



Azienda Ospedaliera

Istituti Clinici di Perfezionamento

Ospedale di rilievo nazionale e di alta specializzazione convenzionato con l'Università degli Studi di Milano

APPALTO MISTO PER IL SERVIZIO DI GESTIONE MANUTENTIVA, A CANONE ED EXTRA-CANONE, EDILE PRESSO GLI IMMOBILI DELL'AZIENDA OSPEDALIERA ISTITUTI CLINICI DI PERFEZIONAMENTO

CAPITOLATO TECNICO N.1

OPERE EDILI ED AFFINI

SOMMARIO

1 PREMESSE

2 IMMOBILI INTERESSATI - CONSEGNA

3 SERVIZIO DI MANUTENZIONE A CANONE

3.1 DEFINIZIONI

3.1.1 Manutenzione ordinaria programmata

3.1.2 Manutenzione ordinaria riparativa

3.2 CONDIZIONI DEL SERVIZIO

3.3 IMPORTI

3.4 REVISIONE PREZZI

3.5 PRESTAZIONI RICHIESTE

3.5.1 Opere edilizie da muratore

3.5.2 Carpenteria/opere da fabbro/opere in legno

3.5.3 Serramentistica

3.6 CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI

4 INTERVENTI EXTRA-CANONE

4.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE E MODALITA' DI ESECUZIONE

4.2 IMPORTO DEI LAVORI, CONTABILIZZAZIONE E PAGAMENTI

4.3 REVISIONE PREZZI

4.4 NUOVI PREZZI

4.5 SUBAPPALTI

5 PENALI

6 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

7 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

8 INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO

ALL. 1.1 - SPECIFICHE TECNICHE PER LE OPERE EDILI ED AFFINI

1 PREMESSE

Il presente volume ha lo scopo di descrivere le attività e i contenuti tecnici dell'appalto in oggetto, che l'Assuntore sarà chiamato a espletare, limitatamente alla categoria di "opere edili ed affini".

Come già indicato all'art. 1.7 del Capitolato d'Oneri, il presente appalto ricomprende:

1. il servizio di gestione manutentiva a canone per un importo annuo a base d'asta pari a € 862.133,00, oltre oneri della sicurezza in misura di € 8.621,33;
2. interventi extra-canone per un importo presunto annuo a base d'asta pari a € 480.456,00, oltre oneri della sicurezza in misura di € 9.609,12.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente documento, si rimanda, in ogni caso, al Capitolato d'Oneri, propedeutico a tutto il progetto.

La finalità, quindi, del presente Capitolato è quella di disciplinare

- le erogazioni minime, remunerate a canone, per la gestione degli immobili relativamente alle componenti edilizie degli stessi, comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli stessi;
- le lavorazioni extra-canone, non riconducibili alle attività previste a canone e, pertanto, remunerate a misura, e per la cui realizzazione il concorrente dovrà essere dotato delle idonee qualificazioni.

Si rammenta che il presente servizio manutentivo, così come le prestazioni extra-canone ad esso ricollegate, dovrà essere espletato da società adeguatamente qualificata, in particolare per l'esecuzione delle prestazioni extra-canone è richiesto il possesso di adeguata certificazione SOA per gli importi indicati nel bando e nel disciplinare di gara.

Si sottolinea, inoltre, che la quota prevista per le attività extra-canone è presunta, ed utilizzabile secondo necessità, pertanto, il concorrente nulla potrà pretendere in merito al suo eventuale solo parziale utilizzo.

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

2 IMMOBILI INTERESSATI - CONSEGNA

Gli immobili in proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione oggetto del presente appalto, limitatamente alla categoria di opere edili ed affini, sono quelli indicati all'Art. 1.4 del Capitolato d'Oneri.

Essi vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano, secondo quanto riportato all'art. 6.1 del Capitolato d'Oneri.

L'Appaltatore è tenuto ad effettuare tutte le prestazioni e gli interventi di cui al presente capitolato anche per gli immobili non inseriti negli elenchi predetti, qualora l'amministrazione appaltante assuma in proprietà o fitto altri e diversi immobili, ovvero cessi locazioni in essere o ceda ad altri enti immobili di proprietà.

3 SERVIZIO DI MANUTENZIONE A CANONE

3.1 DEFINIZIONI

Il "Servizio di Gestione Manutentiva Edilizia" comprende tutte le attività esplicitamente indicate all'art. 1.1 del Capitolato d'Oneri e, in particolare, la "sorveglianza", "conduzione" e "manutenzione ordinaria" sugli immobili oggetto del presente appalto. A maggiore chiarezza e trasparenza nei rapporti con l'Assuntore del servizio, si ritiene essenziale qui ribadire i concetti che sottendono alle definizioni sopra citate:

- **sorveglianza:** controllo visivo atto a verificare che le attrezzature siano nelle normali condizioni operative e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo;

- **conduzione:** da intendersi come tutto il complesso di attività che hanno come obiettivo quello di garantire il massimo livello di continuità in esercizio delle strutture e di assicurare il livello di comfort ambientale degli spazi in relazione alle loro destinazioni di uso, secondo le modalità riportate nelle specifiche di gara e nei termini previsti dai regolamenti sanitari e dalle vigenti leggi, nonché attraverso l'effettuazione di attività di pronto intervento atte a ristabilire l'efficienza dei componenti malfunzionanti e/o guasti e/o deteriorati;
- **manutenzione ordinaria:** costituita dall'insieme di attività di manutenzione programmata e a guasto che consentono di preservare nel tempo la funzionalità delle strutture grazie ad interventi predeterminati e programmati e di ripristinare l'efficienza delle stesse in seguito a guasti, che comportano la sostituzione, incluse le operazioni di smontaggio e rimontaggio, di componenti e/o elementi tecnici soggetti ad usura e/o degrado.

In altre parole, il servizio di gestione manutentiva è finalizzate a **mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare** oggetto dell'appalto ed esso è articolato nelle seguenti principali prestazioni:

A	Edile
	A1 Prestazioni da muratore
	A2 Prestazioni da pavimentista
	A3 Prestazioni da tinteggiatore
B	Prestazioni da fabbro
C	Prestazioni da falegname
D	Prestazioni da serramentista

Ai fini del presente Capitolato, e in riferimento alle definizioni riportate al punto 1.1 "Glossario del Capitolato d'Oneri", la **Manutenzione ordinaria** comprende:

- la **Manutenzione ordinaria programmata:** intesa come "manutenzione preventiva 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 dei 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, da fabbro, falegname, serramentista, 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. Nell'elencazione e descrizione degli interventi, i termini temporali stabiliti, relativamente alle attività di manutenzione programmata, 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.

L'Assuntore, nell'ambito della propria offerta tecnica, potrà evidenziare eventuali attività/prestazioni aggiuntive, rispetto a quanto richiesto dal Committente nel presente capitolato.

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, qualora trattasi di manutenzione programmata) e, quindi, anche a guasto e/o a richiesta.

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

3.1.1 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 scongiurare il verificarsi delle eventuali anomalie (preventiva) secondo intervalli di tempo prestabiliti.

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 attraverso un'osservazione sistematica degli immobili, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza ai reali fabbisogni degli immobili e degli utenti.

L'Appaltatore è tenuto, altresì, a fornire a richiesta del Committente ed almeno 30 giorni prima del primo intervento programmato, **il piano di manutenzione preventiva e programmata delle componenti edilizie per ciascun presidio, con la tempistica di intervento.**

3.1.2 Manutenzione ordinaria riparativa

La **manutenzione incidentale**, o "manutenzione a guasto", è una politica di manutenzione che prevede un intervento di riparazione, sostituzione o revisione, solo a guasto avvenuto. L'azione manutentiva è quindi subordinata all'attesa del manifestarsi del guasto.

Solo a guasto avvenuto viene preparato ed eseguito un intervento di "ripristino" che riporta la prestazione del sistema al livello che aveva prima del manifestarsi del guasto in un suo componente.

E' una attività che comporta un insieme di azioni manutentive che non concorrono ad aumentare il valore del sistema né a migliorarne le prestazioni, ma semplicemente ripristinano lo *status quo ante*.

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 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 delle strutture edilizie 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 e 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 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 sostituzione dell'elemento in oggetto (es. elementi di gronda, maniglie, piastrelle, 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 superficie dell'edificio interessato dall'intervento e al tempo di 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 o suo delegato di eventuali difetti o vizi occulti delle opere suddette, affinché il Committente possa attivare, entro i due anni di provvisorietà 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 o impiantistici 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.

In caso di contenzioso tra il Committente e l'Assuntore circa l'appartenenza di interventi manutentivi a quelli di tipo a canone o extra-canone (questi ultimi da contabilizzarsi a misura), l'Assuntore è comunque tenuto alla esecuzione delle opere in contenzioso, secondo quanto disposto dal Committente, salvo il diritto di riserva.

Ogni singolo intervento di manutenzione riparativa, conformemente alle definizioni di cui all'art. 1.1 del Capitolato d'oneri, dovrà essere realizzato e concluso (compatibilmente con le attività e le funzioni dell'Azienda e nel rispetto delle condizioni di sicurezza) nel minor tempo possibile, e comunque:

- se trattasi di pronto intervento urgente (così definito dal tecnico incaricato della Committente) deve essere iniziato nel più breve tempo possibile e, comunque, **non oltre le due ore**;
- se trattasi di intervento non urgente, deve essere effettuato un sopralluogo, se necessario, entro 24 ore dal ricevimento dell'ordine e, comunque, l'intervento dovrà essere concluso (compatibilmente con le attività e le funzioni dell'Azienda e nel rispetto delle condizioni di sicurezza) **entro 48 ore** dalla segnalazione di guasto e dovrà essere eseguito con continuità.

3.3 IMPORTI

L'importo complessivo a base di gara per l'espletamento del *Servizio di gestione manutentiva edile* è pari a € 3.483.017,32, IVA esclusa, di cui € 34.485,32 per oneri per la sicurezza, valutato per un periodo di 48 (quarantotto) mesi e riferito ad un patrimonio di superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessivamente pari a 217.410 mq.

Il Servizio viene compensato con un canone trimestrale, complessivo e comprensivo di tutte le attività/prestazioni indicate al successivo art. 3.5 del presente documento, determinato *moltiplicando il prezzo unitario, in €/mq/giorno, dedotto dall'importo totale offerto in sede di gara, per il periodo di riferimento stabilito, pari a 3 mesi, e per la grandezza (totale superficie lorda di pavimento in mq) oggetto del suddetto servizio nell'arco del trimestre considerato* (cfr. art. 1.7 e art. 3 del Capitolato d'oneri).

3.4 REVISIONE PREZZI

Per il *Servizio di gestione manutentiva edilizia*, la cui corresponsione avviene a canone, si procederà alla revisione dei prezzi con le modalità indicate all'art. 3.3.1 del Capitolato d'Oneri.

3.5 PRESTAZIONI RICHIESTE

Sono a carico dell'Assuntore e compresi nella quota di canone erogata trimestralmente, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria che, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono di seguito elencati:

- *l'eliminazione di anomalie o malfunzionamenti delle componenti edilizie e ripristino della 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.*

L'elencazione seguente costituisce un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali e delle principali attività/lavorazioni manutentive (programmate e riparative) oggetto del servizio compensato "a canone", non esimendo quindi l'Assuntore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

Sono da considerarsi remunerati nell'ambito della quota di canone pattuita tutti gli interventi di manutenzione ordinaria (sia preventiva/programmata che a guasto) che, non esaustivamente, vengono descritti nei successivi paragrafi, nei limiti delle franchigie ivi indicate.

Qualora trattasi di intervento per il quale le quantità risultano superiori alle franchigie indicate, ne dovrà essere data comunicazione al referente tecnico/Direttore tecnico, che provvederà a dare l'ordine di esecuzione; detto intervento verrà contabilizzato in quota extra-canone, per le sole quantità eccedenti le franchigie. (cfr. art. 4.1).

Sono altresì compresi tutti i trasporti di "andata e ritorno" comunque necessari delle componenti che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno della sede ospedaliera.

3.5.1 OPERE EDILIZIE DA MURATORE

3.5.1.1 Coperture inclinate

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Verifica e eventuale ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva di 15 mq.	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Verifica e eventuale ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta

3.5.1.2 Coperture piane praticabili e non

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie degli elementi di copertura, del loro corretto posizionamento, dei fissaggi degli elementi, con la verifica dell' assenza di rotture, fessurazioni, ondulazioni, scorrimenti, ecc.; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica, ove possibile (esempio: pavimenti galleggianti, strati protettivi di ghiaia, ecc.) dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi	programmata	semestrale

Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; pulizia e disinfestazione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali	programmata	Semestrale, a richiesta
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 5 mq per area di intervento, per restituirne integrità e funzionalità, con l'eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.); rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della pavimentazione (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.) soprastante, sino ad una superficie complessiva di 5 mq per area di intervento, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari, soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli oggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi della copertura	riparativa	a richiesta
Ricerca ed eliminazione di infiltrazioni d'acqua isolate in manto di copertura di tegole a canale o coppi e in tegole piane, compresa la fornitura e posa di nuove o vecchie tegole e pezzi speciali simili agli esistenti, i fissaggi e le sigillature.	Riparativa	A richiesta
Ricerca ed eliminazione di infiltrazioni di acqua isolate, in manti di copertura di tipo impermeabile, compresa la rimozione del manto deteriorato, mano di primer e rappezzo con membrana impermeabile	Riparativa	A richiesta
Pulizia e controllo delle coperture in laterizio o in altro tipo	Programmata	Annuale

3.5.1.3 *Gronde, pluviali e lattonerie*

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Pulizia e controllo dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie eventualmente presenti dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie;	programmata	Semestrale, a richiesta

Riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie;	riparativa	a richiesta
---	------------	-------------

3.5.1.4 Opere varie

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini;	Programmata, riparativa	Annuale, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento;	Programmata, riparativa	Annuale, a richiesta
Ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere, protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle	Riparativa	A richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di converse, giunti e scossaline pluviali e bocchettoni ogni qualvolta necessario;	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di grondaie, sino ad una lunghezza pari a 5 ml;	Programmata, riparativa	Semestrale, a richiesta
Riparazione e/o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a 5 ml.	Riparativa	A richiesta
Esecuzione tracce di qualsiasi sezione su murature in mattoni forati, pieni, blocchi di cls o laterizio, compresa la successiva chiusura con malta, l'accatastamento, il carico e trasporto delle macerie fino a 10 m per intervento	Riparativa	A richiesta
Esecuzione di tracce di qualsiasi sezione su pavimenti, compresa la rimozione di piastrelle, la demolizione del sottofondo ed il successivo ripristino, il carico e trasporto delle macerie fino a 10 m per intervento	Riparativa	A richiesta
Assistenza muraria su interventi a guasto impiantistici	Riparativa	A richiesta

3.5.1.5 Prevenzione di intasamenti e allagamenti

Per quanto riguarda le pulizie da foglie, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che l'Assuntore è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali programmate, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Gli eventuali danni derivanti da allagamenti per mancata pulizia di grondaie, pluviali, tombini, canali di scolo, condotte, ecc... saranno imputati all'Assuntore, che sarà tenuto all'immediato ripristino e al risarcimento. Si intende incluso l'impiego di mezzi per spurghi del tipo macchina automatica autocarrata, tipo combinata, capacità serbatoio da 16 a 20 mc, funzionante e con personale di guida. Si intendono inclusi tutti gli operai addetti, il trasporto a discarica autorizzata e gli oneri di smaltimento.

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Rimozione di materiali grossolani di qualsiasi natura e consistenza giacenti in tombinature e canali coperti, anche in presenza d'acqua. Eseguita con mezzi meccanici o a mano	Riparativa	A richiesta, fino a 10 interventi di spurgo/anno
Rimozione con mezzi meccanici di materiale solido giacente nell'alveo di fognature, tombinature, rogge, sgrigliatori e simili a cielo aperto.		
Spurgo di pozzetti stradali		
Spurgo di materiale fluido o semifluido o solido da condotti fognari, tombinature, canali		
Disostruzione della tubazione di scarico dei pozzetti mediante l'impiego di macchina disotturatrice, mediante iniezioni di acqua ad alta pressione.		
Spurghi di pozzi neri e fosse biologiche		
Lavaggio ad alta pressione della rete fognaria	Programmata	Semestrale
Pulizia pozzetti stradali, caditoie e bocche di lupo	Programmata	Semestrale
Spurghi di pozzi neri o fosse biologiche	Programmata	Semestrale
Rifacimento di brevi tratti di rete fognaria funzionante (fino a 2 ml.) interrata o sospesa, con sostituzione di gres o ghisa con tubazioni in pvc, compresa la rimozione delle tubazioni esistenti, la posa ed il fissaggio delle nuove tubazioni in pvc, il collegamento con pezzi speciali e la idonea sigillatura a tenuta, compreso ogni onere ad esclusione solo di eventuali scavi e apertura di tracce nel caso di fognature incassate nelle murature.	Riparativa	A richiesta

3.5.1.6 *Pareti e partizioni esterne*

Finitura esterna

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica di manufatti in c.a. con rilevazione dello stato di alterazione delle superfici e ripristino/sostituzione di superfici di c.a., sino ad una superficie complessiva del 5% del totale del manufatto, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con: <ul style="list-style-type: none"> • 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 originaria. 	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale (con particolare attenzione agli intonaci di facciata), nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 5% della superficie totale del rivestimento della facciata interessata, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi similari agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.	Riparativa	A richiesta

Riparazione e/o sostituzione di cornicioni (entro il 10% della lunghezza totale), copertine di pietra, soglie e davanzali compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio;	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, entro il 10% della lunghezza totale, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi;	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili su bande in materiale plastico	Riparativa	A richiesta

Balconi, logge, passerelle

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica e riparazione della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scagliatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici	Programmata, riparativa	Annuale, a richiesta
Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del coprifermo con malte specifiche, ripresa finitura	Riparativa	A richiesta

3.5.1.7 Pareti e partizioni interne

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva di mq. 10 per intervento, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco;	Riparativa	A richiesta
Riparazione/sostituzione di pareti in cartongesso o altro materiale analogo, comprese le sotto strutture di supporto sino ad una superficie complessiva di mq. 5 per intervento, compreso il ripristino e la ripresa delle tinteggiature, previa preparazione del fondo.	Riparativa	A guasto
Ripristino/sostituzione di porzioni di rivestimento vinilico e/o ceramico mancante o ammalorato, nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio; fino alla superficie di mq. 5 per intervento.	Riparativa	A guasto
Ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell' originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, fino a 10 ml per intervento.	Riparativa	A guasto

Sistemazione di battiscopa, soglie e gradini di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell' esistente sino a 5 ml. per zona di intervento	Riparativa	A guasto
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura in qualsiasi locale interessato: lavagne, quadri, teche, appendiabiti, armadi e mobilio in genere, tende, attrezzature ginniche, impiantistica e macchinari, ecc.	Riparativa	A guasto
Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni anche preesistenti oppure derivanti da episodi localizzati di degrado sino a 20 mq. per zona di intervento.	Riparativa	A guasto
Ripresa saltuaria dell'intonaco diffusamente ammalorato su pareti e soffitti interni, fino a 5 mq. Compresi: l'ispezione dell'intera superficie, lo scrostamento dell'intonaco deteriorato fino al vivo della muratura, la pulizia ed il lavaggio delle superfici da ripristinare; l'intonaco di sottofondo e di finitura al civile; i piani di lavoro; il maggior onere di mano d'opera conseguente agli apprestamenti, alle preparazioni, agli spostamenti.	Riparativa	A guasto
Esecuzione di intonaco a civile su superfici limitate e circoscritte quali tracce su tavolati e muri, riquadrature di vani, tamponamenti di vani e simili, fino a 5 mq	Riparativa	A richiesta
Esecuzione di rappezzo di rivestimento in piastrelle di ceramica, lastre di marmo o qualsiasi materiale analogo, con qualsiasi tipo di posa. Compresa rimozione del rivestimento ammalorato in modo da non rovinare il materiale adiacente al rappezzo, la preparazione e pulizia del piano di posa, la posa del nuovo materiale fino a una superficie di 3 mq per intervento	Riparativa	A richiesta
Nell'arco temporale della durata contrattuale deve essere prevista e programmata la tinteggiatura, con vernice traspirante o lavabile o smalto all'acqua, di pareti e soffitti, comprensiva di spostamento e successiva ricollocazione di tutti gli arredi fissi e mobili presenti nei locali oggetto di intervento, previa idonea protezione degli arredi, apparecchiature e materiali presenti nei locali oggetto di intervento, successiva pulizia dei locali. Si ritengono comprese le opere di preparazione di superfici murarie (stuccatura saltuaria, trattamento di superfici con primer in dispersione acquosa) e la pitturazione a due riprese con pittura del tipo alchilica lucida o satinata. Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.	Programmata	Annuale, nel limite della franchigia offerta in sede di gara (> 5.000 mq/anno)

3.5.1.8 *Partizioni orizzontali interne*

Pavimenti

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Ripristino/sostituzione di pavimenti (compreso eventuale rimozione e ripristino di sottofondo ammalorato) di qualsiasi tipologia e materiale e con qualsiasi tipo di posa fino alla superficie di mq 5 per intervento compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.	Riparativa	A richiesta
Regolazione/ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale.	Riparativa	A richiesta
Verifica e riparazione e/o sostituzione di copri giunti di dilatazione di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a m. 5 per area di intervento	Programmata, riparativa	annuale, a richiesta
Ricerca di perdite in rete di impianti idrosanitari incassati o a pavimento compresa eventuale rimozione e rimontaggio di apparecchi sanitari	Riparativa	A richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	Riparativa	A richiesta

Soffitti

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica e controllo intonaci orizzontali interni per presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, battiture, ecc.)	Programmata	biennale
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 10mq per area di intervento, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.	Riparativa	A richiesta
Ricerca di perdite in rete di impianti idrosanitari incassati	Riparativa	A richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	Programmata, riparativa	Biennale, a richiesta

Controsoffitti

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Ripristino dello stato e dell'integrità e funzionalità dei controsoffitti anche con sostituzione parziale di elementi di controsoffitti in fibra minerale, gesso, doghe di alluminio con rimozione dei pannelli/doghe deteriorati, accatastamento, fornitura e posa di nuovi pannelli/doghe identici a quelli esistenti, compreso tutto quanto necessario per dare il lavoro finito fino a 10 mq	Riparativa	A richiesta
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.	Riparativa	A richiesta

3.5.1.9 *Scale*

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

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

3.5.1.10 *Pavimentazioni esterne*

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Colmatura provvisoria di buca nei manti stradali con conglomerato bituminoso plastico, compresi trasporti, sbarramenti, segnaletica, refilamenti, stesa e costipazione, raccolta dei detriti e pulizia.	Riparativa	A richiesta
Rappezzatura provvisoria di manti in sede stradale e su marciapiedi con conglomerato bituminoso, compresi trasporti, sbarramenti, segnaletica, stesa e costipazione, raccolta dei detriti e pulizia fino a 5 mq per area di intervento	Riparativa	A richiesta
Ripristino di pavimentazione in masselli autobloccanti fino a 5 mq di superficie, comprensivi di rimozione e demolizione eventuale del sottofondo ammalorato.	Riparativa	A richiesta

3.5.2 **CARPENTERIA / OPERE IN FERRO /OPERE IN LEGNO**

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica stabilità recinzione e parapetti	Programmata	Annuale

Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici sino al 10% del totale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili, e relativo trattamento di sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura;	Riparativa	A richiesta
Riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti sino a 10 mq per zona di intervento.	Riparativa	A richiesta
Piccole riparazioni in loco di grigliati e/o intercapedini, compresa raddrizzatura, saldatura, revisione e fissaggio della ferramenta e di parti applicate; esclusa la fornitura delle parti sostituite.	Riparativa	A richiesta
Riparazione e/o sostituzione delle strutture di fissaggio delle attrezzature ginniche e/o di palestra, lavagne o altro, comprendenti la muratura di zanche, il fissaggio meccanico o chimico, la posa di tasselli ad espansione, la sostituzione di parti deteriorate e/o pericolose.	Riparativa	A richiesta
Smontaggio, rimontaggio od installazione di elementi di nuova fornitura di qualsiasi tipo di manufatto, attrezzatura e/o suppellettile (quadri, bacheche, diafanoscopi, mensole, piccoli arredi pensili, accessori bagno, specchi, tende, zanzariere, ecc.) senza limitazione nel numero, fissati sia su muratura di qualsiasi genere che su pannelli in legno, ferro, lega o cartongesso.	Riparativa	A richiesta
Piccole riparazioni di antine di armadi, cassetti cassettiere sia in legno che in metallo, sostituzione di serrature e cilindretti per cassetti, cassettiere e armadi	Riparativa	A richiesta

3.5.3 SERRAMENTISTICA

3.5.3.1 Serramenti interni – Opere da fabbro e falegname

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante. Risquadratura mediante limatura, o spessonatura controtelai in ferro;	Riparativa	A richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, serrature, dispositivi di autochiusura, dispositivi chiudiporta e apparecchiature non più funzionanti	Riparativa	A guasto

Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Riparativa	A guasto
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili.	Riparativa	A richiesta
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo.	Riparativa	A richiesta
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai ed, eventualmente, dei controtelai	Riparativa	A richiesta, nel limite di 5 serramenti all'anno
Piccole e medie riparazioni di infissi in legno, ferro e lega compresa sostituzione di montanti e traversi, tassellatura e filettatura dei montanti e traversi rimanenti, sostituzione di pannelli, incollaggio di parti staccate, sostituzione di serrature e maniglie, riapplicazione di parte della ferramenta con rappezzi ai montanti e verifica della restante, riposizionamento del serramento con regolazione della chiusura, aggiustaggio delle battute, lubrificazione cerniere; inclusa la fornitura delle parti sostituite	Riparativa	A richiesta
Sostituzione di serratura per porta completa di chiavi, del tipo normale in ferro da infilare, di sicurezza tipo yale, a pomolo ed elettrica	Riparativa	A richiesta
Sostituzione di coppia di maniglie, in alluminio anodizzato e/o ottone	Riparativa	A richiesta

3.5.3.2 Serramenti esterni – Opere da fabbro e falegname

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell' ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura;	Programmata	Annuale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra luce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti		
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili		

Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Riparativa	A richiesta
Riquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessatura della parete dei contrtelai in ferro	Riparativa	A richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti	Riparativa	A richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc	Riparativa	A richiesta
Smontaggio e sostituzione di vetri, rotti o da sostituire, di qualsiasi tipo, da serramenti in legno o in ferro o da strutture di qualsiasi genere, con carico e trasporto ad impianti di recupero. Riferito a serramenti che vengono riutilizzati, compresa sigillatura di vetri e cristalli	Riparativa	A richiesta
Rifacimento delle sigillature tra muratura e controtelaio previa accurata pulizia delle superfici ed eventuale applicazione di primer in grado di garantire affinità chimica tra sigillante e supporto	Riparativa	A richiesta
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura.	Riparativa	A richiesta
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili	Riparativa	A richiesta
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo.	Riparativa	A richiesta
Piccole e medie riparazioni di infissi in legno, compresa sostituzione di montanti e traversi, tassellatura e filettatura dei montanti e traversi rimanenti, sostituzione di pannelli, incollaggio di parti staccate, sostituzione di serrature e maniglie, riapplicazione di parte della ferramenta con rappezzi ai montanti e verifica della restante, riposizionamento del serramento con regolazione della chiusura, aggiustaggio delle battute, lubrificazione cerniere;	Riparativa	A richiesta
Sostituzione dei serramenti esterni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai ed, eventualmente, dei controtelai	Riparativa	A richiesta, nel limite di 5 serramenti/anno

3.5.3.3 *Serramenti REI*

Ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Riparazione di eventuali dispositivi di autochiusura e maniglioni antipanico non funzionanti, delle cerniere, delle maniglie e serrature;	Riparativa	A richiesta
Risquadratura mediante spessoramento e riposizionamento	Riparativa	A richiesta

3.5.3.4 Sistemi oscuranti

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

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
Verifica, ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta, di mostre, di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc. compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili, compreso motorizzazioni, rulli, stecche, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio;	Riparativa	A richiesta
Sostituzione di sistemi oscuranti non ripristinabili idoneamente e/o dignitosamente	Riparativa	A richiesta, nel limite di 5/anno

3.6 CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI

Il Committente verificherà la corretta esecuzione del Servizio, la qualità e il risultato delle prestazioni, nonché la periodicità degli interventi secondo le modalità indicate all'art. 7 del Capitolato d'oneri. La frequenza dei controlli potrà essere aumentata se necessario dal Responsabile del Procedimento o suo delegato. Detta verifica è condotta, in contraddittorio con l'Assuntore, con l'ausilio di check-list (liste di controllo).

Il Committente si riserva anche il controllo della qualità dei materiali e della attrezzature, avvalendosi anche di personale esperto esterno all'Amministrazione o organismi notificati.

L'Assuntore è obbligato ad avviare, attraverso il Sistema Informativo, un processo continuo di auto-controllo per garantire la corretta esecuzione dell'Appalto ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

4 INTERVENTI EXTRA-CANONE

4.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE E MODALITA' DI ESECUZIONE

Le opere in argomento possono consistere in:

1. opere che, seppure di manutenzione ordinaria (a guasto, su richiesta), eccedono, per quantità, le franchigie indicate all'art. 3.5 del presente documento o, per tipologia di lavorazione, non sono catalogabili nelle attività di minuto mantenimento edilizio (secondo quanto più estesamente, anche se non esaustivamente, indicato nei precedenti articoli) e, pertanto, non trovano remunerazione completa nell'ambito del servizio di gestione manutentiva a canone;
2. opere compiutamente definite di piccola manutenzione straordinaria/ristrutturazione/riqualificazione di ambienti, comprendenti diverse tipologie d'opera (opere murarie, pavimentazioni, tinteggiature, ampliamento e/o modifica di locali, ecc.).

La descrizione dei lavori è da ritenersi puramente indicativa; le opere che formano oggetto del presente appalto, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo verranno fornite dalla Direzione Lavori, consistono principalmente in:

- opere da muratore,
- opere da posatore di pavimenti e rivestimenti,
- opere da gessista e stuccatore,
- opere da verniciatore,
- opere di impermeabilizzazione,
- opere da lattoniere,

- opere da fabbro ed in lega leggera,
- opere da falegname,
- assistenza muraria alla posa di impianti tecnologici,

Gli interventi di cui ai p.ti 1. e 2. saranno autorizzati di volta in volta dal Committente alla Impresa appaltatrice con apposito ordinativo di servizio scritto/informatico, previa richiesta di preventivo con indicati espressamente i tempi di intervento previsti per l'esecuzione dei lavori.

Per gli interventi di cui al precedente p.to 1, laddove si tratti di opere di manutenzione ordinaria le cui quantità eccedono le franchigie indicate all'art. 3.5, verrà unicamente contabilizzato il valore della lavorazione relativa alla quantità eccedente la franchigia.

Per gli interventi di cui al p.to 2. sarà cura della Stazione appaltante fornire preventivamente, in funzione della complessità e dell'articolazione dell'opera, elaborati grafici descrittivi delle opere da realizzare, con richiesta di intervento fissando modalità, materiali e tempi di esecuzione; a cura dell'appaltatore per gli interventi di cui ai p.ti 1. e 2. la predisposizione (laddove richiesto e ai sensi dell'art. 2.2 del Capitolato d'oneri) di elaborati esecutivi, preventivi particolareggiati con fornitura di particolari costruttivi e schede materiali nonché cronoprogramma delle lavorazioni.

Qualora l'intervento extra-canone sia programmabile e non urgente, entro 7 giorni dall'ordine dovrà essere prodotto un preventivo sulla base dell'Elenco prezzi contrattuale di cui all'art. 3.1.1 del Capitolato d'Oneri..

Qualora invece l'intervento rivesta carattere di urgenza (così definita dal tecnico della committenza), lo stesso dovrà essere evaso entro 4 ore dalla chiamata e per quest'ultima tipologia di intervento, qualora richiesta per una struttura non presidiata (strutture territoriali), verrà riconosciuto un diritto di chiamata pari ad € 27,42, sottoposto al ribasso d'asta offerto.

4.2 IMPORTO DEI LAVORI, CONTABILIZZAZIONE E PAGAMENTI

L'importo complessivo presunto, disponibile, a base di gara per l'esecuzione di interventi edili extra-canone è complessivamente pari a € 1.960,260,48 IVA esclusa, di cui € 38.436,48 per oneri della sicurezza, valutato per un periodo di 48 (quarantotto) mesi.

Gli interventi realizzati vengono contabilizzati "a misura" utilizzando l'elenco prezzi unitari (di cui all'art. 3 del Capitolato d'oneri), sottoposto al ribasso offerto in sede di gara.

Qualora, per motivi eccezionali derivanti dalla particolare tipologia degli interventi e/o dalla specificità di alcune modalità lavorative richieste espressamente dal Committente, non sia possibile la contabilizzazione a misura, si procederà alla contabilizzazione in economia, utilizzando il costo della manodopera riportato nel listino del Comune di Milano, con l'applicazione del ribasso esclusivamente al 24,30% del prezzo indicato (corrispondente ai costi generali e utile d'impresa) e il costo del materiale utilizzato, sottoposto interamente allo sconto di gara.

Le ore in economia verranno contabilizzate a partire dal momento in cui l'operaio inizia l'intervento presso il cantiere, fino al momento di abbandono dello stesso per la pausa di mensa o a fine giornata o per qualsiasi altro motivo di abbandono del luogo di lavoro, per ricominciare dal ritorno dello stesso.

Il pagamento delle prestazioni effettuate avverrà trimestralmente, analogamente a quanto accade per il servizio di gestione manutentiva.

Per le opere eseguite, si procederà alla redazione dei consueti atti previsti per i LL.PP., ovvero libretto misure, S.A.L. e registro di contabilità. Il Responsabile del procedimento emetterà regolare certificato di pagamento entro 45 gg dalla maturazione del credito dell'Assuntore.

4.3 REVISIONE PREZZI

Per le prestazioni extra-canone, la cui corresponsione viene riconosciuta con contabilizzazione a misura, non si procederà alla revisione dei prezzi e si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 3.3.2 del Capitolato d'Oneri.

4.4 NUOVI PREZZI

Nel caso siano da eseguire su richiesta della Stazione appaltante categorie di lavori non previste, o si debbano impiegare materiali per i quali non risulti fissato il prezzo contrattuale, la Direzione Lavori provvederà preventivamente, in contraddittorio con l'Appaltatore, alla formulazione dei nuovi prezzi, ragguagliandoli, per quanto possibile a quelli dei lavori consimili compresi nel contratto, ovvero, quando non sia possibile in tutto o in parte l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi come da regolamento di cui al DPR n. 207/2010.

I prezzi così formulati verranno sottoposti alla Stazione appaltante per il concordamento e l'approvazione e diverranno operativi solo dopo la firma tra le parti del verbale di concordamento.

Nel caso di disaccordo nella formazione di nuovi prezzi, il Direttore dei lavori ha il diritto di imporre l'esecuzione dei relativi lavori, fatto salvo per l'Appaltatore il diritto di esprimere le proprie riserve. Anche i "nuovi prezzi" saranno soggetti al ribasso d'asta.

4.5 SUBAPPALTI

L'affidamento in subappalto o in cottimo è consentito, previa autorizzazione della Stazione appaltante, secondo le disposizioni della vigente normativa (art. 118 del D.lgs. 163/2006) e le condizioni previste all'art. 2.11 del capitolato d'onori.

5 PENALI

Qualora si rilevassero inadempienze nello svolgimento del servizio, potranno essere applicate le penali di cui all'art. 7.2 del Capitolato d'onori, con le modalità ivi indicate. Si rammenta, pertanto, che il ritardo, non adeguatamente giustificato e documentato, nell'espletamento di un'attività di manutenzione riparativa prevista a canone (se urgente, da avviare in un tempo ≤ 2 ore dal ricevimento della richiesta e se non urgente da concludere entro un tempo ≤ 48 ore) comporterà l'applicazione di una penale pari ad €/giorno 100,00 per ciascuna inadempienza. Analoga penale verrà applicata al riscontro del mancato rispetto delle periodicità contrattuali di manutenzione preventiva e programmata, specificata nel presente documento, e .

Per gli interventi extra-canone di cui al presente capitolato, si applicheranno le norme previste dalla vigente legislazione. Qualora trattasi di interventi per i quali è stato fissato un preciso cronoprogramma dei lavori dichiarato e confermato dall'Impresa, ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 207/2010, per ogni giorno di ritardo sul termine temporale di conclusione delle opere, imputabile a colpa dell'Impresa, il Committente avrà diritto di applicare una penale pari a 100 euro.

Le penali saranno trattenute nei conti di liquidazione.

Resta inoltre impregiudicata ogni azione dell'Amministrazione verso l'Appaltatore per danni eventualmente subiti.

6 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'appalto è soggetto all'esatta e completa osservanza di tutte le condizioni stabilite dal Capitolato d'Oneri e dalle normative vigenti, in tutto ciò che non sia in opposizione con le condizioni espresse nel presente Capitolato. Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere rispettato il "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE (Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni), D.P.R. 207/2010 e tutte le vigenti normative in merito.

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente capitolato, si rimanda al Capitolato d'onori.

7 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Norme di sicurezza generali

I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene. L'appaltatore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene, per quanto attiene la gestione del cantiere.

L'appaltatore predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'appaltatore non può iniziare o continuare i lavori qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

Sicurezza sul luogo di lavoro

L'appaltatore è obbligato a fornire alla Stazione appaltante, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela come da decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81 (attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123), nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle lavorazioni previste nel cantiere.

Piani di sicurezza

L'appaltatore è obbligato ad osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il piano di sicurezza e di coordinamento predisposto dal coordinatore per la sicurezza e messo a disposizione da parte della Stazione appaltante, ai sensi del Titolo IV del decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81 (attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123).

L'appaltatore può presentare al coordinatore per la sicurezza in fase d'esecuzione una o più proposte motivate di modificazione o d'integrazione al piano di sicurezza di coordinamento, nei seguenti casi:

- per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie ovvero quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche in seguito alla consultazione obbligatoria e preventiva dei rappresentanti per la sicurezza dei propri lavoratori o a rilievi da parte degli organi di vigilanza;
- per garantire il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori eventualmente disattese nel piano di sicurezza, anche in seguito a rilievi o prescrizioni degli organi di vigilanza.

L'appaltatore ha il diritto che il coordinatore per la sicurezza in fase d'esecuzione si pronunci tempestivamente, con atto motivato da annotare sulla documentazione di cantiere, sull'accoglimento o il rigetto delle proposte presentate; le decisioni del coordinatore sono vincolanti per l'appaltatore.

Nei casi di cui al comma precedente, l'eventuale accoglimento delle modificazioni e integrazioni non può in alcun modo giustificare variazioni o adeguamenti dei prezzi pattuiti, né maggiorazioni d'alcun genere del corrispettivo.

Piano operativo di sicurezza

L'appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e in ogni caso prima dell'inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al coordinatore per la sicurezza nella fase d'esecuzione, un piano operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori. Il piano operativo di sicurezza comprende il documento di valutazione dei rischi di cui agli articoli 17, 28 e 29, del decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81 (attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123), con riferimento allo specifico cantiere e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni.

Il piano operativo di sicurezza costituisce piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e di coordinamento di cui al Titolo IV del decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81 (attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123).

Osservanza e attuazione dei piani di sicurezza

L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui al Titolo I, Capo III del decreto legislativo n.81 del 9 aprile 2008.

I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità alle direttive 89/391/CEE del Consiglio, del 12 giugno 1989, 92/57/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1992, alla relativa normativa nazionale di recepimento, ai regolamenti d'attuazione e alla migliore letteratura tecnica in materia.

L'impresa esecutrice è obbligata a comunicare tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e quindi periodicamente, a richiesta del committente o del coordinatore, l'iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e la dichiarazione circa l'assolvimento degli obblighi assicurativi e previdenziali. L'Assuntore è tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dall'appaltatore. In caso d'associazione temporanea o di consorzio d'impresе detto obbligo incombe all'impresa mandataria capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto del piano da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

Il piano di sicurezza e di coordinamento ed il piano operativo di sicurezza formano parte integrante del contratto d'appalto. Le gravi o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'appaltatore, in ogni caso accertate, previa formale costituzione in mora dell'interessato, possono costituire causa di risoluzione del contratto.

8 INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO

E' indispensabile che l'Assuntore fornisca un software di gestione e rendicontazione, come indicato in modo più dettagliato all'art. 6.2.2 del Capitolato d'Oneri.

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

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 o suo delegato 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.