



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI FACILITY MANAGEMENT (CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI, DI MINUTO MANTENIMENTO EDILE, DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE) DEGLI UFFICI DI ALESSANDRIA E LIBARNA DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI CUNEO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

CUP F17B20004830001; CIG ZFA320FC06 – E.F. 2018 – Capitolo di Bilancio 7435/1

Il Responsabile del Procedimento
arch. Carlotta Matta

ARTICOLO 1 - OGGETTO E DURATA DELL' APPALTO

Il presente capitolato descrive e disciplina le condizioni del servizio di conduzione e manutenzione degli impianti, di minuto mantenimento edile, delle pulizie e disinfestazione degli uffici della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria Asti Cuneo per un periodo 12 mesi, in conformità al D.P.R. 447/91, alla Legge n. 10/91 con i decreti di attuazione D.P.R. 412/93 – 551/99, al D. Lgs. 311/06, D.P.R. 74/2013 e successive modificazioni ed integrazioni ed al D.M. 22.1.2008 n. 37, comprendente i seguenti siti:

- Ex Caserma PASUBIO Via Piave – Alessandria
- Ex Antiquarium e area esterna del sito archeologico di Libarna

Il servizio di manutenzione comprende:

1. Manutenzione Impianti Elettrici
2. Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari
3. Manutenzione e conduzione dell'Impianto di Riscaldamento
4. Manutenzione Impianti Antincendio (verifica estintori)
5. Manutenzione Reti dati e telefonia
6. Minuto Mantenimento Edile
7. Reperibilità
8. Servizi di Pulizia e di disinfestazione

L'appalto avrà durata di 365 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto e comunque nella misura strettamente necessaria (così come previsto dall'art. 1, comma 3, DL n. 95 del 6 luglio 2012) e sarà sottoposto a condizione risolutiva nel caso di disponibilità della convenzione CONSIP

ARTICOLO 2 - CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI

L'appalto è indirizzato all'esecuzione di tutte le attività di servizio per la conduzione e la manutenzione degli impianti, di tutti i componenti e delle strutture di servizio come descritti nel sotto riportato elenco di consistenza degli impianti, della pulizia e disinfestazione di tutti i locali uso uffici e accessori e di minuto mantenimento edile come indicato nelle allegate planimetrie quali parti integranti del presente capitolato.

| CONSISTENZA IMPIANTI UFFICI EX CASERMA PASUBIO | |
|--|--|
| Impianto riscaldamento | <ul style="list-style-type: none">• n.1 caldaia a gas con Bruciatori, Pompe, comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza• Reti di distribuzione• Strumenti per misure e regolazione |
| Manutenzione ventilconvettori/ radiatori e valvolame compresi | <ul style="list-style-type: none">• n.17 ventilconvettori• n.12 termosifoni |
| Impianto elettrico | <ul style="list-style-type: none">• corpi illuminanti• n.10 pulsanti di allarme antincendio con segnalatore ottico-acustico• n.15 luci di emergenza• n.30 faretti con lampadine alogene |

| | |
|---|---|
| Impianto antincendio | <ul style="list-style-type: none"> • n.1 porta REI120 • n.1 maniglione antipanico della porta ingresso posteriore |
| Verifica estintori | <ul style="list-style-type: none"> • n. 8 estintori a polvere n. 1 estintore a CO2 |
| Impianto reti e telefonia | <ul style="list-style-type: none"> • Rete telefonica, (Permutatori – Cablaggi) • Rete acustica/diffusione sonora, (Citofoni e videocitofoni) • Rete trasmissione dati |
| CONSISTENZA IMPIANTI UFFICI EX ANTIQUARIUM LIBARNA | |
| Impianto riscaldamento | <ul style="list-style-type: none"> • n.1 caldaia a gasolio (la caldaia sarà oggetto di sostituzione - il lavoro è escluso dal presente affidamento) • Pompe, comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza • Reti di distribuzione • Strumenti per misure e regolazione |
| Manutenzione ventilconvettori/ radiatori e valvolame compresi | <ul style="list-style-type: none"> • n.9 radiatori al piano terra e n.5 radiatori + un ventilconvettore |
| Impianto elettrico | <ul style="list-style-type: none"> • n. 3 faretti alogeni su barra elettrificata • n.1 faretto singolo • n.2 luci di emergenza • <u>area esterna:</u> • n.4 fari da 400W • n.2 fari dal 250W • n.1 telecamera ottica 6 mm • n.1 telecamera da 12 mm |
| Impianto antincendio | <ul style="list-style-type: none"> • n.2 estintori CO2 • n.4 a polvere da kg. 6 |
| Impianto reti e telefonia | <ul style="list-style-type: none"> • Rete telefonica, (Permutatori – Cablaggi) • Rete acustica/diffusione sonora, (Citofono) • Rete trasmissione dati |

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELL'APPALTO

Il valore del presente affidamento è pari ad Euro 30.000,00 di cui oneri per la sicurezza di Euro

1.500,00, per l'esecuzione di tutte le prestazioni come da dettagli e suoi allegati

| | |
|--|-----------------------|
| Somme per servizio ordinario a canone | Euro 25.000,00 |
| Somme per servizio extra canone | Euro 3.500,00 |
| Importo netto complessivo disponibile | Euro 30.000,00 |
| Di cui Oneri della sicurezza | Euro 1.500,00 |
| IVA al 22% | Euro 6.600,00 |
| Totale lordo appalto | Euro 36.600,00 |

L'importo relativo alla voce "**servizio ordinario a canone**", da liquidarsi a corpo, ricomprende il costo del servizio per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.4 del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

L'importo relativo alla voce "**extra canone**" da liquidarsi a misura, copre il costo del servizio per tutte le prestazioni di cui all'art.4 punto 2 del presente capitolato Speciale d'appalto. Trattandosi di somme per interventi di pronto intervento, da eseguirsi a seguito di eventuali necessità, l'appaltatore nulla avrà a pretendere qualora, allo scadere del contratto non dovesse essere utilizzato l'intero importo

ARTICOLO 4 - ATTIVITÀ PREVISTE

1. Attività ordinarie comprese nel canone

Conduzione e gestione degli impianti termici

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza dell' Impianto Termico. Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (Legge 615/66, Legge 10/91, DPR 412/93 e s.m.i., DPR 551/99); in tal senso, a titolo esemplificativo, è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire l'eventuale libretto di caldaia e ad assumere il ruolo di Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici; il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti. Le restanti attività riguardanti il ruolo di terzo responsabile e prescritte come indicate all'art. 1, comma 1 lettera o) e dall'art. 11 del DPR 412/93, in particolare sarà la responsabilità sulla registrazione dei dati e sulla corretta compilazione nonché dell'aggiornamento del libretto di impianto e l'esposizione dei cartelli relativi.

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il RUP, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro non sia inferiore a $20^{\circ} C \pm 2^{\circ} C$. Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dalla legge 13 luglio 1966, n. 615 all'articolo 16 e s.m.i.), deve essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi. Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

Gli impianti di riscaldamento dovranno essere eserciti secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dovrà essere garantita (in funzione delle caratteristiche prestazionali degli impianti) la temperatura conforme alle caratteristiche degli ambienti interni e alla loro destinazione.

Manutenzione Impianti Elettrici

Il servizio ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza sia all'interno dei locali che nell'area esterna del sito archeologico di Libarna. Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari

Il servizio, è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto dell'appalto.

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

Manutenzione Impianti Antincendio,

Il servizio, è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, etc.) presenti presso gli immobili oggetto di manutenzione. Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Manutenzione Reti

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco presenti presso gli immobili oggetto di manutenzione

· Rete telefonica, comprendente:

- Permutatori
- Cablaggi
- Rete acustica/diffusione sonora, comprendenti:
- Citofoni e videocitofoni
- Microfoni
- Amplificatori
- Monitor
- Cablaggi

· Rete trasmissione dati, comprendente:

- Cablaggi
- Permutatori
- Armadi (rack)
- Apparati attivi.

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

Minuto Mantenimento Edile

Il servizio, è volto all'esecuzione di attività di verifica e monitoraggio di strutture edili e di complementi alle strutture edili nonché all'esecuzione di piccoli interventi di ripristino. Il servizio deve essere espletato con riferimento alle strutture edili presso gli immobili indicati quali

- strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti)
- strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti) - partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti)
- coperture ed i sistemi di smaltimento acque piovane
- servizi igienici

ed ai complementi delle strutture presenti quali:

- serramenti e sistemi fissi di oscuramento;
- recinzioni, cancellate e griglie.

Pulizia ed igiene ambientale

Per Pulizia ed Igiene Ambientale si intendono tutte le attività volte ad assicurare il comfort igienico-ambientale all'interno ed all'esterno degli immobili. Sono compresi nei Servizi di Pulizia ed Igiene Ambientale i seguenti servizi: Pulizia, Disinfestazione, Giardinaggio per le aree immediatamente circostanti la ex Caserma Pasubio.

È compresa, nel corrispettivo previsto per ogni singolo servizio, la fornitura di tutte le attrezzature e dei materiali di consumo necessari per il corretto svolgimento delle attività. In particolare il Servizio di Pulizia consiste nella pulizia di locali ed arredi da effettuarsi in conformità alle disposizioni di seguito riportate, agli accordi sindacali nazionali relativi al personale dipendente delle Imprese di Pulizia e nell'osservanza delle normative vigenti per l'utilizzo di attrezzature, macchinari e materiali previsti in

ambito UE. Le operazioni di pulizia, condotte da personale specializzato, dotato delle migliori attrezzature disponibili, dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento, sono finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni di igiene. Tutti i prodotti impiegati per l'igiene quali i detersivi multiuso destinati alla pulizia di ambienti interni, detersivi per finestre e detersivi per servizi sanitari utilizzati, devono essere conformi ai "Criteri Ambientali Minimi" secondo le disposizioni di cui al D.M. 24 maggio 2012 e rispondere alle normative vigenti in Italia e nell'UE relativamente a "biodegradabilità", "dosaggi" e "avvertenze di pericolosità". Tutte le macchine utilizzate per la pulizia devono essere certificate e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti e tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita secondo le disposizioni di legge.

Le attività si svolgeranno con la seguente periodicità:

Uffici Ex Caserma Pasubio

1) Atrio, vano scale fino al piano primo

- a) pulizia 2 volte la settimana degli uffici (spolveratura pavimenti, scrivanie, svuotamento cestini, servizi igienici (n. 2), e lavaggio settimanale dei pavimenti e degli arredi, limitatamente alle aree individuate in planimetria;
- b) pulizia semestrale dei serramenti esterni ed interni (telai e vetri), dei radiatori (al termine del servizio di riscaldamento), delle vetrate interne e delle piastrelature, delle porte;
- c) pulizia mensile dei due balconi e del ballatoio sul retro;
- d) pulizia annuale della scala di collegamento con locale cantinato e dello spazio cantinato.
- e) collocazione, nei servizi igienici compresi nelle aree assegnate, del materiale igienico sanitario (ad es. sapone liquido, carta igienica, asciugamani di carta, etc.) fornito a cura dell'Appaltatore.
- f) provvedere, mediante propri contenitori, alla raccolta dei rifiuti ed al loro trasporto nel luogo destinato alla raccolta dei rifiuti urbani differenziati.

2) Zone esterne

- a) pulizia settimanale delle zone esterne inghiaiate e a prato in prossimità dei due ingressi e lungo l'intero perimetro dell'immobile, compresa la raccolta di cartacce e simili;
- b) all'occorrenza, rimozione della neve e spargimento di sale in prossimità dei due ingressi.

Uffici Ex Antiquarium

1) sala polifunzionale, vano scale fino al piano seminterrato

- a) pulizia 2 volte la settimana del servizio igienico (n. 1), e settimanale dei pavimenti e degli arredi;
- b) pulizia semestrale dei serramenti esterni ed interni (telai e vetri), dei radiatori (al termine del servizio di riscaldamento), delle piastrelature, delle porte;
- c) posizionamento, nel servizio igienico, del materiale igienico sanitario (ad es. sapone liquido, carta igienica, asciugamani di carta, etc.) fornito a cura dell'Appaltatore.
- d) provvedere, mediante propri contenitori, alla raccolta dei rifiuti ed al loro trasporto nel luogo destinato alla raccolta dei rifiuti urbani

2) Zone esterne

- a) pulizia settimanale delle zone esterne pavimentate nell'area dell'ingresso e lungo l'intero perimetro dell'immobile, compresa la raccolta di cartacce e simili;
- b) all'occorrenza, rimozione delle foglie nell'area circostante l'ex Antiquarium e della neve con spargimento di sale sul percorso di accesso.

In generale, tutte le operazioni di pulizia devono essere effettuate entro l'orario di apertura degli uffici (normale orario di lavoro). Tra le attrezzature occorrenti per l'esecuzione del servizio sopra descritto (la cui fornitura è compresa nel canone del servizio) sono compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, scale, secchi, aspirapolveri, spruzzatori, scopettoni, strofinacci, pennelli, piumini o detersivi, sacchi per la raccolta dei rifiuti, impalcature, ponteggi, etc.

Il Fornitore è responsabile della custodia sia delle macchine ed attrezzature tecniche, sia dei prodotti detergenti utilizzati.

Sono esclusi dal servizio di pulizia mobili ed arredi che risultino ingombri di carte e documentazione; è fatto divieto agli addetti al servizio di manomettere in qualunque modo il materiale presente nei diversi ambienti. Tutti gli interventi devono essere effettuati accuratamente ed a regola d'arte con l'impiego di mezzi e materiali idonei in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e quant'altro presente negli ambienti oggetto degli interventi.

Servizio di Disinfestazione

Il servizio, consiste nell'esecuzione di tutte le operazioni di bonifica necessarie ad evitare la presenza di ratti, insetti, e batteri che possano pregiudicare l'agibilità e il decoro dei luoghi di lavoro, dei locali tecnici, delle attrezzature impiantistiche (canali, tubazioni, etc.) e degli ambienti accessori. Il canone comprende una o più delle seguenti tipologie di intervento: derattizzazione (profilassi antimurina) da effettuarsi presso gli ambienti del piano seminterrato, dei locali uffici, degli archivi, dei magazzini, del locale refettorio, dei locali di servizio, dei vani motori degli ascensori/montacarichi e dei punti di raccolta rifiuti.

La derattizzazione deve comprendere anche le intercapedini, i pavimenti flottanti, i cassonetti e i controsoffitti; disinfestazione contro blatte ed insetti striscianti da effettuarsi presso tutti gli ambienti ubicati al piano seminterrato, piano terra e primo piano; disinfezione a carattere repellente di rettili e contro insetti alati, da eseguirsi presso tutti gli ambienti di lavoro; disinfezione di ambienti di lavoro, da effettuarsi presso tutti gli ambienti di lavoro.

Il Fornitore deve provvedere alla fornitura di tutti i materiali di consumo necessari per lo svolgimento delle operazioni in oggetto.

Tutti i prodotti utilizzati devono essere registrati e autorizzati dal Ministero della Salute.

Servizio di Giardinaggio

Il servizio, viene erogato sulle aree a verde specificate nell'allegato ed all'esterno dell'Ex Caserma Pasubio quale sfalcio e smaltimento dei residui dall'area verde posta sul retro secondo necessità stagionali, con un minimo di n. 6 all'anno;

Sono a carico dell'Appaltatore, tutti i prodotti di consumo nonché le attrezzature necessarie all'esecuzione delle varie attività. Sono inoltre a carico dell'Appaltatore la raccolta, il trasporto e lo smaltimento di ogni materiale risultante dalla lavorazione delle aree verdi, nonché la pulizia dei luoghi.

2. Attività straordinarie (extra canone)

2.1. Manutenzione di pronto intervento (reperibilità)

Per manutenzioni di pronto intervento s'intendono tutte le lavorazioni da effettuarsi all'occorrenza dal personale dell'Appaltatore per il ripristino immediato della funzionalità degli impianti e delle strutture. I pronto interventi devono essere effettuati almeno entro un'ora dalla segnalazione del guasto. Il pagamento sarà effettuato secondo le modalità descritte all'articolo 13 del presente Capitolato Speciale.

Per reperibilità si intende un servizio che il Fornitore eroga, a seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione Contraente, relativamente ad uno o più servizi di Manutenzione. Il servizio prevede l'intervento, su espressa chiamata da parte degli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione Contraente, al di fuori del normale orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa. Tale servizio è compensato con un canone fisso pari al 5% dell'importo del canone dei singoli servizi manutentivi per cui lo si richiede; un diritto di chiamata forfetario pari a €. 55,00 a prescindere dal luogo, dall'orario e dal giorno in cui eventualmente sia fatta la chiamata ed in cui venga richiesto.

Nei casi di emergenza l'Appaltatore si potrà attivare come suo dovere, in via autonoma sempre previa comunicazione all'ufficio tecnico della Stazione Appaltante. Nella "gestione del guasto" la Stazione Appaltante potrà diramare ordini scritti o anche verbali, ai quali lo stesso Appaltatore dovrà immediatamente attenersi.

Al termine di ogni operazione di manutenzione di pronto intervento, l'Appaltatore redige la scheda dell'intervento effettuato.

2.2. Interventi di riparazione guasti e adeguamenti (manutenzione straordinaria)

Gli interventi si effettuano sulla base delle richieste della Stazione Appaltante secondo le modalità ed i tempi di esecuzione concordati con la stessa. È obbligo dell'Appaltatore segnalare alla Stazione Appaltante eventuali guasti e presentare l'offerta analitica dei costi nel minor tempo possibile.

I guasti dovranno essere riparati dall'Appaltatore nel più breve tempo possibile secondo i principi della massima diligenza e puntualità, salvo che la Stazione Appaltante riconosca più ampi margini per la complessità dell'intervento o con riferimento ai tempi di approvvigionamento dei materiali.

Al termine degli interventi necessari a riparare il guasto, è obbligo dell'Appaltatore compilare e conservare i fogli di intervento attestanti il ripristino del regolare funzionamento.

2.3. Prestazioni aggiuntive

Gli interventi in straordinaria verranno assegnati tramite incarichi specifici redatti a seguito dell'accettazione dei preventivi presentati che dovranno indicare gli oneri della sicurezza, i mezzi di trasporto e d'opera, l'allontanamento dei materiali presso le apposite discariche e, comunque, in conformità alla vigente legislazione che regola lo smaltimento dei rifiuti, i materiali di uso e consumo, la gestione del magazzino ricambi, le opere provvisorie, gli oneri della sicurezza, la produzione di certificazioni, la Direzione Tecnica e l'assistenza di personale tecnico qualificato.

2.4. Manutenzione programmata (manutenzione preventiva e/o ordinaria)

Per manutenzione programmata si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico dell'Appaltatore comunque occorrenti alla prevenzione di guasti, di situazioni di pregiudizio e comunque mirate a mantenere in piena efficienza gli apparati esistenti, anche contenendone il loro normale degrado.

Gli interventi devono essere effettuati secondo le modalità e periodicità indicate nell'art.4 del presente capitolato.

Particolari operazioni che richiedessero il fuori servizio di apparecchiature o parti di impianto dovranno essere preventivamente comunicate e concordate con la Stazione Appaltante.

Tutte le operazioni di manutenzione programmata dovranno essere riportate su apposite schede con il fine di redigere un apposito Registro di conduzione, gestione e manutenzione. Le schede dovranno contenere di norma, la data della prestazione, la zona su cui si è operato, la descrizione analitica dell'intervento effettuato, la durata della prestazione delle caratteristiche significative.

2.5. Assistenza tecnica

L'Appaltatore deve assicurare i seguenti servizi di assistenza tecnica:

- a) Verificare la rispondenza della documentazione tecnica fornita dalla Stazione Appaltante,
- b) Segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico della Stazione Appaltante i rischi immediati per la sicurezza di persone o cose, insorgere di gravi guasti, disfunzioni, etc.
- c) Assicurare la presenza del Coordinatore Tecnico Operativo dell'Appaltatore in occasione delle visite di controllo da parte della Stazione Appaltante o di Autorità preposte a verifiche periodiche (Ispettorato del Lavoro, INAIL, VV.F., etc.);

2.6. Prestazioni aggiuntive

Gli interventi in manutenzione straordinaria verranno assegnati tramite incarichi specifici redatti a seguito dell'accettazione dei preventivi presentati che dovranno indicare gli oneri della sicurezza, i mezzi di trasporto e d'opera, l'allontanamento dei materiali presso le apposite discariche e, comunque, in conformità alla vigente legislazione che regola lo smaltimento dei rifiuti, i materiali di uso e consumo, la gestione del magazzino ricambi, le opere provvisorie, gli oneri della sicurezza, la produzione di certificazioni, la Direzione Tecnica e l'assistenza di personale tecnico qualificato.

Tali prestazioni aggiuntive, solo se non imputabili a carenze nella gestione, conduzione o manutenzione, verranno remunerate con le modalità previste nell' articolo 13 del presente Capitolato.

Gli interventi non previsti, qualora comportino il fuori esercizio d'impianti, devono essere concordati precedentemente con la Stazione Appaltante.

ARTICOLO 5 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'APPALTATORE

La struttura minima organizzativa dell'Appaltatore,

1.1. Responsabile tecnico operativo

Il Coordinatore Tecnico Operativo, responsabile del servizio e quale referente dell'Appaltatore, avrà il compito di espletare le seguenti attività:

- Avrà la responsabilità della gestione globale dei lavori, del personale e della sicurezza, dei mezzi e delle attrezzature.
- Dovrà assicurare la qualità di gestione del servizio in termini di efficienza ed efficacia.
- Attuazione di eventuali azioni correttive/preventive di propria competenza.

1.2. Addetti alla manutenzione

Gli addetti alla manutenzione deve essere composta da personale qualificato.

Le qualifiche minime del personale richiesto sono le seguenti:

- termoidraulici, abilitati alla conduzione della centrale termica
- elettricisti abilitati alla certificazione di impianti
- idraulico
- fabbro

ARTICOLO 6 - PIANO OPERATIVO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli interventi di manutenzione ha lo scopo di individuare una metodologia del servizio di gestione della manutenzione che consenta la corretta pianificazione di tutte le attività, al fine di ottimizzare l'affidabilità dei sistemi e delle sue componenti;

Il **Responsabile tecnico operativo** dovrà comunque comunicare preventivamente i nominativi e le qualifiche del personale presente, il cronoprogramma delle attività che verranno svolte che dovranno sempre essere approvate dalla Stazione Appaltante

ARTICOLO 7 - ARCHIVIO STORICO E TECNICO

L'Appaltatore s'impegna a predisporre ed a tenere aggiornato, per tutta la durata del contratto, un archivio storico di tutte le operazioni manutentive effettuate, programmate e non, svolte per il periodo di validità del contratto al fine di aggiornare con continuità la Stazione Appaltante.

ARTICOLO 8 - NOLI E MEZZI D'OPERA

L'appaltatore dovrà garantire mezzi d'opera adeguati al tipo di intervento da effettuare secondo le necessità.

ARTICOLO 9 - ORGANIZZAZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

1. Responsabile dell'esecuzione

La Stazione Appaltante nominerà un Direttore dell'esecuzione del contratto che avrà la funzione di coordinatore degli interventi manutentivi e svolgerà le seguenti attività:

- a) controllare la puntuale esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- b) in collaborazione con l'RSPP della Stazione Appaltante vigilerà sull'osservanza delle leggi e delle norme regolamentari, nonché su tutte le norme di sicurezza e sulla tutela dei lavoratori;
- c) richiedere le autorizzazioni necessarie per l'accesso del personale dell'Appaltatore nei siti della Stazione Appaltante, vigilando sul corretto comportamento anche impartendo tutte le istruzioni che riterrà più opportune;
- d) approvare il Piano di manutenzione degli interventi presentato dall'Appaltatore;
- e) accertare l'esatto adempimento delle prestazioni contrattuali
- f) predisporre gli atti necessari per la definizione di eventuali ulteriori specifiche tecniche delle prestazioni.

La stessa figura, verificherà l'esatta tenuta dei registri delle manutenzioni, la regolarità delle prestazioni e delle forniture.

L'esito negativo dell'adempimento delle prestazioni attribuisce alla Stazione Appaltante la facoltà della risoluzione del contratto.

2. Ordini di servizio

Gli ordini di servizio in merito alle procedure (chiamata d'emergenza, pronto intervento) da seguire nello svolgimento delle attività dovranno risultare da atto scritto; sono nulli gli ordini verbali i quali non potranno in alcun modo e per nessun motivo essere proposti all'Appaltatore, fatto salvo nei casi di emergenza da persone diverse dai tecnici dell'ufficio del Direttore dell'esecuzione del Contratto in orari d'ufficio o da

personale indicato dall'appaltatore.

3. Controlli da parte della Stazione Appaltante.

Le modalità operative di controllo e di monitoraggio delle attività di manutenzione svolte vengono attestate dall'Appaltatore con apposita reportistica tecnica ed amministrativa, (Archivio Storico) aggiunta a quella necessaria per legge. Essa deve essere messa immediatamente a disposizione, a semplice richiesta, della Stazione Appaltante. In particolare, a seguito di richiesta, deve essere consegnata, oltre alla documentazione prevista contrattualmente, anche copia delle documentazioni tecniche di manufatti, materiali, marchi di qualità; forme di assistenza e di garanzia; aspetti relativi alla durata dei materiali, alla loro vita utile ed alle loro caratteristiche di manutenibilità (intesa come la capacità di un materiale o un manufatto di essere facilmente tenuto in regolare stato di conservazione), ecc. eventualmente sostituiti.

ARTICOLO 10 - ESECUZIONE DEI LAVORI

L'Appaltatore è responsabile della perfetta rispondenza delle opere, o parti di esse, alle condizioni contrattuali, nonché alle disposizioni apposte e contenute negli ordini di servizio, nelle istruzioni e nelle prescrizioni della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore resta comunque obbligato ad eseguire, a proprie spese, gli eventuali lavori addizionali che gli fossero richiesti per l'accettazione delle opere suddette.

Gli eventuali maggiori costi delle opere eseguite in difformità delle prescrizioni contrattuali o comunque impartite, non saranno tenuti in considerazione agli effetti della contabilizzazione.

Durante lo svolgimento del servizio devono essere osservate, come disposto dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e s.m.i., tutte le misure prescritte a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori. Dovranno altresì essere rispettate le vigenti norme antinfortunistiche (ex DPR 547/55 e s.m.i. abrogato dal D.Lgs. 81/2008), nonché le disposizioni contenute nel D.Lgs. 37/2008 e s.m.i..

1. Consegna e durata interventi di riparazione guasti

La data di inizio di ogni singolo intervento sarà quella comunicata tramite mail che avrà funzione di verbale di inizio lavori; la stessa riporterà la data presunta per l'ultimazione dell'intervento.

Nel caso in cui si dovessero sospendere gli interventi (che dovranno essere concordati) gli oneri per la protezione delle opere sono a carico dell'Appaltatore, il quale non potrà richiedere particolari compensi o risarcimenti per le sospensioni degli stessi.

I tempi di ultimazione dei singoli interventi saranno stabiliti dall'Appaltatore, previo accordo con la Stazione Appaltante e specificati nella comunicazione.

La data definitiva di ultimazione degli interventi sarà riportata su una scheda che assumerà anche valore di verbale di ultimazione lavori.

Se richiesto, l'Appaltatore dovrà presentare alla Stazione Appaltante per approvazione il programma per l'esecuzione dei lavori, sulla base di quanto indicato dalla Stazione Appaltante.

L'inizio dei lavori può essere subordinato, ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante, a detta approvazione.

2. Penali per il ritardo

Ferme le cause di risoluzione previste dalla legge, dal disciplinare di gara e dal presente capitolato, la Stazione Appaltante si riserva di applicare all'appaltatore specifiche penalità a fronte di inadempimenti o disservizi che non siano di gravità tale da compromettere la prosecuzione del rapporto contrattuale.

Le penali saranno applicate previa contestazione dell'addebito. L'appaltatore ha facoltà di presentare le proprie deduzioni alla Soprintendenza entro dieci giorni lavorativi dalla comunicazione della contestazione.

Ferma restando l'applicazione delle penali, la Soprintendenza si riserva di richiedere il maggior danno, sulla base di quanto disposto all'articolo 1382 codice civile, nonché la risoluzione del presente contratto nell'ipotesi di grave e reiterato inadempimento.

La Soprintendenza, per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente paragrafo, potrà, a sua insindacabile scelta, avvalersi della garanzia definitiva di cui all'articolo 103 del D.lgs. 18 aprile 2016, n.50, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario, ovvero compensare il credito con quanto dovuto a qualsiasi titolo all'appaltatore.

In particolare possono essere applicate penali a fronte delle seguenti ipotesi di inadempimento e

disservizio:

- ritardo nell'espletamento del servizio di conduzione e manutenzione ordinaria oggetto dell'affidamento, salvo il diritto della Stazione Appaltante al risarcimento degli eventuali maggiori danni, è stabilita forfetariamente, per ogni giorno di ritardo o di non adempimento in € 300,00/giorno;
- Mancato rispetto dell'orario di pronto intervento fino a € 200,00 euro per 1H e 30 minuti di ritardo.

Le penali applicate non potranno comunque superare complessivamente, il 10% del corrispettivo annuo; qualora ciò si verificasse la stazione appaltante ha la facoltà di risolvere il contratto senza che la controparte possa pretendere alcun compenso od indennizzo di sorta.

3. Certificato Regolare Esecuzione

L'Appaltatore resta responsabile, fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione, della corretta esecuzione delle attività preventive e di riparazione guasti, della buona qualità dei materiali forniti e del corretto montaggio delle apparecchiature eventualmente fornite ed installate.

Il certificato di regolare esecuzione sarà redatto per ogni intervento eseguito nell'intervallo di tempo non inferiore a due mesi salvo nei casi di interventi complessi.

ARTICOLO 11 - PERSONALE A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

L'Appaltatore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente alle disposizioni impartite dalla Stazione Appaltante. L'Appaltatore risponde direttamente dell'operato di tutti i dipendenti propri o di eventuali subappaltatori autorizzati nei confronti sia della Stazione Appaltante che di terzi.

La Stazione Appaltante 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'Appaltatore tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.

La Stazione Appaltante è espressamente dichiarata estranea ad ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, etc.).

ARTICOLO 12 - TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

L'appaltatore si obbliga ad osservare integralmente le norme e le prescrizioni sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori e a corrispondere al proprio personale il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi di settore.

Al riguardo, l'Appaltatore prende atto che la Stazione Appaltante si riserva la facoltà sia di effettuare direttamente i controlli sulla regolarità retributiva e contributiva presso le Amministrazioni competenti, sia di eseguire i medesimi controlli attraverso la documentazione che l'appaltatore, su richiesta, si obbliga a fornirle.

Sono a carico dell'Appaltatore i rimanenti obblighi connessi alle prestazioni in oggetto, compresa l'osservanza di tutte le norme antinfortunistiche, nonché la redazione di specifici POS per le lavorazioni che rientrano nel titolo IV del Dlgs 81/08.

A tal fine l'Appaltatore si assume ogni responsabilità, a tutti gli effetti, sia verso i suoi dipendenti che verso terzi, per qualsiasi infortunio si dovesse verificare durante l'esecuzione dei lavori oggetto del presente Capitolato.

L'appaltatore si obbliga inoltre a:

- a) osservare tutte le norme antinfortunistiche previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti nonché tutte le cautele imposte dalle norme di comune prudenza e quelle ulteriori richieste dalla natura dell'attività svolta e mettere a disposizione dei propri lavoratori e far utilizzare agli stessi tutti i mezzi di protezione appropriati ai rischi inerenti alle lavorazioni da svolgere;
- b) utilizzare eventuali apparecchiature ed attrezzature, in modo da non esporre persone e cose a rischi e pericoli e nel rispetto della segnaletica di sicurezza e delle norme di buona tecnica;
- c) adottare, al fine di assicurare il rispetto dell'ambiente, tutti gli accorgimenti opportuni, ivi compresi prodotti a basso contenuto di agenti inquinanti, a non immettere nella rete fognaria oli esausti, vegetali o minerali, solventi e vernici, petroli e benzine, ecc., rivenienti da lavorazioni normali o eccezionali, che dovranno essere raccolti in opportuni recipienti e smaltiti a norma di legge;

- d) non lasciare i locali, le attrezzature di lavoro e i materiali utilizzati in condizioni tali da costituire fonti di pericolo per la salute e la sicurezza dei lavoratori, con particolare riferimento ai rischi d'incendio e al rischio chimico;

L'Appaltatore deve osservare e fare 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'Appaltatore deve applicare e 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., per il tempo in cui si svolgono i lavori.

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

ARTICOLO 13 - MODALITA' DI COMPENSO E PAGAMENTO

1. Attività di conduzione, manutenzione programmata e manutenzione specialistica (a canone)

Ciascun servizio di manutenzione è remunerato attraverso il pagamento di un canone e di importi "extra-canone". Tutte le attività, sia a canone che extra-canone, devono essere comunque effettuate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili. Per tutti i servizi di manutenzione impiantistica attivati vi è il Servizio di Reperibilità per far fronte ad eventuali emergenze che dovessero sorgere al di fuori del normale orario di lavoro.

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

Nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

2. Interventi di manutenzione straordinaria (extra canone)

Gli interventi straordinari (extra canone) saranno corrisposti mediante l'applicazione della percentuale di ribasso applicata ai prezzi ricavati in ordine di priorità dal **Prezzario Regione Piemonte 2021**; **prezzario DEI Tipografia del Genio Civile**; e **listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL)**. In mancanza di voci nei suddetti elenchi prezzi è ammesso il ricorso a prezzi di mercato, maggiorati del 24,30% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali ed utili all'impresa.

L'importo totale sarà soggetto al ribasso d'asta offerto in sede di gara.

3. Consuntivi

In caso di "Richieste urgenti di intervento" la stazione Appaltante per operazioni di piccola entità, si riserva la possibilità di richiedere lavorazioni a consuntivo. Le richieste dovranno essere effettuate in forma scritta esclusivamente dal Direttore dell'esecuzione del contratto tramite apposito ordine di lavoro.

L'appaltatore è tenuto ad emettere entro 5 gg. dalla chiusura dell'intervento l'analisi dei costi comprensivi di eventuali manodopera materiali e mezzi d'opera tratti dai prezzari di riferimento i cui al punto 2.

ARTICOLO 14 - INADEMPIENZE DELL'APPALTATORE

L'appalto si risolverà qualora si verificano i casi previsti dagli art. 1453, 1455 e 1564 C.C.

Il contratto potrà essere sciolto altresì dalla Stazione Appaltante con posta elettronica certificata o semplice raccomandata con avviso di ritorno nel caso in cui l'Appaltatore dovesse essere inadempiente rispetto ai seguenti punti:

- a) mancata reperibilità del personale preposto agli interventi di emergenza entro i termini previsti;

- b) omessa esecuzione nei termini previsti delle operazioni di manutenzione preventiva;
- c) modifiche abusive degli impianti affidati all'Appaltatore;
- d) comportamenti ostativi allo svolgimento dell'attività di controllo della Stazione Appaltante;
- e) grave o reiterata violazione degli obblighi derivanti dalle normative sulla sicurezza dei luoghi di lavoro;
- f) qualora le penali applicate superino complessivamente, il 10% del corrispettivo annuo.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di risolvere il contratto in caso di abituale deficienza e/o negligenza nell'espletamento del servizio, per gravità e/o frequenza delle infrazioni accertate e notificate, di inadempienza nell'applicazione di patti contrattuali che pregiudichino l'utilizzo delle opere oggetto del servizio.

INDICE

| |
|---|
| ARTICOLO 1 - OGGETTO DELL' APPALTO |
| ARTICOLO 2 - CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI |
| ARTICOLO 3 – CORRISPETTIVO DELL'APPALTO |
| ARTICOLO 4 .-ATTIVITÀ PREVISTE |
| ARTICOLO 5 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'APPALTATORE |
| ARTICOLO 6 – PIANO OPERATIVO DEGLI INTERVENTI |
| ARTICOLO 7 - ARCHIVIO STORICO E TECNICO |
| ARTICOLO 8 - MEZZI D'OPERA E NOLI |
| ARTICOLO 9 - ORGANIZZAZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE |
| ARTICOLO 10 - ESECUZIONI LAVORI |
| ARTICOLO 11 - PERSONALE A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE |
| ARTICOLO 12 - TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA |
| ARTICOLO 13 - MODALITA' DI COMPENSO E PAGAMENTO |
| ARTICOLO 14 - INADEMPIENZE DELL'APPALTATORE |

ALLEGATI CONSISTENZA AREE

Tav.1 - Sito archeologico di Libarna – planimetria generale

Tav. 2 - Sito archeologico di Libarna – Ex Antiquarium

Tav. 3 - Alessandria –Ex CasermaPasubio – via Piave