



Comune di Giovinazzo

B

Capitolato d'oneri

APPALTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE
EDILE E IMPIANTISTICA DA PRESTARE AL
COMUNE DI GIOVINAZZO (BA).
(GLOBAL SERVICE)

CAPITOLATO D'ONERI

1. OBIETTIVI E DEFINIZIONI

1. PREMESSA
2. DISCIPLINA DELL' APPALTO
3. NOMENCLATURA

2. OGGETTO E IMPORTO DELL' APPALTO

1. OGGETTO DELL' APPALTO
2. IMPORTO DELL' APPALTO
3. PRESTAZIONI ESCLUSE
4. DURATA DEL CONTRATTO
 - 4.1 DISPOSIZIONI GENERALI
5. PRESA D' ATTO DEI LUOGHI E DELLE CIRCOSTANZE
6. VARIAZIONI AI SERVIZI RICHIESTI

3. DISPOSIZIONI CONTRATTUALI E AMMINISTRATIVE

1. DISPOSIZIONI LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO
2. DOCUMENTI CONTRATTUALI
3. CAUZIONE
4. ONERI ED OBBLIGHI DELL' ASSUNTORE
5. COPERTURE ASSICURATIVE
6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
7. CONTROVERSIE
8. DOMICILIO LEGALE DELL' ASSUNTORE E SEDE OPERATIVA
9. FORZA MAGGIORE
10. PIANI PER LA SICUREZZA - NORMATIVA ANTINFORTUNISTICA
11. ESECUZIONE DEI SERVIZI E CONDUZIONE DEI "CANTIERI"
11. SOSPENSIONI E PROROGHE
12. VARIAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI
13. PATTI INTEGRATIVI E AGGIUNTIVI
14. CONSEGNA E RICONSEGNA DEL PATRIMONIO E DEGLI IMPIANTI
15. PAGAMENTI
17. REVISIONE PREZZI
18. PENALI
19. SUBAPPALTI
20. DISPOSIZIONE FINALE

1. OBIETTIVI E DEFINIZIONI

1 - PREMESSA

Il Committente con un solo Appalto di servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- a) la gestione di una molteplicità di servizi mediante il rapporto contrattuale con un unico soggetto (imprenditore) in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze del Committente, finalizzate alla efficiente funzionalità delle strutture, degli impianti, ecc. dedicati alle attività del Comune di Giovinazzo;
- b) una manutenzione tempestiva e razionale, del PATRIMONIO IMMOBILIARE, in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza del patrimonio, ma di adeguare e aggiornare lo stato dello stesso (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze a cui deve assolvere e quindi con una impostazione “globale” del processo manutentivo: dalla prevenzione alla eliminazione del guasto, dalla mancata rispondenza al rispetto della normativa vigente;
- c) la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- d) l’ottimizzazione del controllo della qualità e dei costi dei servizi.

In altre parole si pone la necessità di progettare e gestire, con riferimento a taluni servizi per loro natura esternalizzabili, un processo globale e unitario (nei suoi diversi aspetti di carattere operativo, tecnico, procedurale ed esecutivo) impostato come un “servizio” che garantisca la qualità e la funzionalità della struttura pubblica nei suoi aspetti tecnici ed organizzativi, quale contributo importante alla qualità del servizio pubblico gestionale.

2 - DISCIPLINA DELL’APPALTO

Il Committente ritiene che il migliore strumento per raggiungere gli obiettivi posti sia un appalto pubblico di servizi ai sensi dell’art. 14 comma 2, lettera c) del d. lgs 163/2006 e ss.mm.ii. Categoria di servizi: Codice CPC 6112, 6122, 633, 886. Poiché le attività più propriamente di servizio si intersecano con la esigenza di interventi e di lavori di manutenzione, l’appalto è inquadrabile, giuridicamente, come un contratto misto di servizi e lavori, dove questi ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all’ammontare dei servizi.

3. NOMENCLATURA E DEFINIZIONI

◆ ANAGRAFE E/O CENSIMENTO

La catalogazione degli impianti e del loro stato manutentivo. Tale servizio occorre anche a ridefinire le superfici e le conseguenti quantità da contabilizzare per i diversi servizi.

- ◆ **ASSUNTORE [APPALTATORE]**
L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto.
- ◆ **UTENTE INTERNO**
Personale appartenente al Committente.
- ◆ **UTENTE ESTERNO O CITTADINO**
Utente del patrimonio pubblico.
- ◆ **COMMITTENTE**
L'amministrazione committente dell'Appalto, proprietaria, locataria o utilizzatrice dell'edificio o delle strutture su cui interverranno i servizi oggetto dell'Appalto.
- ◆ **COMMISSIONE DI GARA**
La commissione giudicatrice nominata dal Committente per la valutazione dell'offerta del concorrente.
- ◆ **CORRISPETTIVO "UNA TANTUM"**
Corrispettivo per quei servizi o prestazioni non ripetitive o continuate il cui costo è saldato in un'unica soluzione.
- ◆ **CORRISPETTIVO A MISURA**
Corrispettivo per quei servizi o lavori il cui costo è valutato in una unità di misura (mc, ml, lt, kg, etc.) con i prezzi unitari di riferimento per attività non comprese in quelle con corrispettivo a canone.
- ◆ **CORRISPETTIVO A CANONE**
Corrispettivo per quei servizi il cui costo è valutato forfettariamente a fronte di tutte le prestazioni e forniture necessarie a garantire tali servizi con le modalità prefissate e con riferimento ad elementi o parametri predefiniti (tempo, consistenza, etc).
- ◆ **RESPONSABILE TECNICO / DIREZIONE TECNICA**
Il responsabile, o il gruppo di responsabili, per conto del Committente, dell'Appalto di manutenzione.
- ◆ **DIRETTORE TECNICO**
Il rappresentante dell'Assuntore che dirigerà, in stretto coordinamento con il responsabile tecnico, l'intero processo manutentivo.

2. OGGETTO ED IMPORTO DELL'APPALTO

1. OGGETTO DELL'APPALTO

L'Appalto intende affidare ad impresa privata, o gruppo di imprese ogni incombenza gestionale e tecnica in ordine all'esecuzione dei diversi servizi ed alla manutenzione dell'insieme del patrimonio e degli impianti in proprietà od in uso, a qualsiasi titolo, al COMUNE DI GIOVINAZZO.

Ciò significa che l'Assuntore dovrà operare con **autonoma iniziativa** e sotto gli indirizzi della Direzione del Committente per individuare, proporre e risolvere i problemi connessi con la funzionalità e con il deterioramento, la conservazione, il ripristino e l'adeguamento del patrimonio immobiliare.

SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI/IDRICI DEGLI IMMOBILI COMUNALI E DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici/idrici;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;
gestione e manutenzione ordinaria degli impianti di p.i.;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMMOBILI COMUNALI E DELLE STRADE INTERNE, ESTERNE E CADITOIE:

gestione e manutenzione ordinaria degli immobili;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;
gestione e manutenzione ordinaria delle strutture viarie;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI SEMAFORICI E PILOMAT

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti semaforici e pilomat;
opere di manutenzione straordinaria su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

Il concorrente, nella formulazione della propria offerta redigerà un progetto di gestione che dovrà pertanto prevedere quanto sopra indicato, in maniera dettagliata.

2. IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo annuo complessivo presunto a base d'asta dell'Appalto ammonta a:

EURO 265.000,00 OLTRE IVA PER CIASCUN ANNO PER 5 ANNI CON ESPRESSA RISERVA DI RINNOVO PER ULTERIORI 4 ANNI PER COMPLESSIVAMENTE 9 ANNI, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI **EURO 2.385.000,00** .

Tali importi potranno 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 Appaltante.

L'importo a base d'asta è ripartito secondo i seguenti servizi;

Le somme si riferiscono a ciascun anno di esercizio:

1. Servizio di manutenzione degli impianti elettrici/idrici comunali e della Pubblica Illuminazione	€/anno	120.000,00 oltre IVA
2. Servizio di manutenzione immobili comunali e delle strade interne, esterne e caditoie.	€/anno	110.000,00 oltre IVA
3. Servizio di manute. imp. riscaldamento e condizi.	€/anno	20.000,00 oltre IVA
4. Servizio di manute. impianti semaforici e pilotat	€/anno	15.000,00 oltre IVA
TOTALE ANNUO €		265.000,00 oltre IVA

IMPORTO COMPLESSIVO A BASE DI GARA € 2.385.000,00 oltre IVA.

TUTTE LE OPERE A CANONE VERRANNO CORRISPOSTE A CANONI VARIABILI A PARTIRE DAL 2° ANNO SECONDO L'INDICE ISTAT . LE OPERE A RICHIESTA VERRANNO COMPENSATE A MISURA E PAGATE SECONDO L'ELENCO DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE PUGLIA 2006 SCONTATI DEL 10% , O SUPERIORE SE COSÌ RISULTANTE DALL'ESITO DELLA GARA.

Il quadro economico sopra riportato, con importi annuali, ha come riferimento temporale la durata di 9 (nove) anni per tutti i servizi.

L'importo contrattuale risulterà dalle somme dell'offerta, articolata per servizi, presentate dall'impresa che risulterà aggiudicataria e con le modalità dettate dalle norme di gara.

3. PRESTAZIONI ESCLUSE

I servizi con corrispettivi a canone comprendono, tra gli altri, gli interventi conseguenti all'incuria degli utenti, ma non quelli dovuti a danneggiamenti dolosi (vandalismo), a danneggiamenti rilevanti e ad eventi eccezionali e non prevedibili, da accertarsi con verbali in contraddittorio.

4. DURATA DEL CONTRATTO

4.1 DISPOSIZIONI GENERALI

L'aggiudicazione dell'Appalto sarà formalizzata dal Committente all'impresa aggiudicataria anche in pendenza della stipulazione del contratto.

Dal momento dell'aggiudicazione dell'Appalto, l'Assuntore potrà pertanto essere chiamato all'esecuzione di servizi ed interventi in pendenza del perfezionamento del contratto, senza che per questo possa avanzare eccezione alcuna o richieste di corrispettivi non contemplati dal Capitolato d'Oneri e dal Capitolato Tecnico e dall'offerta presentata in sede di gara.

La consegna formale di tutti gli immobili, avverrà con le modalità di cui al PRESENTE CAPITOLATO e

comunque secondo un programma che sarà formalizzato tra le parti entro 60 giorni dall'avvenuta aggiudicazione dell'Appalto.

La consegna potrà essere anche frazionata o posticipata in funzione delle scadenze dei precedenti contratti dell'Amministrazione Appaltante e l'Assuntore non potrà, a tal riguardo, sollevare eccezioni o riserve.

La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione dell'Appalto.

La durata del contratto è fissata in 5 anni dal termine che sarà indicato nel contratto di appalto, con espressa riserva di rinnovo per ulteriori 4 anni.

5. PRESA D'ATTO DEI LUOGHI E DELLE CIRCOSTANZE

L'Assuntore contestualmente alla presentazione dell'offerta espressamente riconosce che i corrispettivi, a canone ed a misura, determinati dal Capitolato d'Oneri e dal Capitolato Tecnico sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per realizzare, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, le prestazioni e i lavori in Appalto ed inoltre tutte le incombenze e gli interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto sui luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni, delle problematiche e delle circostanze connesse, con l'espletamento del servizio integrato nella sua complessa articolazione. Tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo, in grado di consentire una valutazione analitica per la gestione e l'esecuzione della manutenzione riparativa e programmata.

Con l'offerta formulata l'Assuntore assume inoltre interamente su di sé, esentandone il Committente, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e civili connesse con l'espletamento dei servizi conferiti.

L'Assuntore non potrà quindi eccepire durante l'espletamento dei servizi la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplate dal Codice Civile.

La consistenza patrimoniale, ed i relativi dati e parametri contenuti nell'ALLEGATO 4/A - CONSISTENZA PATRIMONIALE -, fornita dal Committente deve intendersi puramente indicativa e suscettibile di variazioni, anche rilevanti, in sede di censimento e rilievo anagrafico.

L'Assuntore è pienamente edotto che nell'offerta che produce **intende assolutamente ed integralmente compensati e compresi tutti gli oneri e le forniture per l'esecuzione delle opere accessorie, a garanzia della sicurezza e necessarie all'osservanza di quanto disposto dalla normativa in materia di sicurezza e di prevenzione e di igiene ambientale; essendo l'offerta calcolata su un valore medio ponderale tra i prezzi netti delle singole prestazioni, e quelli lordi per compensare le opere per la sicurezza. Perciò con il pagamento dei canoni e delle opere a misura, se richieste, con prezzi unitari debbono intendersi compensati tutte le opere e gli oneri per la sicurezza. L'Assuntore, con la firma dell'offerta è pienamente edotto di ciò e non potrà, al riguardo, avanzare pretese o eccezioni di qualsiasi natura.**

6. VARIAZIONI AI SERVIZI RICHIESTI

In sede di presentazione dell'offerta, l'Assuntore potrà avanzare proposte di variazione dei servizi illustrati nel Capitolato, senza tuttavia condizionare la validità dell'offerta stessa all'accoglimento di tali proposte.

L'offerta economica va quindi intesa come valida in assoluto a fronte delle prestazioni richieste.

3. DISPOSIZIONI CONTRATTUALI ED AMMINISTRATIVE

1. DISPOSIZIONI LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO

L'Assuntore dovrà eseguire i lavori, i servizi e le prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei Regolamenti Comunali e delle normative e delle leggi comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.

L'Assuntore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona di appartenenza dei beni.

E' altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

Per tutto quanto non specificamente previsto dal presente Capitolato d'Oneri e Capitolato Tecnico si farà riferimento al Capitolato Generale d'appalto per le opere pubbliche e norme vigenti in materia.

2. DOCUMENTI CONTRATTUALI

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di appalto i seguenti documenti:

1. la tabella offerta presentata dalla Ditta, le dichiarazioni d'obbligo dell'impresa (tutti i documenti presentati con i plichi);
2. il presente Capitolato d'Oneri, il Capitolato Tecnico, il disciplinare di gara, il bando e gli allegati;
3. il listino dei prezzi unitari per prestazioni extra canone della Regione Puglia 2006;
4. la documentazione presentata a corredo dell'offerta e indicata nel disciplinare di gara;
5. le leggi, i decreti, i regolamenti, le disposizioni e le norme esplicitamente o genericamente richiamate nel presente Capitolato d'Oneri e Capitolato Tecnico anche se non materialmente allegate.

a) Prestazioni a misura, a corpo, in economia

Tutte le attività extra canone (a misura, a corpo, in economia), ad eccezione di quelle che richiedono prestazioni di sola mano d'opera per cui si rimanda alla successiva lettera b), verranno compensate applicando il ribasso del 10% o superiore se così risultasse dall'esito della

gara, al citato ELENCO DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE 2006 REGIONE PUGLIA.

b) Prezzo della mano d'opera

le prestazioni della sola mano d'opera per lavori in economia saranno compensate sulla base dei listini riferiti alla specifica attività prestata e vigenti alla data di consegna delle prestazioni e nella provincia di competenza maggiorato del 25% a titolo di spese generali ed utile d'impresa.

c) Concordamento nuovi prezzi unitari

Qualora non sia possibile individuare negli elenchi del prezziario indicato alla lettera a), le prestazioni e/o i lavori da contabilizzare extra canone, si potrà pervenire al concordamento di nuovi prezzi unitari secondo le modalità e le procedure dettate dal DPR 554/99 e ss.mm.ii. .

In ogni altro caso non si riconosceranno nuovi prezzi e/o compensi per prestazioni che siano state effettuate senza il preventivo concordamento dei prezzi unitari da utilizzare per la loro contabilizzazione.

3. CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'integrale e tempestiva esecuzione degli obblighi assunti con il presente contratto, l'Assuntore costituirà a proprie spese, nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, una cauzione DEFINITIVA, con efficacia pari all'intero periodo contrattuale, corrispondente al **10% del corrispettivo dell'appalto** o, in alternativa, presterà idonea fidejussione così come disciplinato nelle norme di gara.

La eventuale garanzia fidejussoria dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; dovrà, inoltre, espressamente prevedere che le somme garantite siano esigibili a semplice e non documentata richiesta da parte del Committente senza possibilità che siano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere o che siano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa.

4. ONERI ED OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE

Sono in ogni caso a carico dell'Assuntore i seguenti oneri ed obblighi relativi a:

- **PER I SERVIZI MANUTENTIVI**

1. Predisposizione e tenuta del luogo di intervento (cantiere):

Il cantiere dovrà esser segnalato, eventualmente recintato, e illuminato nei modi prescritti dai regolamenti comunali, di igiene e di polizia urbana dovrà essere curata la pulizia e la regolare manutenzione.

Gli accessi, le strade interne, eventuali trabattelli, ponticelli, ponteggi, scale, scalette ed ogni altra opera provvisoria saranno realizzati a cura e a carico dell'Assuntore, che dovrà costantemente mantenerli in perfetta efficienza, curandone la pulizia, lo smaltimento delle acque piovane, lo sgombero di ogni altro materiale, nonché la regolare manutenzione.

Il mantenimento della circolazione interna e della viabilità esterna agli edifici e sulle strade dovrà

sempre essere garantita nel pieno rispetto del Codice della Strada.

Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall'Assuntore per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore danno e disagio dovuti alle polveri e ai rumori emessi durante i lavori.

2. Custodia e mantenimento delle opere:

Tutti i locali e le aree in cui si sviluppano gli interventi dovranno essere mantenuti in perfetto ordine e dovrà esserne curata la pulizia periodica durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione.

• PER TUTTI I SERVIZI APPALTATI

1. Personale:

L'Assuntore provvederà all'esecuzione dei servizi con personale altamente qualificato e con mezzi adeguati, sia per numero che per qualità, ed in maniera tale da assicurare la loro realizzazione a perfetta regola d'arte ed entro i tempi fissati e nel pieno rispetto del programma di esecuzione.

L'Assuntore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal responsabile tecnico o suo delegato. L'Assuntore risponde direttamente dell'operato di tutti i dipendenti - propri o di eventuali subappaltatori autorizzati - nei confronti sia del Committente che di terzi. L'Assuntore è obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, di collocamento e di assunzione obbligatoria. L'Assuntore è obbligato ad applicare ed a fare applicare integralmente, per i dipendenti occupati nella realizzazione dei servizi appaltati nessuno escluso, tutte le disposizioni contenute nel C.C.N.L. e nel C.C.I.P., e per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Committente o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Committente medesima comunica all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procede a una trattenuta del 10% sui pagamenti destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Assuntore delle somme accantonate non è effettuato, sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti.

Le suddette norme si applicano anche alle eventuali imprese subappaltatrici: garante responsabile dell'applicazione delle disposizioni sarà l'Assuntore.

Il Committente ha il diritto di esercitare ogni e qualsiasi controllo sui servizi, con le modalità che riterrà più opportune ed ha il diritto di ricevere sollecitamente dall'Assuntore tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.

Tale controllo non solleva comunque l'Assuntore dalla piena ed esclusiva responsabilità per la perfetta esecuzione dei lavori e dei servizi, responsabilità che ricade unicamente sull'Assuntore.

Il Committente è espressamente dichiarato estraneo da ogni rapporto comunque nascente con terzi

in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, etc.).

2. Prevenzione antinfortunistica ed igiene del lavoro:

L'Assuntore è tenuto a curare affinché nell'esecuzione di tutti i servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.

L'Assuntore rimane inoltre obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni degli infortuni sul lavoro ed è rigorosamente tenuto a rispettare e far rispettare da tutto il personale - proprio o di eventuali subappaltatori autorizzati - le disposizioni di cui al D.L.vo 19.09.1994 n° 626 e D.L.vo 494/96 e di ogni altra norma analoga in vigore che sia emanata prima della scadenza contrattuale. I relativi oneri economici sono tutti compresi nei prezzi unitari e globali offerti dall'Assuntore.

Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al Direttore Tecnico del Committente.

3. Rapporti con l'esterno:

Nei rapporti con l'esterno e con gli utenti è assolutamente vietato al personale dell'Assuntore ed ai suoi delegati e/o incaricati (sub appaltatori ed altri) esprimere commenti o valutazioni sui programmi e sugli intendimenti del Committente in merito ai servizi ed ai lavori oggetto dell'appalto.

In caso di comportamento non rispondente a tale esigenza ed in ogni altro caso di scorrettezze nei confronti dell'utenza il Committente potrà chiedere e pretendere l'allontanamento dei responsabili.

5. COPERTURE ASSICURATIVE

Nessun compenso è dovuto all'Assuntore per i danni diretti o indiretti che possano subire per cause di forza maggiore - intesa questa nel senso più lato - le opere, gli apprestamenti, le forniture ed ogni altra pertinenza dei lavori, o nei quali incorrano terzi, loro cose o animali, in occasione o per cause dei lavori, intendendosi che egli abbia tenuto conto dei conseguenti oneri all'atto della presentazione dell'offerta.

L'Assuntore dovrà infatti contrarre con Compagnie Assicuratrici di cui all'art. 1 lett. c legge 10.06.1982 n° 348, una polizza assicurativa contro tutti i rischi (All-Risk) per tutti i servizi oggetto dell'appalto, compreso quello per i sinistri derivanti da errori di progettazione e di esecuzione, per un massimale pari al 10% dell'importo dei lavori affidati (importo contrattuale per 9 anni) e la cui durata e piena validità si estenderanno sino al termine del periodo contrattuale.

Restano a carico dell'Assuntore, oltre agli eventuali scoperti e franchigie di polizza, altresì ed in particolare quelli inerenti a macchine, automezzi, macchinari ed attrezzature di cantiere e quelli di responsabilità civile verso i propri dipendenti, per i quali ultimi l'Assuntore ha l'obbligo di stipulare un'adeguata polizza R.C.O.

Tale ultima polizza dovrà essere contratta con massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze dell'Assuntore.

Nel caso che aggiudicatario dei lavori di cui al presente Capitolato sia un raggruppamento di imprese le coperture assicurative dovranno essere presentate con unica polizza, valida ed efficace per tutte le imprese associate.

6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Qualora il Committente rilevi un'inadempienza dell'Assuntore alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto ovvero procedere all'esecuzione d'ufficio, con le modalità di cui agli artt. 27 e 28 del Regolamento approvato con R.D. 25.05.1985 n° 350 e successive modificazioni e integrazioni.

7. CONTROVERSIE

Eventuali controversie saranno definite in sede di giudizio presso il foro di Bari.

8. DOMICILIO LEGALE DELL'ASSUNTORE

E' fatto obbligo all'Assuntore di indicare il proprio domicilio e di precisare le modalità con le quali desidera che la tesoreria effettui i pagamenti, indicando le persone eventualmente delegate alla riscossione delle somme dovute. Tutte le comunicazioni e intimazioni relative all'Appalto dovranno essere fatte direttamente al domicilio eletto.

9. FORZA MAGGIORE

Le parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a forza maggiore. Con l'espressione «forza maggiore» si fa riferimento a titolo indicativo, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e, in genere, a qualunque altro evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l'uso della necessaria diligenza.

10. PIANI PER LA SICUREZZA - NORMATIVA ANTINFORTUNISTICA

L'Assuntore dovrà rispettare ed ottemperare a tutte le disposizioni dettate dalla normativa in materia di sicurezza, e antinfortunistica e di salute, vigenti al momento dell'esecuzione dei servizi e dei lavori nel corso del periodo contrattuale.

11. ESECUZIONE DEI SERVIZI E CONDUZIONE DEI "CANTIERI"

L'Assuntore potrà sviluppare i servizi nel modo che riterrà opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali del Committente in relazione al tipo ed entità degli interventi.

12. SOSPENSIONI E PROROGHE

E' in facoltà dell'Assuntore richiedere al Committente la concessione di proroghe ai sensi dell'art. 26 del Capitolato Generale approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici; la concessione di proroghe sarà disposta dal Committente.

13. VARIAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI

In particolare i dati e le consistenze indicate nell'ALLEGATO 4/A - CONSISTENZA PATRIMONIALE del Capitolato Tecnico debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili, in sede di rilievo e censimento anagrafico, di variazioni, in aumento o in diminuzione, senza che per questo l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

I nuovi corrispettivi contrattuali saranno concordati sulla base dei principi ispiratori contenuti nel Regolamento per la contabilità e la direzione dei Lavori Pubblici.

14. PATTI INTEGRATIVI E AGGIUNTIVI

Il Committente potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di patti integrativi e aggiuntivi al contratto originario per adeguare o implementare i servizi appaltati alle nuove documentate esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

15. CONSEGNA E RICONSEGNA DEL PATRIMONIO E DEGLI IMPIANTI

Per l'espletamento dei servizi appaltati i beni oggetto dell'appalto saranno consegnati all'Assuntore che ne assumerà la piena conoscenza mediante appositi sopralluoghi eseguiti congiuntamente al Responsabile Tecnico del Committente o suoi delegati.

Con la consegna, l'Assuntore assume immediatamente tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

Al termine del contratto il Responsabile Tecnico procederà alla riconsegna dei beni e degli impianti, redigendo apposito verbale in cui si dovrà dare atto che l'Assuntore ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

16. PAGAMENTI

Per la particolare caratteristica del servizio e per le modalità di esecuzione degli interventi il Committente non darà luogo alla corresponsione di anticipazione sull'importo contrattuale.

Saranno corrisposte all'impresa rate di acconto mensili per le prestazioni effettuate nel mese precedente sulla base di 1/12 dell'importo totale indicato in offerta per il primo anno al netto dell'importo della manutenzione straordinaria e degli interventi in economia e per gli anni successivi dello stesso importo, revisionato alla data di scadenza dell'anno, in conformità del successivo art.17,. Alla fine di ogni annata si procederà al calcolo dell'effettivo quantizzazione dei servizi erogati valutati sulla base dei prezzi revisionati.

I certificati di pagamento a saldo delle somme trattenute (quelle di legge) saranno emessi sulla base dello stato finale del corrispettivo di ogni servizio, dal cui importo saranno sottratte le somme per penali e per detrazioni contabili, da redigersi al termine di ogni anno di gestione dei servizi stessi.

17. REVISIONE PREZZI

E' prevista la revisione dei prezzi contrattuali su base ISTAT annua a partire dal 2° (anno) anno contrattuale.

L'aggiornamento dei prezzi sarà attuato mediante le seguenti formule:

- **per tutti i servizi a canone**

$$Ca = Cb \times (1 + ISTAT)$$

dove:

Ca = canone aggiornato dall'inizio dell'anno in corso

Cb = canone base (di aggiudicazione)

ISTAT = indice di incremento dell'ISTAT (base costo della vita) con riferimento alla data di scadenza del 1° anno del contratto base (di aggiudicazione)

Non si darà luogo ad alcuna revisione dei prezzi unitari per prestazioni extra canone, di cui ai prezziari citati, in quanto gli stessi varieranno con l'aggiornamento delle singole pubblicazioni.

18. PENALI

Nel caso in cui l'Assuntore non svolga con diligenza il servizio con le modalità ed i tempi concordati con il Direttore Tecnico, il Committente potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di EURO 500/ANNO (CINQUECENTO) per ogni intervento.

19. SUBAPPALTI

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dalla Legge vigente. In particolare si precisa che i subappalti dovranno essere autorizzati dal Committente. In caso di subappalto regolarmente autorizzato il Committente rimane comunque estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'impresa subappaltatrice e l'Assuntore, il quale rimarrà unico e diretto responsabile della qualità e corretta esecuzione dei servizi e dei lavori nonché del rispetto dei programmi.

20. DISPOSIZIONE FINALE

La partecipazione all'appalto comporta la piena ed incondizionata accettazione ed osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Capitolato d'Oneri e Capitolato Tecnico, nel bando e nel disciplinare di gara e negli allegati.



Comune di Giovinazzo

C

Capitolato Tecnico

APPALTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE
EDILE E IMPIANTISTICA DA PRESTARE AL
COMUNE DI GIOVINAZZO (BA).
(GLOBAL SERVICE)

ELENCO DELLE SEZIONI:

Sez. A – Organizzazione del servizio

Sez. B – Individuazione dei servizi e delle attività

Sez. C – Servizio tecnico gestione per ogni servizio compreso nell'appalto

Sez. D – Servizio manutenzione impianti elettrici immobili comunali e della pubblica illuminazione

Sez. E – Servizio manutenzione immobili comunali e delle strade interne, esterne e caditoie

Sez. F – Servizio manutenzione impianti di riscaldamento e condizionamento

Sez. G – Servizio manutenzione impianti semaforici e pilomat

SEZIONE A

ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO INTEGRATO

PREMESSA

Il Servizio Integrato 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:

1. servizi eseguiti a seguito del programma periodico degli interventi elaborato dall'Assuntore ed approvato da parte del Committente;
2. servizi eseguiti a seguito di richiesta diretta da parte del Committente;
3. servizi eseguiti per iniziativa autonoma dell'Assuntore a seguito della responsabilità che gli compete quale custode del patrimonio e delle attrezzature oggetto dell'appalto.

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.

DESCRIZIONE DEL PROCESSO

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 durante il corso dell'appalto. Tale programma dovrà riguardare tutti i servizi oggetto del presente Capitolato, il Committente approva il programma ed esegue il monitoraggio della corretta e puntuale esecuzione dello stesso.

GENERAZIONE RICHIESTE:

Le richieste di intervento per guasti ed altre esigenze possono scaturire dalle visite programmate da parte dell'Assuntore e/o da segnalazioni effettuate da parte degli Utenti e/o dalle segnalazioni inoltrate da personale incaricato dal Committente, secondo le modalità ed i canali definiti dalle parti.

Gli interventi da compiersi con corrispettivo a misura dovranno essere sempre ordinati dalla Direzione Tecnica in forma scritta.

RICEZIONE RICHIESTE:

L'Assuntore recepisce le richieste e programma i tempi di intervento e/o sopralluogo.

ORGANIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'Assuntore organizza gli interventi in accordo con il direttore Tecnico e/o i responsabili dei servizi pubblici per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività negli edifici e rispettare i tempi previsti per l'esecuzione.

PARAMETRI DI CONTROLLO

Nel rispetto degli obiettivi e dei livelli minimi indicati in Capitolato con riferimento ai vari servizi, sarà effettuato dal Committente il controllo delle attività svolte dall'Assuntore.

L'Assuntore dovrà consentire un adeguato controllo sullo stato dell'immobile, sul livello quantitativo e qualitativo dei servizi erogati e sui risultati ottenuti.

STRUMENTAZIONE

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.

STRUTTURA DEDICATA AI SERVIZI

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

SEDE

L'appaltatore dovrà disporre di una sede rappresentativa nel Comune di Giovinazzo e di una o più sedi operative nella **Provincia di Bari**.

La sede rappresentativa dovrà comprendere gli uffici per la gestione tecnica/amministrativa, e le sedi operative i magazzini per i mezzi leggeri, per i materiali e per le attrezzature indispensabili al pronto intervento e all'esecuzione dei lavori del servizio tecnico-manutentivo e degli altri servizi.

ORGANICO TECNICO E AMMINISTRATIVO

Per la gestione dei servizi connessi con le attività manutentive dovrà essere permanentemente disponibile un apparato efficiente;

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.

SUPPORTI INFORMATICI

L'appaltatore dovrà dotarsi, di una strumentazione informatica (software ed hardware) 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, (anagrafe, preventivi, contabilità, informazioni, modelli, tabelle, etc.) dovrà essere gestita con idonei programmi informatici.

STANDARD DI FUNZIONALITÀ'

L'Assuntore dovrà supportare il Direttore Tecnico 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.

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 con particolare attenzione alle attrezzature ed agli impianti tecnologici.

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, specialmente per le parti tecnologiche ed impiantistiche;

istruire a svolgere direttamente le elementari operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche (ad esempio: modalità di pulizia e materiali da utilizzare);

riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento o di funzionamento anomali da

segnalare ai tecnici responsabili del servizio manutentivo.

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:

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

Particolare attenzione dovrà porsi al reperimento e/o alla redazione dei manuali di manutenzione delle apparecchiature così come indicato dal Capitolato Tecnico.

SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE

Il concorrente dovrà presentare la certificazione indicata nel disciplinare di gara.

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.

PIANO QUALITÀ DEL SERVIZIO

Il servizio integrato dovrà essere progettato avendo come riferimento puntuale e significativo anche un "Progetto Qualità" ampiamente definito ed articolato per ognuno dei servizi appaltati.

Tale progetto dovrà contenere l'inquadramento generale del sistema qualità ed i singoli progetti specifici dei vari servizi per l'applicazione del "sistema qualità aziendale" alle peculiari necessità e caratteristiche della gestione e della organizzazione delle diverse attività comprese nei servizi.

L'Assuntore dovrà altresì provvedere affinché tutte le maestranze ed i soggetti coinvolti nel servizio conoscano appieno il "progetto qualità" e svolgano il proprio compito per garantire un risultato pari alle aspettative.

SEZIONE B

INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTIVITA'

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

1. SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI IMMOBILI COMUNALI E DELLA PUBBLICA

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;
gestione e manutenzione ordinaria degli impianti di p.i.;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

2. SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMMOBILI COMUNALI E DELLE STRADE INTERNE, ESTERNE E CADITOIE:

gestione e manutenzione ordinaria degli immobili;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;
gestione e manutenzione ordinaria delle strutture viarie;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

3. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

4. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI SEMAFORICI E PILOMAT

gestione e manutenzione ordinaria degli impianti semaforici e pilomat;
opere di manutenzione straordinaria e su richiesta;
prestazioni integrative;
pronto intervento;

pronto intervento;

SEZIONE C

SERVIZIO TECNICO GESTIONALE PER I SERVIZI IN APPALTO

SERVIZIO TECNICO GESTIONALE

OBIETTIVI

Consentire l'attuazione della logica generale del Servizio Integrato, creando un'opportuna integrazione informativa tra il Committente, l'Utente e l'Assuntore.

Il servizio dovrà garantire:

la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli impianti, alle attrezzature e 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 alle attività del Committente.

DESCRIZIONE

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

monitoraggio - verifica ed analisi tecnica dello stato manutentivo;

monitoraggio - verifica ed analisi tecnica delle condizioni statico strutturali (quadro fessurativo);

monitoraggio - verifica dei requisiti normativi di legge;

segnalazione guasti;

assistenza all'informazione interna;

Contabilizzazione e fornitura costante e periodica della situazione contabile;

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.

CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARE ESECUZIONE

Al termine di ogni anno di gestione del servizio integrato, entro 45 giorni dalla scadenza, sarà redatto a cura del Direttore Tecnico, 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 Direttore Tecnico il CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, articolato per i diversi servizi individuati, che ne attesti la rispondenza agli impegni contrattuali assunti.

SEZIONE D

SERVIZIO MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTI ELETTRICI

OBIETTIVI

Assicurare la piena perfetta e costante funzionalità degli impianti elettrici, della pubblica illuminazione e di tutti gli accessori, in maniera da assicurare perfetta funzionalità ed assenza di disservizi, soprattutto nelle criticità, garantendo la completa rispondenza degli impianti e dei relativi esercizi alla normativa in materia (CEI, UNI ecc.).

OGGETTO

La realizzazione di tutte le opere, lavori e provviste occorrenti per eseguire gli interventi per la manutenzione e l'esercizio degli impianti elettrici e di illuminazione pubblica, a tutt'oggi esistenti o che verranno installati; l'assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" per l'Assuntore, riguardo a tutte le responsabilità inerenti la rispondenza degli impianti alle norme specifiche e di sicurezza in genere.

MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Vengono nel seguito elencati gli elementi essenziali costituenti il servizio, tale elenco è da intendersi in senso indicativo e non limitativo. L'appalto dovrà comprendere infatti tutte le opere necessarie a mantenere in ottimo stato di conservazione e di funzionamento gli impianti oggetto dell'appalto stesso.

Gli interventi a canone comprendono le seguenti prestazioni da svolgere secondo le prescrizioni esecutive di cui in seguito:

La verifica semestrale e relativa manutenzione preventiva per ciascun impianto o parte di esso;

Esecuzione delle riparazioni necessarie per ripristinare il regolare funzionamento degli impianti, anche a seguito di prescrizioni effettuate dagli ispettori dell'Organismo di certificazione Notificato o dagli Ispettori di qualsiasi altro Ente preposto alla tutela ed alla sicurezza per la pubblica incolumità;

Interventi mensili di manutenzione preventiva sugli impianti da consegnare alla Ditta appaltatrice, attraverso regolare verbale ma che per particolari esigenze potrebbero essere mantenuti fermi dalla Direzione Lavori;

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

La verifica mensile per ciascun impianto dovrà essere effettuata da un tecnico manutentore munito di certificato di abilitazione a manutentore gli impianti elettrici, coadiuvato da uno o più operai, secondo le necessità.

GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI/IDRICI E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

L'esercizio riguarda tutte le attività necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di servizio da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'esercizio sono compresi:

l'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla conseguente disattivazione necessarie per il raggiungimento degli obiettivi;

la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti (cavi, lampade e lampadine, interruttori, frutti, prese, deviatori, condensatori, valvole, magnetotermici, ecc.);

le operazioni di misura e controllo di regolarità di funzionamento;

le periodiche verifiche della funzionalità delle linee di terra e della relativa dispersione;

gli interventi di regolazione e correttivi finalizzati a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggiore durata e disponibilità e della migliore utilizzazione degli impianti stessi;

la tenuta di regolari registri delle operazioni di manutenzione;

il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e loro pertinenze.

Eventuali provvedimenti adottati dalle autorità per l'inadempienza a quanto previsto dalle normative vigenti saranno da ritenersi a carico dell'Assuntore.

L'Assuntore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il Committente di eventuali guasti che provochino l'indisponibilità dell'impianto per un tempo superiore a 3 ore comunicando il tempo di indisponibilità prevista.

MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Si intende l'esecuzione preventiva di tutte le operazioni, senza esclusione alcuna, necessarie a mantenere gli impianti in buono stato di funzionamento ed a garantirne il mantenimento nel tempo delle condizioni rilevate al momento della consegna, facendo ricorso a riparazioni, ripristini, sostituzioni di parti, componenti o apparecchi.

L'assuntore, con proprio personale e con attrezzature e mezzi propri, deve operare nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio del Committente.

Compito dell'Assuntore è la gestione ed il ripristino del bene deteriorato. Non gli è consentita, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità e la sicurezza della macchina o dell'impianto.

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dall'Assuntore.

La sostituzione risulta comprensiva delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio dei componenti e sottocomponenti dell'impianto

L'esecuzione di tutte le opere è comprensiva delle assistenze murarie, da fabbro, da vetraio, ecc. nessuna esclusa.

Sono pure a carico dell'assuntore gli oneri di ricerca guasti.

L'Assuntore dovrà fornire tutti i materiali di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità degli impianti stessi. I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio e pienamente rispondenti alle norme CEI, UNI ecc.:

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati dagli impianti a cura e a spese dell'Assuntore, salvo diverse disposizioni da parte del Committente.

Le visite, le forniture e le verifiche avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque, le stesse cadenze, saranno tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo penalizzare il regolare svolgimento delle attività all'interno dei locali dell'immobile oggetto dell'appalto.

All'inizio di ciascun servizio l'Assuntore dovrà redigere un programma dettagliato degli interventi per impianto con l'indicazione delle date, della natura e dei luoghi degli interventi 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 di ufficio.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.

MANUTENZIONE RIPARATIVA

Si intende la manutenzione globale del regolare funzionamento degli impianti e del livello di illuminamento mediante la riparazione, ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui non siano più riparabili dei componenti dell'impianto.

L'Assuntore in seguito a segnalazioni fatte dovrà prontamente eseguire almeno tutti gli interventi minimali necessari al ripristino della corretta funzionalità degli impianti e quindi al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio.

TEMPI DI RIPRISTINO

Gli interventi riparativi, non ricompresi nel "pronto intervento", dovranno avere inizio comunque entro 24 ore dalla richiesta o segnalazione del guasto ed essere ultimati nel minor tempo possibile operando senza soluzione di continuità dall'inizio.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A MISURA E SU RICHIESTA)

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

- eliminare rilevanti anomalie
- eseguire opere in genere finalizzate alla ottimizzazione delle opere esistenti.

Il committente, a suo insindacabile giudizio e secondo necessità ordinerà all'assuntore l'esecuzione di opere straordinarie parziali o compiute, che l'assuntore avrà l'obbligo preventivamente di progettare in maniera esecutiva (a proprio e totale carico), di sottoporre il progetto al Responsabile del committente per eventuali osservazioni e per la definitiva approvazione. L'assuntore redigerà anche una stima dei lavori, in base ad un computo metrico ed alla applicazione del prezzario della Regione Puglia per le opere di ristrutturazione e per gli impianti.

SEZIONE E

SERVIZIO MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI E DELLE STRADE

INTERNE, ESTERNE E CADITOIE

OBIETTIVI

Mantenere lo stato di conservazione degli immobili comunali e delle strade interne, esterne e caditoie nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado.

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 degli immobili comunali e delle strade interne, esterne e caditoie 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.

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 straordinaria su richiesta e compensate extracanonale;
- ⇒ prestazioni integrative;
- ⇒ pronto intervento.

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;
- ⇒ progettazione degli interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria 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;

⇒ 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 richianda, a supporto della propria funzione amministrativa in materia di manutenzione e conservazione del patrimonio oggetto dell'Appalto.

Tutte le prestazioni sopra richiamate 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.

DEFINIZIONI

I servizi manutentivi oggetto dell'Appalto sono così definiti:

MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA

Il concetto di Manutenzione Riparativa è applicabile a tutta quella famiglia di servizi manutentivi periodici e aperiodici che hanno come finalità la conservazione dello stato del patrimonio verificata al momento della presa in consegna da parte dell'Assuntore. Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino delle diverse anomalie ed alla conservazione ed alla riqualificazione del complesso nelle sue condizioni globali.

MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA

Per Manutenzione Programmata si intendono tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive: in questo caso l'impresa deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema con interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva) ovvero all'osservazione sistematica del complesso allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni (manutenzione predittiva).

In considerazione del particolare stato delle strutture l'Assuntore dovrà, in particolare modo, programmare interventi finalizzati alla conservazione ed alla riqualificazione del patrimonio.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A MISURA E SU RICHIESTA)

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

- eliminare rilevanti anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio comunque precedenti alla firma del "verbale di presa in consegna";

- eliminare rilevanti 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.

Il committente, a suo insindacabile giudizio e secondo necessità ordinerà all'assuntore l'esecuzione di opere straordinarie parziali o compiute, che l'assuntore avrà l'obbligo preventivamente di progettare in maniera esecutiva (a proprio e totale carico), di sottoporre il progetto al Responsabile del committente per eventuali osservazioni e per la definitiva approvazione. L'assuntore redigerà anche una stima dei lavori, in base ad un computo metrico ed alla applicazione del prezziario della Regione Puglia per le opere di ristrutturazione e per gli impianti.

PRESATZIONI EXTRA

progettazione e realizzazione di restauro e ristrutturazione, di parti o settori omogenei dell'edificio, di specifici impianti per interventi non previsti, ma richiesti dal Committente durante il corso dell'Appalto sulla base di indicazioni del Direttore Tecnico 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.

PRESTAZIONI INTEGRATIVE

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 rilevanti;
- ⇒ riparazioni, ripristini ed opere provvisoriale per danni conseguenti ad eventi atmosferici, e cause di forza maggiore, etc.

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 stralcio 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 degli stessi.

TEMPI D'ELABORAZIONE

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

Il Direttore Tecnico 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.

TEMPI D'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Lo stesso Direttore Tecnico, 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 Direttore Tecnico o suo delegato, potrà firmarlo con riserva precisando le motivazioni del suo disaccordo.

GESTIONE E MANUTENZIONE OPERE EDILI

MANUTENZIONE PROGRAMMATA

L'Assuntore dovrà provvedere, con le frequenze che indicherà nell'offerta, alla esecuzione delle attività descritte nel Piano guida delle attività allegato al Capitolato Tecnico e di altre che riterrà opportuno eseguire, e che indicherà nell'offerta, 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.

MANUTENZIONE RIPARATIVA

L'Assuntore in seguito a segnalazioni fatte dovrà eseguire almeno tutte le riparazioni minimali richieste dal Committente o quelle che riterrà opportuno segnalare in sede di offerta al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio.

SEZIONE F SEZIONE G

SERVIZIO MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

SERVIZIO MANUTENZIONE IMPIANTI SEMAFORICI E PILOMAT

OBIETTIVI

Assicurare il comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente, dal Committente relativamente ai diversi ambienti, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

Mantenere negli ambienti serviti dal solo impianto di riscaldamento le temperature prescritte e per gli ambienti serviti dagli impianti di condizionamento le condizioni climatiche prescritte.

OGGETTO

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

diagnosi energetica;

uso razionale dell'energia/ assunzione ruolo "terzo responsabile"

esercizio, conduzione e manutenzione impianti termici, condizionamento e ventilazione di qualsiasi tipo compreso gli impianti a pannelli solari;

DIAGNOSI ENERGETICA

Si intende un insieme sistematico di rilievo, raccolta ed analisi dei parametri relativi ai consumi specifici ed alle condizioni di esercizio del sistema edificio-impianto.

Le finalità è la verifica del sistema edificio – impianto al fine di conseguire le prestazioni contrattuali e le condizioni di comfort ambientale, nel rispetto della vigente normativa in materia di uso razionale dell'energia.

La diagnosi energetica è svolta attraverso le seguenti attività:

Sopralluoghi

Raccolta e rilievo delle informazioni;

Analisi dei dati.

USO RAZIONALE DELL'ENERGIA

Relativamente ad ogni impianto termico, l'Assuntore dovrà inviare annualmente al Committente la relazione sullo stato degli impianti, sulle condizioni e sulle azioni, interventi e procedure da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto termico e per ridurre le emissioni inquinanti.

MANUTENZIONE

MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Per manutenzione si intende l'esecuzione di tutte le operazioni, senza esclusione alcuna, necessari a mantenere gli impianti in buono stato di funzionamento ed a garantire il mantenimento nel tempo delle condizioni rilevate al momento della consegna, facendo ricorso a riparazioni, ripristini, sostituzioni di parti, componenti o apparecchi.

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dall'Assuntore in quanto Terzo Responsabile.

La sostituzione risulta comprensiva delle attività connesse allo smontaggio, fornitura e rimontaggio del/dei componenti e sottocomponenti dell'impianto, nonché dei vari filtri (a fibre sintetiche, a tasche, assoluti, a rullo) nelle modalità dettate dalla norma per i periodi di utilizzo.

L'esecuzione di tutte le opere è comprensiva delle assistenze murarie (zancatura, ripristini in genere, imbiancature, etc.) da fabbro, da vetraio, etc. nessuna esclusa.

Sono pure a carico dell'Assuntore gli oneri di ricerca guasti e quelli per lo svuotamento e riempimento degli impianti per l'esecuzione dei lavori.

I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio.

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostitutive dovranno essere allontanati dagli impianti a cura e spese dell'Assuntore, salvo diversa disposizione da parte del Committente.

Le visite, le forniture e le verifiche avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi d'impianti e, comunque le stesse cadenze, saranno tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.

MANUTENZIONE RIPARATIVA

si intende il mantenimento del regolare funzionamento degli impianti mediante la riparazione, ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui non siano più riparabili dei componenti dell'impianto.

L'Assuntore in seguito a segnalazione fatte dovrà eseguire tutti gli interventi minimali richiesti del Committente necessari al ripristino della corretta funzionalità degli impianti e quindi al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio.

Nel caso in cui le parti necessarie da sostituire per la riparazione di un componente non risultassero più in commercio separatamente l'Assuntore dovrà provvedere all'integrale sostituzione del componente stesso con altro avente le medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

L'Assuntore, con il contratto di appalto, si assume il ruolo di terzo responsabile per tutto ciò che riguarda la rispondenza alla normativa degli impianti termici, idrici e antincendio. Con ciò si assume anche gli oneri di eventuali ammende, multe o altro, derivanti dalla mancata manutenzione o dalla mancata rispondenza degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza e di antincendio.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A MISURA E SU RICHIESTA)

Comprende l'esecuzione di lavori non disciplinati dagli interventi di manutenzione per corrispettivi a canone (manutenzione programmata e riparativa) di cui ai precedenti paragrafi, la cui esigenza sia scaturita a seguito di altri interventi, per esigenze del Committente od in forza di disposizioni legislative ovvero per la sostituzione di apparecchiature/impianti non più ripristinabili, con le necessaria affidabilità, tramite interventi di manutenzione a canone.

ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

L'esercizio riguarda tutte le attività necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di servizio da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti e in qualità di Terzo Responsabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'esercizio sono compresi:

L'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla conseguente disattivazione e/o attenuazione e messa a riposo necessarie per il raggiungimento degli obiettivi;

La fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti; Le operazioni di misura e controllo di regolarità di funzionamento durante la marcia a regime;

Gli interventi di regolazione e correttivi a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, del miglior rendimento possibile, della maggior durata e della migliore utilizzazione degli impianti stessi;

Il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e le loro pertinenze.

