



dei depositi di sporco in prossimità di fori, asole, ecc. pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumulo di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti xilofagi e/o muffe.		
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 maniglie e delle cerniere e, se necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Riquadratura mediante spessoramento o limatura dei controtelai in ferro.	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Sostituzione di ferramenta, di parti mobili, maniglie e apparecchiature non più funzionanti e dispositivi di autochiusura.	Riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Rifacimento delle sigillatura tra muratura e controtelaio, previa accurata pulizia delle superfici.	Riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura	Riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione di pennellature, svecchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti.	Riparativa	Semestrale, 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	Programmata Riparativa	Semestrale A guasto A richiesta



verniciatura in almeno due strati a pennello spruzzo fino al 5% del totale		
Sostituzione dei serramenti esterni non più riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e dei controtelai fino al 5% del totale dei serramenti	Programmata, riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
pulizia guida di scorrimento di serrande e cancelli estensibili, ove presenti;	Programmata	Semestrale
verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro quali cancelli, porte, serrande, botole di copertura ecc;	Programmata	Semestrale
piccoli ripristini a freddo delle zincature;	Programmata	Semestrale
controllo ed eventuale sistemazione degli elementi di tenuta e/o sigillatura di tutti gli infissi e serramenti esterni compresi i cupolini, le botole di copertura, i curtain-wall dove presenti;	Programmata	Semestrale
verifiche ed eventuali lavori minimi di ripristino su muri di recinzione e di contenimento compreso le cancellate in ferro e le reti di recinzione;	Programmata	Semestrale
Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione, con recupero della stabilità delle opere dei singoli elementi tramite saldature o altro sistema di fissaggio, sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocco dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione degli elementi e accessori guasti; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, inferriate e cancelli metallici sino al 5% del totale, compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti, ove non risulti	Programmata, riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta



possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti		
ispezione delle griglie di raccolta dell'acqua piovana	Programmata	Con frequenza adeguata (minimo semestrale), soprattutto in funzione della piovosità
Verifica, riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo fino a 8 ml per zone d'intervento;	Programmata, riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
si dovrà provvedere alla completa riverniciatura di tutte le opere in legno ed in ferro esterne nel limite del 20% (parti più degradate)	Programmata	periodo del contratto

#### 2.1.4 Serramenti interni in legno e/o in metallo e porte a vetri

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica dello stato di conservazione delle ante, delle mostre e del telaio; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti silofagi (per serramenti lignei); controllo degrado finiture; controllo fissaggio del telaio e controtelaio; controllo dello squadro.	Programmata	Semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità, 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	Programmata	Semestrale



controllando i movimenti delle aste di chiusura.		
Verifica della stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate (svecchiature, sopra- luce fissi o apribili ...); verifica presenza venature, opacizzazioni, di formazione di condense e altre forme di degrado, verifica del fermavetri, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni di qualsiasi natura, verifica stato di adesione e 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 adeguati al materiale con cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità di fori, asole, ecc. pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumulo di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti xilofagi e/o muffe.	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di 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 provocati dall'uso.	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento o limatura dei controtelai in ferro.	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
controllo di serrature, cardini elementi di scorrimento e ferramenta accessorie ed eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere;	Programmata	Semestrale
verifica di gioghi e planarietà degli infissi	Programmata	Semestrale



verifica dell'integrità delle porte;	Programmata	Semestrale
Ripristino per serramenti verniciati della verniciatura (totalmente o parzialmente) previo smontaggio dell'infisso, sgrassatura, spazzoalatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello spruzzo fino al 5% del totale	Programmata Riparativa	Semestrale A guasto A richiesta
ispezione e pulizia delle griglie di transito;	Programmata	Semestrale
Sostituzione di ferramenta, di parti mobili, maniglie e apparecchiature non più funzionanti.	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.	Riparativa	Semestrale, a richiesta
Sostituzione dei serramenti interni non più riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e dei controtelai fino al 5% del totale dei serramenti	Programmata, riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro e di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Riparativa	Semestrale, a guasto, a richiesta



### 2.2.1 Avvolgibili

Mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia e lubrificazioni dei componenti nonché la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
guide di scorrimento sia orizzontali che verticali;	Riparativa	In caso di necessità
nastri e ganci di unione	Riparativa	In caso di necessità
stecche o lamelle (nel limite massimo di 5 pezzi per telo);	Riparativa	In caso di necessità
staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia	Riparativa	In caso di necessità
cinghie, funi di acciaio e cordoncini di manovra	Riparativa	In caso di necessità
rullini guida cinghia, carrucole di rinvio;	Riparativa	In caso di necessità
avvolgitori automatici;	Riparativa	In caso di necessità
sbracci in metallo per tendaggi attaccati all'edificio	Riparativa	In caso di necessità
teli esterni di qualsiasi materiale (restano esclusi i manufatti separati dall'edificio quali pergolati, gazebo, tettoie, etc);	Riparativa	In caso di necessità
motori avvolgitori e relativi comandi elettrici..	Riparativa	In caso di necessità

Si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità delle tende alla veneziana. In particolare i controlli si dovranno così articolare:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
ispezione delle tende tipo solomatici, ove presenti;	Programmata	Semestrale
verifica funzionalità dei comandi manuali delle	Programmata	Semestrale

tende		
-------	--	--

### 2.3 Opere da fabbro

#### 2.3.1 Infissi in metallo interni ed esterni, in ferro e alluminio

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, compresa la riparazione, ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere bilici, serrature elettriche e non, molle chiudiporta aeree ed a pavimento, elementi di chiusura (vasistas, ...), maniglioni antipanico elettrici e non, lubrificazione dei meccanismi, rifissaggio dei telai.	Riparativa	In caso di necessità

#### 2.3.2 Parapetti scale e terrazze, mancorrenti cancellate inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Mantenimento dell'integrità di parapetti scale e terrazze, mancorrenti, cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature.	Riparativa	In caso di necessità

#### 2.3.3 Cancelli scorrevoli motorizzati e/o manuali



<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Mantenimento della integrità di cancelli scorrevoli motorizzati e/o manuali	Riparativa	In caso di necessità

## 2.4 Opere da falegname

### 2.4.1 Infissi interni ed esterni e degli arredi fissi

Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi interni ed esterni e degli arredi fissi (sportelli, cassonetti avvolgitori, copricontatori, ...) comprendente:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
opere di tassellatura o rettifica dei contorni;	Riparativa	In caso di necessità
serraggio di telai anche con applicazione di squadrette dette cantonali, ove necessario per i casi di parziale rovina degli incastri su sportelli di finestra o persiana;	Riparativa	In caso di necessità
sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di mostre, di tavolette di persiane alla romana (nel limite massimo di 5 pezzi per anta);	Riparativa	In caso di necessità
riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature, cremonesi, ...	Riparativa	In caso di necessità
riparazione degli arredi fissi in legno (sportelli, cassonetti avvolgitori, copricontatori, ...), compresa la riparazione o sostituzione degli accessori metallici (maniglie, cardini, serrature, ...;)	Riparativa	In caso di necessità

### 2.4.2 Opere da vetraio

Sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo (anche di vetreria artistica) e dimensione

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



su infissi interni ed esterni in legno o metallo;	Riparativa	In caso di necessità
sui piani di lavoro e sugli sportelli fissi ed apribili (ad esclusione degli arredi mobili);	Riparativa	In caso di necessità

ripristino o sostituzione dei fermavetri, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri su qualsiasi manufatto fisso od apribile ad esclusione degli arredi mobili.	Riparativa	In caso di necessità
---	------------	----------------------

### F.3. MANUTENZIONE ARREDI [A MISURA ED IN ECONOMIA.]

Il servizio consiste nelle opere di piccola manutenzione e riparazione degli arredi.

L'Assuntore dovrà provvedere alla manutenzione degli arredi attraverso tutte le attività necessarie per mantenere la loro integrità e funzionalità. Dovrà inoltre, su richiesta del Committente, eseguire i necessari interventi riparativi, di seguito riportati a titolo esemplificativo ma non completamente esaustivo delle attività di piccola manutenzione:

- riparazione serrature, cerniere, battenti, ante, ruote;
- forzature e sostituzione di serrature con relative chiavi;
- sostituzione ante vetro;
- applicazione maniglie, pomelli, reggipiani, piedini;
- sistemazione viti lente, parti scollate, piccole rotture;
- riparazione di sedie, poltrone e divani

Singoli componenti e/o pezzi di ricambio di qualsivoglia genere da sostituire sono a carico dell'Assuntore, fino ad un importo massimo di EURO 200 (DUECENTO) INTESA COME FRANCHIGIA per ogni componente e/o pezzo. La mano d'opera s'intende sempre già ricompresa nel canone.

Per importi superiori al succitato tetto di spesa, sarà necessaria apposita autorizzazione da parte del Committente: l'Assuntore provvederà comunque a proprie spese all'acquisto del materiale necessario, successivamente rimborsato dal Committente a seguito della presentazione della regolare certificazione di spesa cumulate per un tetto minimo di EURO 5.000 (CINQUEMILA).

### F.4. COORDINAMENTO INTERVENTI RIPARATIVI EXTRA CONTRATTO [IN ECONOMIA]

Per interventi di tipo altamente specialistico sulle apparecchiature oggetto del servizio e/o su altre strumentazioni specifiche il cui servizio di manutenzione, eseguito su semplice chiamata o a seguito di



regolare contratto stipulato con il Committente, risulti affidato a terzi l'Assuntore si deve fare carico sino alla conclusione naturale dei contratti in essere dei seguenti compiti:

- chiamata del servizio assistenza tecnica (in caso di guasto);
- monitoraggio degli interventi (controllo verifica, contestazioni, benessere ai pagamenti).

Fermo restando l'obbligo del Committente di onorare i pagamenti delle fatture emesse dalle ditte esecutrici degli interventi, l'Assuntore assume per essi la responsabilità nei confronti del Committente della corretta esecuzione del servizio e del raggiungimento degli obiettivi prefissati.

#### **F.5. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA [A MISURA]**

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono quelli necessari a ripristinare la funzionalità degli arredi e delle attrezzature mediante la sostituzione di parti consistenti delle stesse, il cui importo di fornitura sia superiore a EURO 200 (DUECENTO) INTESA COME FRANCHIGIA.

In tal caso il corrispettivo sarà a misura contabilizzato sulla base dell'effettivo costo documentato del componente e/o pezzo sostituito e delle ore di mano d'opera impiegata per la riparazione utilizzando le tariffe ufficiali dei costi della stessa maggiorata delle spese generali ed utili e scontata del ribasso offerto dall'Assuntore in fase di gara.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Francesco Pontofero)



LETTO E APPROVATO  
SI SOTTOSCRIVE PER ACCETTAZIONE  
(Timbro della Ditta e firma leggibile del sottoscrittore)



SISTEMA SANITARIO REGIONALE

AZIENDA OSPEDALIERA  
SAN GIOVANNI ADDOLORATA

UOSD Affari Generali



REGIONE  
LAZIO

ALLEGATO 5

# SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE EDILE ED OPERE AFFINI DELL'AZIENDA OSPEDALIERA SAN GIOVANNI-ADDOLORATA

## DISCIPLINARE DI GARA



1.	AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE	4
2.	PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	4
3.	DOCUMENTI PER L'APPALTO	4
4.	CHIARIMENTI	5
5.	DURATA DELL'APPALTO	5
6.	QUADRO ECONOMICO - FINANZIAMENTO E PAGAMENTI	5
7.	ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DEI CONCORRENTI	7
8.	CONTRIBUTO ALL'AUTORITÀ PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI	7
9.	CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA	7
9.1.	Soggetti ammessi alla Gara	7
9.2.	Raggruppamenti di Imprese:	8
9.3.	Situazione personale degli operatori, inclusi i requisiti relativi all'iscrizione nell'albo professionale o nel registro commerciale	8
9.4.	Requisiti di capacità economica e finanziaria	9
9.5.	Requisiti di capacità tecnica	9
9.6.	Avvalimento	10
9.7.	Subappalto	10
10.	CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO	10
10.8.	Criteri di valutazione dell'offerta tecnica	11
10.9.	Criteri di valutazione dell'offerta economica	12
11.	GARANZIE E CAUZIONI	14
11.10.	Cauzione Provvisoria	14
11.11.	Cauzione Definitiva	14
11.12.	Coperture Assicurative	14
12.	DOCUMENTAZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	14
12.13.	Modalità di consegna	14
12.14.	Composizione dell'offerta	15
13.	OPERAZIONI DI GARA	19
14.	CAUSE DI ESCLUSIONE	22

15. ALTRE INFORMAZIONI E PRESCRIZIONI

23



**1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE****AZIENDA OSPEDALIERA SAN GIOVANNI-ADDOLORATA**

Via dell'Amba Aradam,9 – 00184 Roma

UOC PROGETTAZIONE CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - STORICO

tel. 06 77053268 - fax 06 77053374

**SI PRECISA CHE LE OFFERTE DEBONO PERVENIRE AL SEGUENTE INDIRIZZO:****AZIENDA OSPEDALIERA SAN GIOVANNI-ADDOLORATA – VIA DELL'AMBA ARADAM,9 00184 ROMA – UFFICIO  
PROTOCOLLO GENERALE****RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ARCH. FRANCESCO PONTORIERO****[fpontoriero@pec.hsangiovanni.roma.it](mailto:fpontoriero@pec.hsangiovanni.roma.it)****2. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'appalto sarà affidato mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni. L'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 83, comma 1, D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata sulla base degli elementi dettagliati al punto 10 del presente disciplinare.

**3. DOCUMENTI PER L'APPALTO**

La documentazione relativa all'appalto comprende:

- ⇒ 1)BANDO DI GARA INTEGRALE SU GURI E SU GUCE
- ⇒ 2)ESTRATTO DEL BANDO
- ⇒ 3 PIANO GUIDA DI ATTIVITA' MANUTENTIVE
- ⇒ 4)CAPITOLATO TECNICO
- ⇒ 5)DISCIPLINARE DI GARA E RELATIVI ALLEGATI
  - ⇒ 5.1 – STATO patrimoniale
  - ⇒ 5.2 - PATTO D'INTEGRITA' ( DA SOTTOSCRIVERE E INSERIRE NELLA BUSTA A).
  - ⇒ 5.3 - Allegato 3 TABELLA OFFERTA ECONOMICA
- ⇒ 6)SCHEMA DI CONTRATTO
- ⇒ 7) SCHEMA DI VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ⇒ 8) DUVRI PRELIMINARE
- ⇒ 9) DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA – SU SUPPORTO MAGNETICA

La succitata documentazione potrà essere visionata e scaricata dal sito web dell'Azienda Ospedaliera San Giovanni-Addolorata all'indirizzo <http://www.hsangiovanni.roma.it> nella sezione bandi e gare.

I documenti di gara sono consultabili previo appuntamento via fax presso l'ufficio di cui al PUNTO 1, nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

#### 4. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento, dovranno essere indirizzati via fax al numero 06.77053374 entro il termine massimo di 10 giorni dal termine di scadenza fissato per la presentazione dell'offerta.

Non verranno prese in considerazione richieste di chiarimenti pervenute telefonicamente e comunque pervenute dopo la data ultima sopra indicata. Le risposte ai quesiti pervenuti nei suddetti termini verranno comunicate in tempo utile, esclusivamente tramite pubblicazione sul citato sito web aziendale, rispetto al termine di scadenza della presentazione dell'offerta.

#### 5. DURATA DELL'APPALTO

La durata del contratto è fissata in 2 (due) anni dal termine che sarà indicato nel contratto di appalto.

Il Committente, a sua esclusiva ed insindacabile decisione, si riserva la facoltà di prorogare il presente contratto di appalto per ulteriore 1 (uno) anno o comunque fino al termine delle procedure di affidamento del successivo contratto di appalto di pari oggetto. L'Assuntore, si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto di appalto, di accettare le eventuali proroghe con la formula su indicata, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto in essere, rinunciando a qualsiasi pretesa di adeguamento (al di fuori del consueto adeguamento ISTAT), ricontrattazione prezzi o condizioni contrattuali in generale. L'Assuntore, inoltre rinuncia a qualsiasi forma di pretesa o rivendicazione in caso di mancata richiesta di proroga da parte della Committenza.

L'Assuntore si obbliga, inoltre, a continuare il proprio servizio, agli stessi prezzi, patti e condizioni, nelle more dell'aggiudicazione della nuova e successiva gara di appalto ed il conseguente avvio del servizio con il nuovo Assuntore.

E' facoltà della Stazione Appaltante di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 57, comma 5, lett a) e lett. b) del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

#### 6. QUADRO ECONOMICO - FINANZIAMENTO E PAGAMENTI

- **L'importo biennale complessivo presunto a base d'asta dell'Appalto ammonta a euro 2.260.000 oltre IVA, di cui € 113.000,00 oltre IVA per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.**

Tale importo potrà subire variazioni, in più o in meno, nei limiti degli artt. 1660 e 1661 del C.C. senza che l'Assuntore possa nulla pretendere, a seguito dell'aggiornamento delle quantità relative al patrimonio immobiliare ed a nuove eventuali esigenze della Stazione Appaltante.



L'Assuntore rinuncia pertanto a riserve o eccezioni per tali eventuali variazioni.

L'importo a base d'asta è ripartito secondo i seguenti servizi, **le somme si riferiscono a ciascun anno di esercizio:**

N°	DESCRIZIONE SERVIZIO		€/anno + IVA
1	SERVIZIO TECNICO GESTIONALE [A CANONE]		45.200,00
2	SERVIZIO ANAGRAFE PATRIMONIALE [A CANONE]		45.200,00
	3.A Manutenzione Ordinaria Programmata [a canone]	60%	530.196,00
	3.B Manutenzione Pronto intervento	40%	353.464,00
3	SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE EDILE		883.660,00
4	SERVIZIO GESTIONE MANUTENZIONE ARREDI, INFISSI E ATTREZZATURE NON SANITARIE		155.940,00
	<b>TOTALE SERVIZIO ANNUO</b>		<b>1.130.000,00</b>

Il quadro economico sopra riportato, con importi annuali, ha come riferimento temporale la durata di 2 (due) anni per tutti i servizi per un importo presunto di euro 2.260.000 + IVA.

L'importo contrattuale risulterà dalle somme dell'offerta, articolata per servizi, presentato dal soggetto che risulterà aggiudicatario e con le modalità dettate dal presente disciplinare di gara.

Le categorie richieste per l'esecuzione dei lavori, relativi al punto 3 della tabella sopra riportata, per il totale dell'intero biennio, pari € 1.767.320,00 + IVA, risultano da quanto segue:

Categoria e qualificazione obbligatoria	Classifica	Importo
OG1 (PREVALENTE)	II	1.237.124,00
OG2	I	353.464,00
OS2A	I	176.732,00

I pagamenti avverranno con le modalità previste dal Capitolato d'Oneri. Per le caratteristiche dell'appalto non è prevista la corresponsione di alcuna anticipazione.

Gli importi indicati si intendono preventivati sulla base delle scelte programmatiche del Committente che si riserva la facoltà di mutarne l'articolazione, nell'ambito dell'importo massimo a base di gara, in rapporto all'effettiva durata dell'appalto oltre che alle reali dimensioni (superfici) del patrimonio da gestire che risulteranno dopo la fase di censimento del patrimonio stesso, secondo le procedure previste dallo stesso Capitolato d'Oneri. Il Committente si riserva altresì la facoltà di mutare l'entità delle prestazioni e dei servizi nell'ambito di quanto concesso dalla normativa vigente, e di istituire eventualmente nuovi servizi, con estensione contrattuale del presente appalto, senza che l'assuntore possa porre condizioni diverse da quelle contrattuali o avanzare riserve. Eventuali nuove condizioni contrattuali aggiuntive verranno concordate secondo quanto disposto dalla normativa in materia di appalti di servizi pubblici.

Tale mutamento d'articolazione o di entità potrà consistere nello spostamento delle somme impegnate da un servizio all'altro, nell'incremento o decremento delle somme, ad esclusiva discrezione del Committente, senza che l'Assuntore possa accampare diritti di sorta per indennizzi, sovrapprezzi o altri compensi di qualunque genere, salvo il pagamento dei servizi effettivamente eseguiti o svolti in base ai prezzi

concordati.

## 7. ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DEI CONCORRENTI

I concorrenti con la presentazione dell'offerta si assumono ogni responsabilità in ordine alla conoscenza del patrimonio e delle attrezzature da gestire con il servizio integrato oggetto dell'appalto.

E' fatto obbligo ai concorrenti effettuare un sopralluogo presso le strutture dove debbono eseguirsi i servizi entro gg 7 prima la data di presentazione delle offerte. A detto sopralluogo saranno ammessi il titolare o legale rappresentante dell'impresa, o il direttore tecnico dell'impresa che dovranno presentarsi muniti di proprio documento di identità, o un dipendente dell'impresa munito di proprio documento di identità e di idonea delega sottoscritta dal legale rappresentante. Le visite saranno programmate e gestite dal SUPERVISORE della Committente.

Il sopralluogo dovrà essere richiesto a mezzo fax al numero **06.77053374**. L'Azienda Ospedaliera avrà cura di rilasciare apposita certificazione dell'avvenuto sopralluogo, da inserire nella documentazione di gara, pena esclusione.

E' obbligatoria la presenza del rappresentante dell'impresa in tutte le giornate fissate per il sopralluogo al fine del rilascio dell'attestazione di avvenuto sopralluogo che a pena di esclusione dovrà essere inserita nella "Busta A - Documentazione Amministrativa".

In caso di associazione temporanea di imprese gli adempimenti in questione dovranno essere effettuati dalla mandataria e l'attestato dovrà essere riferito a tale impresa, pena l'esclusione.

Al soggetto che avrà svolto i suddetti adempimenti verrà rilasciata un'unica attestazione a nome dell'unico concorrente per il quale egli potrà presentarsi.

Ai succitati sopralluoghi potranno partecipare al massimo due incaricati per ogni impresa, forniti di delega dell'impresa stessa e fotocopia di un documento di identità.

## 8. CONTRIBUTO ALL'AUTORITÀ PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI

I concorrenti sono obbligati, ai sensi dell'articolo 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, ad effettuare il versamento del contributo economico per il funzionamento dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici.

L'entità del contributo e le modalità di versamento sono state stabilite dall'Autorità con deliberazione del 10 gennaio 2007. Il mancato versamento del contributo costituisce motivo di esclusione dalla gara.

## 9. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

### 9.1. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Fermi i divieti di legge sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 34 comma 1 del D.Lgs. 163/06, anche appositamente e temporaneamente raggruppati ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. 163/06 e s.m.i. e i Consorzi di imprese.

## 9.2. RAGGRUPPAMENTI DI IMPRESE:

Sono ammesse a presentare offerte anche imprese appositamente e temporaneamente raggruppate ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. 163/06 e s.m.i..

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in associazione o Consorzio.

In sede di offerta l'impresa capogruppo deve dichiarare le prestazioni o le parti di prestazione che ciascuna impresa raggruppata provvederà ad eseguire, il ruolo e le generalità identificative delle stesse singole imprese.

Le singole imprese, facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara, devono conferire con unico atto mandato speciale con rappresentanza all'impresa designata quale capogruppo. Tale mandato deve contenere espressamente le prescrizioni di cui all'art. 37 D.Lgs. n. 163/06 e risultare da scrittura privata autenticata, secondo la forma prevista dallo Stato in cui il relativo atto è redatto. La procura è conferita al rappresentante legale dell'impresa capogruppo.

Nel caso in cui il mandato collettivo non sia stato conferito precedentemente alla presentazione dell'offerta, la stessa dovrà essere presentata come offerta congiunta e sottoscritta da tutte le imprese raggruppate e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse imprese si conformeranno alla disciplina prevista dall'art. 37 del D.Lgs 163/06.

L'offerta congiunta comporta la responsabilità solidale nei confronti dell'amministrazione di tutte le imprese raggruppate.

È vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, salvo i casi di cui ai commi 18 e 19 dell'articolo 37 del codice dei contratti.

## 9.3. SITUAZIONE PERSONALE DEGLI OPERATORI, INCLUSI I REQUISITI RELATIVI ALL'ISCRIZIONE NELL'ALBO PROFESSIONALE O NEL REGISTRO COMMERCIALE

Per l'ammissione alla gara il Concorrente dovrà possedere i seguenti requisiti attraverso l'esibizione della seguente documentazione:

1. Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante (resa ai sensi del D.P.R. 445/2000) attestante l'inesistenza delle cause di esclusione previste dall'art.38 del D.Lgs 163/2006 secondo l'allegato A);
2. Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante (resa ai sensi del D.P.R. 445/2000) attestante:
  - a) che l'Impresa risulta iscritta alla C.C.I.A.A. della Provincia in cui ha sede, o ad analogo registro dello Stato aderente alla U.E. con indicazione dei nominativi dei Legali Rappresentanti, dei Direttori Tecnici, dell'attività svolta e data d'inizio attività;
  - b) che l'impresa non è in alcuna situazione di controllo o collegamento di cui all'art. 2359 c.c. nei



confronti delle altre ditte concorrenti alla presente gara.

In caso di R.T.I. o consorzio i requisiti sopra specificati devono essere dichiarati da ogni componente il raggruppamento.

#### 9.4. REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

Per l'ammissione alla gara il Concorrente dovrà possedere i seguenti requisiti attraverso l'esibizione della seguente documentazione:

1. Idonee dichiarazioni bancarie in originale, rilasciate da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D. Lgs. 385/1993.
2. Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante (resa ai sensi del D.P.R. 445/2000) attestante:
  - a) di aver realizzato una cifra d'affari complessiva con riferimento agli ultimi tre esercizi finanziari almeno pari e/o superiore ad Euro 4.392.000,00 (quattromilionitrecentonovantaduemila - IVA compresa). Su richiesta della Stazione Appaltante tale requisito dovrà essere dimostrato tramite la presentazione dei bilanci e/o dichiarazioni IVA;

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio RTI:

- il requisito richiesto al punto 1 dovrà essere posseduto da ciascuna impresa partecipante al R.T.I.;
- il requisito richiesto al punto 2 lettera a) dovrà essere posseduto dal raggruppamento nel suo complesso in misura percentuale minima pari a quella di esecuzione, fermo restando che la percentuale minima richiesta quale requisito di ammissione non potrà essere inferiore al 60% per la capogruppo e al 20% per le mandanti.

#### 9.5. REQUISITI DI CAPACITA' TECNICA

Per l'ammissione alla gara il Concorrente dovrà possedere i seguenti requisiti attraverso l'esibizione della seguente documentazione:

1. Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante (resa ai sensi del D.P.R. 445/2000) attestante:
  - a) **Elenco dei principali lavori e/o servizi** eseguiti presso aziende sanitarie e/o ospedaliere negli ultimi tre esercizi finanziari (anni 2012, 2013, 2014) riportante indicazione del Committente, del servizio reso e degli importi fatturati. Su richiesta della Stazione Appaltante tale requisito dovrà essere dimostrato tramite certificazione di buona esecuzione dei servizi rilasciata dalle stazioni appaltanti;
  - b) di aver eseguito negli ultimi tre esercizi finanziari (anni 2012, 2013, 2014), almeno un appalto **per lavori e/o servizi** di manutenzione edile svolto presso un'unica azienda sanitaria con un numero di posti letto almeno pari a 500. Su richiesta della Stazione Appaltante tale requisito dovrà essere dimostrato tramite certificazione di buona esecuzione dei servizi rilasciata dalle stazioni appaltanti;



- c) il possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 in corso di validità rilasciata da soggetti accreditati ai sensi delle norme europee;
- d) possesso di attestazione rilasciata da Società di Attestazione (SOA) di cui al D.P.R. 34/2000, regolarmente autorizzata, in corso di validità, per la categoria OG1 – classifica III BIS per la categoria OG2 – classifica I.

#### 9.6. AVVALIMENTO

In attuazione dei disposti dell'art. 49 del D.L.gs 163/06 e ss.mm.ii., il concorrente - singolo o consorziato o raggruppato - può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto fino a un valore massimo del 50% ad eccezione dei punti c) e d) del p.to 9.5 che dovranno essere posseduti dal concorrente. Ai fini di quanto sopra dovrà essere fornita tutta la documentazione prevista al comma 2 dell'art. 49 del D.L.gs 163/06 e s.m.i.

Il concorrente può avvalersi di una sola impresa ausiliaria per ciascun requisito o categoria.

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa Impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

#### 9.7. SUBAPPALTO

I candidati devono indicare all'atto dell'offerta le prestazioni che intendono subappaltare o concedere in cottimo; il subappalto non può essere autorizzato per le prestazioni non dichiarate. Nell'indicare le prestazioni che intendono subappaltare i candidati devono porre attenzione ai limiti previsti dall'articolo 118 del D.lgs. 163/06 e s.m.i.

In ogni caso il valore complessivo delle prestazioni subappaltate non può superare il 30% (trentapercento) dell'importo globale del contratto.

### 10. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

L'appalto sarà aggiudicato a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi che comprendono il prezzo offerto e la qualità del servizio, così come indicato al comma 1 dell'art. 83, Decreto Legislativo 163/06.

Il punteggio massimo da assegnare è pari a 100 (cento) punti da ripartire secondo i seguenti parametri:

[ A ] OFFERTA TECNICA	punteggio massimo:	70 punti
[ B ] OFFERTA ECONOMICA	punteggio massimo:	30 punti

Tale punteggio sarà calcolato, per ciascuna offerta, secondo le modalità di seguito indicate.

Il punteggio complessivo assegnato dalla commissione a ciascuna offerta sarà quindi pari a:



**punteggio [ A ] "Offerta tecnica" + punteggio [ B ] "Offerta economica".**

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, previa valutazione di congruità da parte della Stazione Appaltante.

#### 10.8. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

L'attribuzione del punteggio qualità sarà effettuata dalla Commissione giudicatrice nominata dall'Azienda, a suo insindacabile giudizio, in base ai seguenti criteri:

$$V(a) = \sum n [ W_i * C(a)_i ]$$

I coefficienti  $C(a)_i$ , compresi tra 0 ed 1, sono determinati, in conformità a quanto disposto dall'Allegato P punto II a), 1 del D.P.R. 207/2010, attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari secondo il metodo del "confronto a coppie" di cui all'allegato G del medesimo D.P.R.

N	GIUDIZIO	COEFF
1	OTTIMO	1
2	DISTINTO	0,8
3	BUONO	0,7
4	SUFFICIENTE	0,6
5	INSUFFICIENTE	0,5
6	SCARSO	0,3

**TABELLA DI RIPARTIZIONE PUNTEGGI QUALITA'**

CRITERIO	PUNTEGGIO (W <sub>i</sub> )
<b>1. ORGANIZZAZIONE</b>	<b>massimo 30 punti</b>
a) Organizzazione aziendale per l'espletamento dell'appalto:	massimo 10 punti;
b) Organizzazione e reperibilità per il servizio di pronto intervento:	massimo 10 punti;
c) Modalità di gestione degli ordini di servizio :	massimo 5 punti
d) Sistemi di monitoraggio e gestione degli standard qualitativi:	massimo 5 punti
<b>2. OTTIMIZZAZIONE DELLE PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>massimo 15 punti</b>
a) Organizzazione del cantiere:	massimo 5 punti;
b) Modalità di gestione della sicurezza :	massimo 5 punti



c) Contenimento delle interferenze ambientali dei cantieri: massimo 5 punti;

**3. PIANO DI MANUTENZIONE CON PROPOSTE MIGLIORATIVE** massimo 25 punti

- a) Opere edili: massimo 10 punti;  
 b) Opere da fabbro/serramenti: massimo 10 punti  
 c) Arredi e attrezzature non sanitarie: massimo 5 punti;

I coefficienti C(a)<sub>i</sub> moltiplicati per il punteggio massimo W<sub>i</sub> di ogni criterio determinerà il punteggio assegnato ad ogni singolo concorrente V(a).

Sia i coefficienti C(a)<sub>i</sub> che i punteggi V(a) saranno approssimati alla terza cifra decimale.

Si precisa che i concorrenti **che non avranno raggiunto il punteggio minimo di 33/65**, non saranno ammessi alla fase di apertura delle offerte economiche e quindi verranno escluse dalla gara.

Successivamente alla suddetta procedura di esclusione si procederà alla riparametrazione dei punteggi ottenuti dai concorrenti ammessi, in modo da riparametrare a 60 punti il punteggio dell'offerta qualitativa più alta e riparametrando, con la medesima proporzione, i punteggi delle altre offerte ammesse.

10.9. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere presentata sul modello predisposto dalla S.A. ed allegato (n.2) al presente disciplinare.

L'offerta economica è unica, e va espressa in importo in Euro inferiore a quello posto a base, esplicitando il **ribasso unico percentuale** (A<sub>i</sub>) relativo, fino alla terza cifra decimale.

Le singole offerte devono essere espresse in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato nell'offerta in cifre e quello in lettera, sarà ritenuto valido il prezzo più favorevole per la Committente.

In caso di errori nei prodotti o nella somma complessiva si considererà il valore economicamente più conveniente per la Stazione Appaltante.

In caso di discordanza tra il prezzo offerto ed il ribasso unico percentuale, sarà ritenuto valido il prezzo offerto ed il ribasso sarà ricalcolato dalla commissione stessa.

Il ribasso unico percentuale va calcolato al netto degli oneri per la sicurezza come da seguente formula:

$$A_i = 1 - \frac{\text{Off. Econ}}{\text{Imp. Gara}} \%$$

Dove: Imp.Gara: Importo a base di gara **al netto degli oneri per la sicurezza**  
 Off. Econ.: Offerta economica del concorrente **iesimo al netto degli oneri per la sicurezza**



Dopo la verifica dei ribassi nei confronti del prezzo, si procederà all'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà attribuito attraverso la seguente formula, secondo le indicazioni dell'allegato P al DPR 207/2010:

per  $A_i \leq A_{soglia}$

$$C_i = \frac{A_i}{A_{soglia}} \cdot X$$

per  $A_i > A_{soglia}$

$$C_i = X + (1-X) \cdot \frac{(A_i - A_{soglia})}{(A_{max} - A_{soglia})}$$

dove:

$C_i$  = coefficiente, compreso tra 0 ed 1, dell'iesimo concorrente;

$A_i$  = è il **ribasso** offerto dall'iesimo concorrente;

$A_{max}$  = è il **ribasso** più elevato;

$A_{soglia}$  = è la media aritmetica dei **ribassi** offerti.

$X$  è il coefficiente correttivo pari al valore di 0.85

Pertanto l'attribuzione dei punteggi dell'offerta economica viene attribuita con la seguente formula finale:

$$V_i = 35 C_i$$

con  $V_i$  punteggio assegnato all'iesimo concorrente.

Sia i coefficienti  $C_i$  che i punteggi  $V_i$  saranno approssimati alla terza cifra decimale.

---

L'impresa che avrà totalizzato la somma maggiore del punteggio assegnato alla qualità ed alla offerta economica, sarà dichiarata provvisoriamente aggiudicataria.

In caso di parità di offerte si procederà all'aggiudicazione nei seguenti modi:

- tra due o più concorrenti con lo stesso punteggio globale finale (qualità + offerta economica), sarà preferito quello con la miglior offerta tecnica;
- in caso di identica migliorata e quindi di nuova parità, sarà effettuato un sorteggio tra le imprese che hanno totalizzato identico punteggio.

Qualora un'offerta presenti carattere anormalmente basso rispetto alla prestazione, si procederà ai sensi degli artt. 86, 87, 88 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.i.m. con le modalità di cui all'art. 284 e 121, comma 10, del D.P.R. 207/2010.

## 11. GARANZIE E CAUZIONI

### 11.10. CAUZIONE PROVVISORIA

---

Per la partecipazione alla gara è richiesta la presentazione di una cauzione provvisoria, ex art. 75 D. lgs. N. 163/2006 ss.mm.ii., pari al **2%** (dueper cento) dell'importo a base d'asta costituita alternativamente da fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari sarà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà, a pena di esclusione, avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'amministrazione aggiudicatrice.

### 11.11. CAUZIONE DEFINITIVA

---

Il soggetto aggiudicatario deve prestare una cauzione definitiva, ex art. 113 D. lgs. N. 163/2006 ss.mm.ii., pari al **10%** (dieci per cento) dell'importo contrattuale costituita alternativamente da fideiussione bancaria o polizza assicurativa. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'amministrazione aggiudicatrice. Si precisa che la cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e sarà svincolata al termine del periodo di garanzia offerta. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'amministrazione aggiudicatrice che aggiudicherà l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

### 11.12. COPERTURE ASSICURATIVE

---

Il soggetto aggiudicatario deve prestare le coperture assicurative di cui all'art. 3.5 del capitolato d'oneri. In difetto non si potrà procedere alla stipulazione del contratto e si revocherà l'affidamento.

## 12. DOCUMENTAZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

### 12.13. MODALITÀ DI CONSEGNA

---

L'offerta, entro il plico sigillato di cui al successivo PUNTO 12.14 dovrà essere consegnata all'indirizzo di cui al PUNTO 1.0, entro le ore 12.00 del giorno .....

Il recapito al suddetto indirizzo, entro l'ora del giorno indicato è ad esclusivo rischio del concorrente e non

saranno accettati, per alcun motivo anche se indipendente dalla responsabilità del concorrente, plichi o documenti che arrivino oltre il termine fissato.

La consegna del materiale sarà riscontrata con apposita ricevuta dall'ufficio del Committente.

#### 12.14. COMPOSIZIONE DELL'OFFERTA

---

I plichi contenenti l'offerta devono essere sigillati con ceralacca o con altre forme di sigillatura che lascino segni evidenti in caso di effrazione, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e i relativi recapiti telefonici e fax - le indicazioni relative all'oggetto della gara.

In caso di R.T.I. va riportato sul plico l'indicazione di tutte le imprese facenti parte del raggruppamento.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti: pertanto non verranno presi in considerazione reclami di sorta nel caso in cui il plico medesimo non giunga in tempo utile.

Ai fini della validità della ricezione dell'offerta entro il termine stabilito nel bando di gara, fa fede il timbro d'arrivo apposto dall'ufficio protocollo della Stazione Appaltante.

I plichi devono contenere al loro interno tre buste, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A - Documentazione amministrativa", "B - Offerta tecnica" e "C - Offerta economica".

##### 12.14.1. BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta "A" deve essere contenuto, a pena di esclusione, quanto segue:

- A. Indice completo del contenuto, debitamente firmato dal legale rappr.te pro tempore;
- B. copia Capitolato Speciale di Appalto, con relativi allegati, timbrato e firmato per accettazione incondizionata in ogni pagina dal Legale rappresentante;
- C. copia del disciplinare di gara timbrato e firmato per accettazione incondizionata in ogni pagina dal Legale rappresentante;
- D. schema di contratto e capitolato d'onori timbrati e firmati per accettazione incondizionata in ogni pagina dal Legale rappresentante;
- E. Domanda di partecipazione e Dichiarazione in ordine ai requisiti di idoneità professionale (art. 39 D.Lgs. n.163/2006) e ai requisiti di ordine generale (art. 38 D.Lgs. n.163/2006), secondo lo schema di cui all'allegato 1) al presente disciplinare, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa offerente, corredata della fotocopia di un valido documento di riconoscimento di chi firma la dichiarazione. La dichiarazione per la documentazione amministrativa, in caso di A.T.I. o Consorzio, dovrà essere resa da tutte le imprese facenti parti dell'A.T.I. o del Consorzio che materialmente effettuerà la fornitura;



- F. dichiarazione, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa concorrente o, per i concorrenti raggruppandi, dal rappresentante di tutti i soggetti che intendono raggrupparsi successivamente:
- ⇒ di assumere l'obbligo di eseguire i servizi, oggetto dell'appalto, ai prezzi proposti nell'offerta ed alle condizioni del Capitolato d'Oneri e del Capitolato Tecnico avendo valutato tutti gli oneri, nessuno escluso, da sostenere per assicurare una puntuale esecuzione del servizio nelle sue varie articolazioni;
  - ⇒ di aver tenuto conto nella redazione dell'offerta degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro, considerando tali oneri corrisposti a prezzo pieno, poiché nella formulazione dell'offerta sono stati adeguatamente computati e valutati; l'offerta è difatti risultato di un conteggio ponderale di tutti i costi delle opere e degli oneri per la sicurezza;
  - ⇒ di aver tenuto conto degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di salvaguardia e tutela del patrimonio artistico e monumentale;
  - ⇒ di aver debitamente tenuto conto, nella redazione dell'offerta, delle condizioni tutte, manutentive e di utilizzazione, dell'intero patrimonio oggetto dell'appalto.
- G. Referenze bancarie in originale rilasciate da almeno due istituti di credito o intermediari autorizzati con data successiva alla pubblicazione del bando indirizzate alla Stazione Appaltante, attestanti la capacità economica finanziaria dell'impresa concorrente;
- H. Cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo complessivo a base d'asta, con le modalità di cui all'art. 75 del d. lgs. 163/2006, accompagnata dall'impegno di cui al medesimo art. 75, 8° comma;
- I. (solo in caso di R.T.I. già costituiti o consorzi), copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza, conferito alla mandataria, ovvero dell'atto costitutivo del consorzio contenente l'indicazione della percentuale di partecipazione al R.T.I.;
- J. (solo in caso di R.T.I. costituendi), dichiarazione contenente l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le imprese si conformeranno alla disciplina prevista dall'art. 37 del D.Lgs 163/06 e l'indicazione della percentuale di partecipazione al R.T.I., dei servizi eseguiti e il ruolo e le generalità identificative delle stesse singole imprese;
- K. (se del caso) eventuale procura speciale del firmatario delle dichiarazioni, dell'offerta tecnica e dell'offerta economica se non firmate dal legale rappresentante;

(per le imprese singole o raggruppate che occupano più di 35 dipendenti e per le imprese che occupano da 15 a 35 dipendenti) certificazione, in data non anteriore a quella di pubblicazione del bando, di cui all'art. 17 della legge n. 68/99 dal quale risulti l'ottemperanza alle norme della suddetta legge, accompagnata, qualora la stessa risalga a data antecedente a quella di pubblicazione del bando (comunque nei limiti di sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta) da una dichiarazione che confermi la persistenza della situazione



certificata dall'originaria attestazione dell'ufficio competente. Ai sensi dell'art. 15 L. 3/2003 in sostituzione del certificato di cui all'art. 17 L. 68/99 sopra citato, i concorrenti già in questa fase di qualifica ed a pena di esclusione possono presentare una dichiarazione sostitutiva in cui si attesti di avere effettivamente e compiutamente adempiuto agli obblighi di cui alla L. 68/99. Nel caso di R.T.I. le dichiarazioni sostitutive devono essere obbligatoriamente prodotte da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'R.T.I.;

L. Le dichiarazioni di cui ai punti 9.3, 9.4, 9.5 del presente disciplinare prodotte nei modi e dai soggetti indicati nei medesimi punti;

M. Attestazioni, una per presidio ospedaliero, in originale rilasciate dal competente Ufficio Tecnico dell'Amministrazione dell'avvenuto sopralluogo. Il sopralluogo dovrà obbligatoriamente essere effettuato con le modalità e nelle date indicate al punto 7 del presente disciplinare di gara.

N. Indicazione del codice AVCPASS OE per l'accesso Banca dati nazionale dei contratti pubblici alla ai sensi dell'art. 6 bis del D. lgs, n. 163/2006 ss.mm.ii.

O. Copia ricevuta versamento del contributo a favore dell'Autorità Nazionale anticorruzione di € ..... così come disposto dall'Autorità stessa con la propria deliberazione del 26.01.2006 da effettuarsi con le seguenti modalità:

- mediante versamento on line collegandosi al portale web "Sistema di riscossione" all'indirizzo <http://riscossione.avlp.it> seguendo le istruzioni disponibili sul portale.
- mediante versamento sul conto corrente postale n. 73582561 intestato a "AUT. CONTR. PUBBL." Via di Ripetta, 246, 00186 Roma (codice fiscale 97163520584), presso qualsiasi ufficio postale. La causale del versamento deve riportare esclusivamente:
  - il codice fiscale del partecipante;
  - il seguente codice CIG: 6362743D9D

A riprova dell'avvenuto pagamento il partecipante, pena l'esclusione, deve allegare all'offerta copia stampata dell'e-mail di conferma, trasmessa dal sistema di riscossione.

Nel caso di presentazione di offerta da parte di soggetti che intendano riunirsi o consorziarsi, la cauzione provvisoria (polizza fideiussoria o atto di fideiussione) deve essere intestata, pena l'esclusione, a tutte le imprese che intendono costituire il raggruppamento o il consorzio di concorrenti. In tal caso è comunque sufficiente la sottoscrizione della polizza fideiussoria o dell'atto di fideiussione da parte della sola mandataria.

**In applicazione della Legge 114 del 11.08.2014 di conversione del DL n° 90 del 24.06.2014, la Stazione Appaltante ha stabilito la sanzione pecuniaria, di cui all'art. 39, di € 1.800,00**

12.14.2. BUSTA B "OFFERTA TECNICA"



Nella busta "B" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- a) indice completo del contenuto;
- b) Relazione tecnica dettagliata relativa a:
  1. **Organizzazione;**
  2. **Ottimizzazione delle procedure per l'esecuzione dei lavori;**
  3. **Piano di manutenzione con proposte migliorative;**

La relazione tecnica, a pena d'esclusione, dovrà essere predisposta secondo le modalità di seguito esplicitate e comprendere i seguenti requisiti minimi per essere valutata:

1. **Organizzazione:** tale capitolo dovrà contenere la descrizione di: a) Organizzazione Aziendale: organigramma aziendale e del sistema organizzativo dei lavori e servizi che dovranno essere resi, (personale tecnico ed amministrativo, maestranze, mezzi ed attrezzature di cui l'offerente dispone e che saranno impiegati nell'esecuzione dell'appalto. b) Organizzazione e reperibilità per il pronto intervento: Struttura organizzativa del pronto intervento, programmazione registrazione e gestione delle chiamate di intervento, tempistiche massime di intervento. c) Modalità di gestione degli ordini di servizio: Modalità di programmazione ed attivazione delle unità operative. d) Sistemi di monitoraggio e gestione degli standard qualitativi: descrizione delle procedure di controllo e verifica degli standard qualitativi che l'offerente intende prefiggersi nello svolgimento dell'appalto.
2. **Ottimizzazione delle procedure per l'esecuzione dei lavori:** tale capitolo dovrà contenere la descrizione di: a) Organizzazione del cantiere: modalità e procedure di cantierizzazione per le diverse tipologie di manutenzione previste (opere edili - opere da fabbro/serramenti - arredi e attrezzature non sanitarie). b) Modalità di gestione della sicurezza: descrizione delle procedure per il controllo e l'applicazione della normativa sulla sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 81/08. c) Contenimento delle interferenze dei cantieri: descrizione delle modalità organizzative che saranno impiegate al fine di limitare l'invasività degli interventi in prossimità delle zone cantierizzate, con particolare riguardo a: rumori ed inquinamento acustico; dispersione di polveri ed altri agenti inquinanti.
3. **Piano di manutenzione con proposte migliorative:** tale capitolo dovrà contenere la descrizione delle tecniche e delle modalità operative di intervento previste per ciascun servizio (edile, fabbro/serramenti, arredi e attrezzature non sanitarie), oggetto d'appalto comprensive dei piani di manutenzione e dei piani operativi per l'erogazione di ciascun servizio oggetto d'appalto; saranno valutate le proposte migliorative rispetto a quanto descritto nei documenti a base di gara (capitolati d'oneri e tecnico, piano guida). Le proposte migliorative non dovranno comportare oneri aggiuntivi per il Committente

La relazione tecnica dovrà essere composta di un numero massimo di 70 pagine mono fronte formato A4 (carattere Arial corpo 11 interlinea singola) compresi gli eventuali allegati. Pagine eccedenti tale indicazione e/o materiale aggiuntivo di qualsiasi natura non verrà tenuto in considerazione per l'attribuzione del punteggio. Da tale limite di pagine sono escluse le schede tecniche delle attrezzature e dei prodotti che

dovranno essere allegare all'offerta tecnica.

Ogni offerta tecnica non dovrà includere pena esclusione alcuna indicazione economica diretta o indiretta. L'offerta tecnica dovrà essere siglata in ogni pagina e firmata per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante del concorrente. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo di Imprese non ancora costituito l'offerta tecnica dovrà essere firmata da tutti i soggetti raggruppandi mentre per i raggruppamenti già costituiti solo dall'impresa mandataria.

Il concorrente, naturalmente, dovrà formulare la documentazione di cui sopra nel rispetto dei requisiti minimi richiesti nei documenti di gara.

Il concorrente aggiudicatario è vincolato allo svolgimento dell'appalto oggetto del presente disciplinare conformemente a quanto dichiarato e contenuto nella documentazione di cui sopra. L'offerta tecnica costituirà parte integrante del contratto.

#### 12.14.3. BUSTA "C - OFFERTA ECONOMICA"

Nella busta "C" deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'originale dell'offerta economica redatta secondo il fac-simile allegato 2 e contenente tutte le informazioni in esso richieste.

A pena di esclusione, in caso di impresa singola, l'offerta economica deve essere firmata dal legale rappresentante della stessa; in caso di raggruppamento temporaneo già costituito dal legale rappresentante dell'impresa mandataria; in caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che costituiscono il predetto raggruppamento.

### 13. OPERAZIONI DI GARA

Le operazioni di gara avranno inizio il giorno che verrà comunicato con fax a tutti i partecipanti e tramite pubblicazione sul sito web aziendale, presso i locali del centro Congressi degli IFO, sito in via Elio Chianesi 53, 00144 Roma

A tale seduta ed a quelle successive aperte al pubblico potranno presenziare i Legali Rappresentanti degli offerenti o loro procuratori o delegati, purché muniti di procura o delega scritta e di documento d'identità valido e solo tali soggetti possono rilasciare dichiarazioni a verbale. I soggetti che assistono alle sedute di gara sono tenuti all'identificazione e alla registrazione della presenza.

Le operazioni di gara saranno assolve da un'apposita Commissione giudicatrice che sarà formata in base alle disposizioni di cui all'art. 84 del D.lgs 163/06 e s.m.i..

La commissione giudicatrice, il giorno fissato per l'esperimento della gara, in prima seduta pubblica, procederà:

- a riscontrare che l'arrivo dei plichi sia avvenuto entro i termini di scadenza della gara indicati nel bando e a dichiarare l'esclusione di quelli pervenuti tardivamente;
- a verificare l'integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti nei termini; a dichiarare l'esclusione di



quelli non presentati con le formalità richieste a pena di esclusione o non integri;

- ad aprire i plichi che superino positivamente i controlli precedenti e a verificare l'esistenza all'interno dei medesimi delle buste:

A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

B) – OFFERTA TECNICA

C) – OFFERTA ECONOMICA

presentate con le modalità richieste.

Pronunciate le eventuali esclusioni conseguenti al riscontro di irregolarità la Commissione Giudicatrice procederà all'apertura della busta A –Documentazione Amministrativa" e sulla base della documentazione prodotta, procede a:

- verificare la correttezza formale di quanto presentato dai concorrenti ed in caso negativo ad escluderli dalla gara;
- accertare, sulla base delle dichiarazioni rese e dei documenti prodotti, la sussistenza dei presupposti di ammissione come richiesti dal presente disciplinare, da ogni altro documento di gara e dalla normativa vigente in materia, provvedendo, in caso negativo, alla esclusione dalla gara;
- verificare che non abbiano presentato offerte concorrenti che siano fra di loro in situazione di controllo ed in caso positivo ad escluderli entrambi dalla gara;

Nel rispetto della "par condicio" fra gli offerenti, in base al disposto dell'art. 46 del D.Lgs.n.163/2006, nei limiti previsti dagli articoli da 38 a 45 del medesimo D.Lgs., l'Amministrazione potrà invitare, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti e dichiarazioni presentati. L'Amministrazione si riserva la facoltà di assegnare a tal fine il termine perentorio di tre giorni lavorativi entro cui le imprese offerenti dovranno far pervenire i completamenti o chiarimenti richiesti.

Si procederà invece alle eventuali esclusioni per i casi di carenze o irregolarità non sanabili.

Qualora non si renda necessario procedere all'acquisizione di documenti o informazioni complementari ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs.n.163/2006, prima di procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte, l'Autorità di gara, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs.n.163/2006, richiederà ad un numero di offerenti non inferiore al 10% delle offerte presentate e ammesse, arrotondato all'unità superiore, scelti con sorteggio nella medesima seduta pubblica, di comprovare, entro dieci giorni dalla data della richiesta medesima, il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa, richiesti nel bando di gara, presentando la documentazione indicata dal medesimo bando. Qualora tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni presentate, la Commissione procederà in base a quanto previsto dall' art. 48 del D.Lgs.n.163/2006 e ss.m.i.

Nel caso in cui si renda invece necessario procedere all'acquisizione di documenti o informazioni complementari ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs.n.163/2006, il controllo sul possesso dei requisiti di cui all'art. 48 sarà rinviato al momento successivo all'acquisizione di quanto sopra specificato. Al fine di procedere con il sorteggio pubblico per l'individuazione degli offerenti soggetti alla verifica, i legali rappresentanti dei concorrenti ammessi saranno nuovamente riconvocati via fax.

Dopo aver effettuato la verifica della veridicità delle dichiarazioni rese dalle imprese sorteggiate, e verbalizzatene tutte le operazioni, in seduta riservata, la Commissione giudicatrice procede ad esaminare la documentazione di cui alla busta "B – Offerta tecnica" al fine di assegnare i punteggi agli elementi di valutazione. Ai fini dell'attribuzione dei relativi punteggi la Commissione procederà secondo i metodi e sulla base dei criteri indicati nel medesimo punto del disciplinare.

La Commissione giudicatrice si riserva a suo insindacabile giudizio di procedere alla richiesta di chiarimenti e/o precisazioni con riferimento ai contenuti dell'offerta tecnica.

La stessa Commissione, dopo queste operazioni, in seconda seduta pubblica, a cui saranno invitati a mezzo fax i Legali rappresentanti dei concorrenti o loro delegati muniti di apposita procura/delega, preliminarmente darà lettura dei punteggi parziali attribuiti ai singoli concorrenti - relativamente agli elementi di valutazione sopra enunciati e procederà quindi all'apertura della busta "C - Offerta economica" dando lettura delle offerte. L'attribuzione del punteggio relativo ai suddetti elementi di valutazione sarà determinato in modo automatico ed oggettivo sulla base delle formule indicate nel presente disciplinare.

Fatta salva la verifica di offerte potenzialmente anomale secondo i criteri e il procedimento di cui agli artt. 86, 87, 88 del DLgs 163/2006 e s.m.i. da parte della stazione appaltante, la Commissione di gara procederà, ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, alla formulazione della graduatoria finale sommando al punteggio assegnato all'offerta tecnica quello derivante dalla valutazione dell'offerta economica, individuando l'offerta economicamente più vantaggiosa, corrispondente all'offerta del concorrente che ha ottenuto il maggior punteggio secondo quanto indicato nel presente disciplinare e verbalizzando tutte le operazioni eseguite.

In caso di parità di punteggio totale tra due o più concorrenti l'aggiudicazione avviene a favore del concorrente che ha ottenuto il più elevato punteggio relativo all'offerta tecnica.

La Commissione rimetterà quindi gli atti di gara all'amministrazione aggiudicatrice per l'approvazione della graduatoria stessa e l'aggiudicazione della gara in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa acquisita a conclusione della gara stessa.

È facoltà della S.A. in presenza di una sola offerta valida quella di procedere comunque all'aggiudicazione dell'Appalto ai sensi dell'art. 69 regio decreto n° 827/24 purché ritenuta tecnicamente ed economicamente congrua dall'Amministrazione. In caso diverso i Concorrenti non potranno pretendere nessun compenso a titolo di risarcimento per spese sostenute nella formulazione dell'offerta.

L'aggiudicazione definitiva avviene, comunque, a seguito di dimostrazione del possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico - organizzativi dichiarati in sede di offerta.

Qualora dalla documentazione prodotta dall'aggiudicatario risultasse che lo stesso non sia in possesso dei requisiti richiesti, la S.A. annullerà l'aggiudicazione con provvedimento motivato, incamerando la cauzione provvisoria, in tal caso sarà rideterminata l'impresa aggiudicataria.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

L'aggiudicazione della Gara non fa le veci del contratto che dovrà essere formalizzato con successivo atto con spese a carico del soggetto aggiudicatario. L'appaltatore dovrà assicurare per tutta la durata dell'appalto il possesso dei requisiti necessari per la corretta e regolare esecuzione delle prestazioni aggiudicate e il rispetto delle prescrizioni normative in materia, ancorché sopravvenute.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di revocare ed annullare la presente procedura di gara in qualsiasi momento. La S.A. si riserva, inoltre, la facoltà di non aggiudicare anche dopo il termine della procedura di gara, nonostante la presenza di una o più offerte.

La stazione appaltante si riserva la facoltà, anche in caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, di interpellare il secondo classificato e di stipulare con esso il relativo contratto.

L'aggiudicatario resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, l'intervenuta aggiudicazione non vincolerà l'amministrazione aggiudicatrice se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche e della produzione della documentazione richiesta e sempre che non venga accertato in capo all'aggiudicatario alcun limite o impedimento a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Se aggiudicatario risulterà un raggruppamento di imprese da costituirsi, questo dovrà produrre la scrittura privata autenticata di mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa capogruppo entro i termini richiesti dall'amministrazione aggiudicatrice.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica-amministrativa; sono a carico dell'aggiudicatario le spese contrattuali.

Gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta qualora siano trascorsi 180 giorni dall'aggiudicazione senza che sia stato stipulato il contratto per cause imputabili alla S.A.

#### 14. CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre a quanto già enunciato in precedenza, non sono ammessi a partecipare alla gara:

- a) le offerte inoltrate da soggetti privi dei requisiti minimi di carattere generale, economico-finanziario e tecnico-organizzativo richiesti nel bando e nel disciplinare di gara;
- b) le offerte inoltrate da soggetti fra di loro in situazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, ovvero che abbiano presentato richiesta di partecipazione in più forme (è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara in associazione o consorzio);
- c) le offerte non corredate da tutte le dichiarazioni e dalla documentazione richiesta nel presente disciplinare di gara;
- d) le offerte che non rispettino le modalità di formulazione prescritte nel bando e nel presente disciplinare in misura tale da renderne incerta la valutazione;
- e) le offerte pervenute oltre il termine prescritto nel presente disciplinare di gara, non presentate in plico chiuso e sigillato sui lembi di chiusura e non costituite da tre buste interne, come indicato nel presente disciplinare di gara;



- f) le offerte non riportanti all'esterno del pioco e delle buste le indicazioni per l'individuazione del soggetto concorrente e/o dell'oggetto dell'appalto;
- g) le offerte non sottoscritte da tutti i soggetti interessati e con le modalità indicate nel presente disciplinare di gara;

#### 15. ALTRE INFORMAZIONI E PRESCRIZIONI

- a) le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredate di traduzione giurata;
- b) l'appaltatore deve notificare al Responsabile del Procedimento, il soggetto Responsabile Tecnico dei servizi oggetto del presente appalto con il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato, le funzioni e i compiti stabiliti, decidere e rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero sorgere in merito alla regolare esecuzione dei servizi appaltati ed all'accertamento di eventuali danni. Pertanto tutte le comunicazioni e contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio con tale responsabile, dovranno intendersi fatte direttamente all'appaltatore stesso;
- c) saranno ammessi all'apertura delle offerte, relative naturalmente alle sole sedute pubbliche, solo i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti muniti di specifica delega in originale loro conferita nelle forme idonee per legge dai suddetti legali rappresentanti, non verranno accettate deleghe in fotocopia o trasmesse via fax.
- d) I candidati sono tenuti ad evidenziare eventuali informazioni contenute nell'offerta tecnica (Busta B) afferenti segreti tecnici o commerciali, per i quali non si consentono l'accesso a terzi, dichiarandone e motivandone le ragioni.

La dichiarazione deve essere inclusa nella busta di riferimento. La stazione appaltante si riserva di consentire comunque l'accesso in caso di motivazioni assenti o insufficienti.

#### ALLEGATI AL DISCIPLINARE:

- RIFERIMENTI PLANIMETRICI E CATASTALI
- PATTO D'INTEGRITA';
- FACSIMILE OFFERTA ECONOMICA

ROMA, LI .....

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



**ALLEGATO AL DISCIPLINARE DI GARA E CAPITOLATO TECNICO**

**SERVIZI MANUTENZIONE EDILE E PATRIMONIALE**

**RIFERIMENTI PLANIMETRICI E CATASTALI**

Superfici come da Anagrafe Patrimoniale al 31.12.2014

PRESIDIO	Indirizzo	CORPO	SUP. E TOTALI	RIFERIMENTI CATASTALI		
				cat. 515	particella	sub
		TORRE A (parte)	2.056,93			
		TORRE B (parte)	2.096,60			
		TORRE C	1.234,23			
		PIASTRA	7.067,79			
SI	Via dell'Amba Aradam 9	TOTALE SEDI LEGALE	12.455,55	515	93	
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO A	4.754,00			
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO B	16.396,80			
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO C	16.605,58	515	46	
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO D	11.697,27			
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO E	5.286,00			
	Largo Plunkett	CORPO F	13.786,76			122
	Piazza di San. Giovanni in Laterano 76	CORPO G	6.422,11	509	59	123
	Piazza di San. Giovanni in Laterano 80	CORPO H	10.504,00			126
	Via dell'Amba Aradam 8	CORPO I	1.259,86			125
Sc	Vari	TOTALE PO SAN GIOVANNI	86.712,38			
SM	Via di San Giovanni 155	CORPO L	858,90	509	58	
SM	Piazza di San. Giovanni in Laterano 68	CORPO M	9.553,82	509	58	
SM	Piazza di San. Giovanni in Laterano 70 - 72	CORPO N	1.359,94	509	58	
SM	Via di San Giovanni 155	CORPO O	1.345,93	509	58	
SM	Via Merulana 143A	CORPO P	1.185,53	509	55	
SM	Via Merulana 143A	CORPO Q	860,12	509	55	
SM	Via Merulana 143A	CORPO R	644,69	509	55	
SM	Via Merulana 143A	CORPO S	542,94	509	55	
SM	Via Merulana 143A	CORPO T	680,21	509	55	
SIV	Vari	TOTALE PO SANTA MARIA	17.032,08	909	VARI	
		PRESIDIO OSP.	20.959,31	509	17	21
		PALAZZINA	751,25	509	17	18
		PRESIDIO 118	355,52	509	17	19
		CENTRALE ID	310,78	509	17	16
		LOCALE ISOLATO	37,00	509	17	135
AD	Via di S. Stefano Rotondo SA	TOTALE PO ADDOLORATA	27.415,86	509	17	
		P.O. Britannico	13.564,85	515	264	13
		Dep. presso Autoparco Britann.	18,44	515	264	
		Edif. Autoparco Britannico	157,02	515	264	
		Edif. Depositi D.A. Britannico	61,75	515	263	6
		Edif. Dep. combustib. Britann.	15,35	515	263	137
		Edif. Fisica Sanitaria	373,37	515	264	12
		Edif. Locali tecnici Britann.	60,88	515	264	14
		Box trasformatori Britannico	10,68	515	264	184
		Edif. Manutenzione Britannico	227,94	515	264	261
		Cabina elettrica Britannico	20,29	515	264	262
BRU	Via di S. Stefano Rotondo e	TOTALE PO BRITANNICO	19.310,37	515	VARI	
		<b>TOTALE</b>	<b>158.124,44</b>			
		%	100,00%			

Nota Bene: le superfici indicate sono meramente indicative. Il concorrente dovrà, con il servizio di anagrafe patrimoniale, rilevare ed aggiornare le quantità e l'elenco. Pertanto tutte le quantità possono essere passibili di variazioni in più o in meno a seguito dell'affidamento.

Il presente allegato dovrà essere riconsegnato timbrato e sottoscritto dal legale rappresentante in sede di presentazione dell'offerta, unitamente al capitolato prestazionale anch'esso timbrato e firmato, sigillato in ogni sua pagina.



Site Code	Building Code	Address 1	Building Name
CPA0	CPA00A	VIA DELL'AMBA ARADAM, 9	ELEVAZIONE A
CPA0	CPA00B	VIA DELL'AMBA ARADAM, 9	ELEVAZIONE B
CPA0	CPA00C	VIA DELL'AMBA ARADAM, 9	ELEVAZIONE C
CPA0	CPA00P	VIA DELL'AMBA ARADAM, 9	PIASTRA DI BASE P
CPB1	CPB10F	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO F - ED. STORICO
CPB1	CPB10G	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO G - ED. STORICO
CPB1	CPB10H	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO H - ED. STORICO
CPB1	CPB10I	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO I - ED. STORICO
CPB2	CPB20A	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO A - ED. NUOVI
CPB2	CPB20B	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO B - ED. NUOVI
CPB2	CPB20C	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO C - ED. NUOVI
CPB2	CPB20D	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO D - ED. NUOVI
CPB2	CPB20E	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CORPO E - ED. NUOVI
CPB2	CPB210	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB211	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB212	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB213	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB214	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB215	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB216	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB217	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	ESTERNI
CPB2	CPB218	VIA DELL'AMBA ARADAM, 8	CABINA IDRICA
CPB3	CPB30L	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO L
CPB3	CPB30M	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO M
CPB3	CPB30N	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO N
CPB3	CPB30O	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO O
CPB3	CPB30P	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO P
CPB3	CPB30Q	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO Q
CPB3	CPB30R	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO R
CPB3	CPB30S	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO S
CPB3	CPB30T	VIA DI S. GIOVANNI, 155	CORPO T
CPB3	CPB310	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPB3	CPB311	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPB3	CPB312	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPB3	CPB313	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPB3	CPB314	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPB3	CPB315	VIA DI S. GIOVANNI, 155	ESTERNI
CPC1	CPC101	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	ADDOLORATA
CPC1	CPC102	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	GUARDIOLA INGRESSO
CPC1	CPC103	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	DEPOSITO
CPC1	CPC104	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	LOCALE NON AGIBILI
CPC1	CPC105	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	CENTRALE IDRICA
CPC1	CPC106	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	CENTRALE ELETTRICA
CPC1	CPC107	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	DEPOSITO
CPC1	CPC108	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5A	DEPOSITO
CPC2	CPC201	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 5	PALAZZINA
CPC3	CPC30E	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	PALAZZINA ESTERNA ACCESSORIA - CORPO E
CPC3	CPC30F	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	LOCALI TECNICI - CORPO F
CPC3	CPC30G	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	AUTOPARCO - CORPO G
CPC3	CPC30H	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	PORTINERIA - CORPO H
CPC3	CPC301	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	BRITANNICO (EX CALVARY) - CORPI A-B-C-D
CPC3	CPC306	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	DEPOSITO AUTOPARCO
CPC3	CPC307	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	DEPOSITO GIARDINIERI
CPC3	CPC308	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	LOCALE COMBURENTE
CPC3	CPC309	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	LOCALI TRASFORMATORI
CPC3	CPC310	VIA DI S. STEFANO ROTONDO, 6	CASOTTO LATO SUD - DEPOSITO



Allegato al disciplinare n.2

**PATTO DI INTEGRITA'**stipulato ai sensi dell'art. 1, comma 17, della Legge n. 190/2012  
e del vigente Piano Nazionale Anticorruzione

tra l'Azienda Ospedaliera Complesso Ospedaliero San Giovanni - Addolorata e

---

*(indicare il soggetto che partecipa alla gara, corredato da ragione sociale ed ogni altro estremo identificativo)*in relazione alla gara d'appalto avente ad oggetto:  

---

---

- 1) Tra le misure adottabili per la prevenzione della corruzione nelle Pubbliche Amministrazioni, il Patto di integrità costituisce un sistema di condizioni la cui accettazione viene configurata dalla stazione appaltante come presupposto necessario e condizionante la partecipazione dei concorrenti alle procedure di gara per l'acquisizione di beni e servizi e per l'affidamento di lavori pubblici.

Tale documento viene sottoposto dalla stazione appaltante ai soggetti partecipanti alle procedure di gara, ai fini della sottoscrizione per accettazione; esso consente di condurre un controllo reciproco tra le parti, prevedendo sanzioni per il caso in cui uno dei concorrenti cerchi di eluderlo.

Trattasi di un complesso di regole di comportamento finalizzate alla prevenzione di fenomeni di stampo corruttivo, volte a valorizzare comportamenti eticamente adeguati per tutti i partecipanti, per contrastare l'azione di eventuali infiltrazioni criminali negli appalti pubblici e in generale negli affidamenti.

Il presente patto, sottoscritto dal Direttore della U.O.C. o Responsabile della U.O.S.D. procedente, deve essere firmato per accettazione dal Legale Rappresentante dei soggetti che partecipano a gare o a procedure di affidamento, e deve essere presentato unitamente alla domanda di partecipazione e/o all'offerta.

In tal modo, il soggetto partecipante accetta, in realtà, regole che rafforzano comportamenti configurabili come già doverosi per coloro che sono ammessi a partecipare alla gara, e che prevedono, in caso di violazione, sanzioni di carattere patrimoniale (quale l'incameramento/escussione della cauzione), oltre alla conseguenza, comune a tutte le procedure concorsuali, dell'estromissione dalla gara medesima (cfr. P.N.A. 2013/2016 approvato con delibera n. 72/2013 dall'ex Civit-A.n.ac.; Determinazione n. 4/2012 dell'ex A.V.C.P.; Cons. St., sez. VI°, 8 maggio 2012, n. 2657; Cons. St., 9 settembre 2011, n. 5066).

- 2) Il presente patto obbliga il personale dell'Azienda Ospedaliera ed i soggetti partecipanti alla gara ad osservare reciprocamente i principi di lealtà, di trasparenza, di correttezza e di buona fede contrattuale, nonché ad astenersi da qualsivoglia atto illecito preordinato al condizionamento del procedimento di che trattasi. Inoltre la stazione appaltante si impegna a pubblicizzare i dati di maggior rilievo inerenti alla gara stessa, in ottemperanza alla normativa sulla trasparenza e alla disciplina dettata dal Codice degli appalti.



### 3) Il soggetto partecipante alla gara si impegna:

- a non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi vantaggio o beneficio, sia direttamente che indirettamente, e, comunque, a non porre in essere alcun tipo di turbativa ai fini dell'affidamento del lavoro e dell'esecuzione dello stesso;
- a segnalare all'Azienda medesima qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione (indebite richieste o pressioni, ecc.), che dovesse essere perpetrato nelle fasi della procedura di affidamento nonché durante l'esecuzione del contratto, ove stipulato, da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa avere influenza circa le determinazioni da assumere per l'intera durata dell'appalto di cui trattasi, e a fornire elementi oggettivi a supporto della propria segnalazione;
- a segnalare, in particolare, entro il termine di presentazione dell'offerta:
  - i possibili conflitti di interessi, allo stesso/a noti, relativamente ai funzionari dell'Azienda coinvolti nel procedimento di gara, inteso nel suo complesso;
  - ogni elemento idoneo a limitare una perfetta, leale e trasparente concorrenza;
  - qualsiasi illecita richiesta o pretesa, da parte dei dipendenti dell'Azienda o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla procedura di affidamento o all'esecuzione del contratto.

### 4) Il soggetto partecipante alla gara dichiara, ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n.445/2000 e s.m.i.:<sup>1</sup>

- di essere a conoscenza del disposto di cui all'art. 1, comma 17, della Legge n. 190/2012<sup>2</sup> in tema di Patti di Integrità o Protocolli di Legalità, per la regolamentazione dei comportamenti degli operatori economici e dei Dipendenti dell'Azienda Ospedaliera nelle procedure di affidamento e gestione degli appalti di lavori, servizi e forniture di cui al D.L.vo n. 163/2006 e s.m.i.;
- di non trovarsi in alcuna situazione di controllo, ai sensi dell'art. 2359 c.c., né di collegamento con altro soggetto partecipante al presente procedimento, e di aver formulato la propria offerta in forma del tutto autonoma;
- di non detenere rapporti di parentela o di affinità con Dirigenti o dipendenti aventi posizioni di responsabilità all'interno dell'Azienda;
- di non aver stipulato, con altri soggetti concorrenti, alcun accordo diretto ad alterare o a limitare la concorrenza ovvero a determinare, di fatto, l'insorgenza di un unico centro decisionale ai fini della formulazione delle offerte, e di impegnarsi nel prosieguo all'astensione da una simile condotta;
- di non trovarsi nella situazione espressamente vietata dall'art. art. 53, comma 16-ter, D.Lgs. n.165/2001 (comma introdotto per effetto della Legge 6 novembre 2012, n. 190), che testualmente recita: *"I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed e' fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni ed e' prevista la restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti"* (**c.d. Divieto di Pantouflage o Revolving doors**);

<sup>1</sup> Per la convalida della presente dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, occorre allegare copia di un documento di riconoscimento del Legale Rappresentante del soggetto che partecipa alla gara.

<sup>2</sup> L'Art.1, comma 17, della L. n. 190/12 stabilisce che "Le stazioni appaltanti possono prevedere negli avvisi, bandi di gara o lettere di invito che il mancato rispetto delle clausole contenute nei protocolli di legalità o nei patti di integrità costituisce causa di esclusione dalla gara". Si richiamano altresì le direttive contenute nel vigente Piano Nazionale Antidroping e relativi allegati.



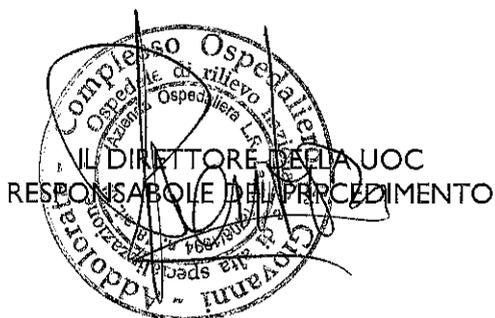
- di non aver attribuito alcun incarico ad ex dipendenti di questa Azienda Ospedaliera (con profilo di dirigenti, funzionari titolari di funzioni dirigenziali o responsabili del procedimento ex art. 125, commi 8 e 11, D.Lgs. n. 163/2006, e che abbiano già esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di essa) nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro, onde evitare il rischio di situazioni di corruzione connesse al relativo impiego.
- 5) Lo schema del patto di integrità è reperibile nel sito web aziendale - sezione Amministrazione Trasparente; esso dovrà essere sottoscritto e inserito dalle strutture competenti negli avvisi, nei bandi di gara o nelle lettere di invito per gli affidamenti.

Infine il presente patto, sottoscritto dalle parti contraenti, costituirà parte integrante del contratto; a tal fine, esso dovrà essere recepito e richiamato dal contratto medesimo, formandone parte integrante ovvero documento allegato.

**Il soggetto partecipante alla gara dichiara di conoscere e di accettare:**

- l'espressa clausola secondo cui, in caso di inosservanza di una delle statuizioni contenute nel presente patto e in caso di non veridicità della dichiarazione resa, previo accertamento da parte dell'Amministrazione, allo stesso potranno essere applicate le sanzioni di seguito elencate, e che dette sanzioni resteranno in vigore sino alla completa esecuzione del contratto stipulato a seguito della gara in oggetto:
    - a) Esclusione dalla gara in corso;
    - b) Escussione della cauzione provvisoria;
    - c) Escussione della cauzione definitiva;
    - d) Risoluzione del contratto;
    - e) Segnalazione del fatto alle Autorità competenti;
  - che, in particolare, la mancata consegna all'Amministrazione di questo Patto, debitamente sottoscritto dal titolare o Rappresentate Legale del soggetto concorrente, potrà comportare l'esclusione del soggetto partecipante dalla presente procedura di gara.
- 6) Ogni eventuale controversia insorgente sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente patto verrà regolata in base a quanto statuito nel contratto di appalto o nel capitolato speciale ad esso allegato, e infine potrà essere devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

Roma, \_\_\_\_\_



Il Legale Rappresentante della Ditta o Società  
partecipante alla gara

\_\_\_\_\_  
(timbro e firma)