

SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ARTE GENOVA ED IN GESTIONE



Capitolato Speciale Tecnico

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



INDICE GENERALE

1.	DEFINIZIONI	3
2.	LEGGI APPLICABILI E NORMATIVA – ALLEGATI	8
2.1	<i>Leggi applicabili e normativa</i>	8
2.2	<i>Elenco elaborati contrattuali</i>	11
3.	OGGETTO ED AMMONTARE DELL'APPALTO	13
4.	GENERALITÀ	16
5.	ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO	17
5.1	<i>Passaggio di consegna / attività di affiancamento</i>	17
5.2	<i>Rettifiche e variazioni della consistenza del patrimonio</i>	18
5.3	<i>Richiesta di Attivazione del Servizio</i>	18
5.4	<i>Presenza in consegna – verbale di consegna</i>	18
6.	CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI	20
7.	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI PREVISTI	21
7.1	<i>Attività a canone</i>	21
7.1.1	<i>Ticket a canone</i>	22
7.1.2	<i>Altri Servizi a canone</i>	28
7.1.2.1	<i>Programma degli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (P.I.M.O.S.)</i>	28
7.1.2.2	<i>Call Center</i>	29
7.1.2.3	<i>Reperibilità</i>	30
7.1.2.4	<i>Piattaforma Gestionale Global Service</i>	31
7.1.2.5	<i>Piattaforma informatica per la gestione degli interventi sugli ascensori</i>	31
7.1.2.6	<i>Censimento</i>	32
7.1.2.7	<i>Organizzazione riunioni/coordinamento</i>	32
7.2	<i>Attività extra-canone</i>	33
7.2.1	<i>Attività urgenti [Messa in sicurezza/interventi d'emergenza]</i>	34
7.2.2	<i>Interventi e copertura assicurativa Globale Fabbricati</i>	35
7.2.3	<i>Sgomberi e chiusure</i>	38
7.2.4	<i>Alloggi sfitti</i>	38
7.2.5	<i>Interventi in addebito agli inquilini</i>	38
7.2.6	<i>Derattizzazioni</i>	41
7.2.7	<i>Sostituzione Caldaie</i>	41
8.	DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI	42
8.1	<i>Attività a canone</i>	42
8.2	<i>Attività extra-canone</i>	47
8.2.1	<i>Determinazione del Prezzo extra canone</i>	47
8.2.2	<i>Prestazioni di solo manodopera o in economia</i>	48
8.3	<i>Franchigia</i>	49
9.	PERSONALE, ATTREZZATURE E MATERIALI FORNITI	50
9.1	<i>Personale e organizzazione</i>	50
9.2	<i>Sede Operativa</i>	51
9.3	<i>Personale</i>	51
9.4	<i>Materiali e componenti di scorta</i>	52

9.5	<i>Mezzi ed attrezzature di lavoro</i>	52
10.	CONTROLLO DEL SERVIZIO	53
10.1	<i>Controllo operativo del servizio</i>	53
10.2	<i>Controllo contabile</i>	54
10.3	<i>Controlli documenti - sicurezza e/o amministrativi -</i>	54
11.	PENALI	55
11.1	<i>Attività a canone</i>	55
11.2	<i>Attività censimento</i>	56
11.3	<i>Servizi</i>	56
11.4	<i>Attività extra-canone</i>	57
11.5	<i>Ulteriori penali derivanti dal controllo operativo (correttezza, qualità)</i>	58
11.6	<i>Penali per controllo contabile (Manutenzione extra canone)</i>	58
11.7	<i>Penali per controlli sicurezza e documentazione</i>	59
12.	SICUREZZA	59
ALLEGATI		62
<ul style="list-style-type: none">• <i>Modulo A: Presa in consegna Fabbricato;</i>• <i>Modulo B: Autorizzazione interventi in addebito;</i>• <i>Modulo C Specifiche tecniche calderine;</i>• <i>Modulo D Report Anagrafica del Fabbricato</i>• <i>Modulo E Denuncia sinistri.</i>		

1. DEFINIZIONI

Committente:

A.R.T.E. Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova con sede in Genova, via B. Castello civ.3 -16121- Genova.

Assuntore/Appaltatore è l'Impresa o l'Associazione Temporanea di Imprese, aggiudicataria dell'Appalto per l'affidamento del Servizio Integrato di Manutenzione.

Franchigia è la parte dell'intervento, che resta a carico dell'Assuntore e che non viene riconosciuta all'atto della contabilizzazione dell'opera.

Servizio Integrato di Manutenzione è l'insieme delle attività e dei servizi atti a conservare il patrimonio del Committente attraverso una manutenzione ordinaria programmata, riparativa e straordinaria.

Entità/Bene indica parte del Patrimonio Edile e/o Impiantistico di Arte soggetto a specifica manutenzione ordinaria programmata e riparativa e qualora fosse necessaria manutenzione straordinaria.

Vano convenzionale è determinato dalla superficie della unità immobiliare, calcolata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, divisa per metri quadrati 14.

Responsabile del Procedimento dell'Appalto (R.U.P.) è soggetto che appartiene all'organico di A.R.T.E. che svolge le funzioni come esplicitato dalla normativa di riferimento.

Gestori del Contratto

Sono le figure preposte dal Committente per la gestione del Servizio, di riferimento per l'Appaltatore, durante lo svolgimento del Servizio:

- Direttore per l'esecuzione

- Tecnici di zona
- Tecnici Impiantisti

Fabbricati non Agibili sono gli edifici e loro aree pertinenziali non utilizzati da ARTE per i quali, in considerazione del loro stato di manutenzione, occorre garantire condizioni di sicurezza nei confronti di persone e di terzi

Responsabile Tecnico del Contratto è la figura indicata dall'Appaltatore in fase di Aggiudicazione del Servizio, o comunque prima dell'Attivazione dello stesso, preposta alla gestione del Contratto in nome e per conto dello stesso.

Capo Commessa –EDILE- è la figura indicata dall'Assuntore in fase di Aggiudicazione del Servizio, o comunque prima dell'Attivazione, preposta alla gestione del Contratto con delega alla parte edile, in coordinamento sia con il Responsabile Tecnico del Contratto sia con gli altri capo commessa, in nome e per conto dello stesso.

Capo Commessa – IMPIANTI GENERALI - ANTINCENDIO - è la figura indicata dall'Assuntore in fase di Aggiudicazione del Servizio, o comunque prima dell'Attivazione, preposta alla gestione del Contratto con delega alla parte Impiantistica (avente specifica competenza per quanto riguarda gli impianti antincendio), in coordinamento sia con il Responsabile Tecnico del Contratto sia con gli altri capo commessa, in nome e per conto dello stesso.

Capo Commessa – IMPIANTI ELEVATORI - è la figura indicata dall'Assuntore in fase di Aggiudicazione del Servizio, o comunque prima dell'Attivazione, preposta alla gestione del Contratto con delega alla parte impianti elevatori, in coordinamento sia con il Responsabile Tecnico del Contratto sia con gli altri capo commessa, in nome e per conto dello stesso.

Computo Metrico Estimativo è il documento contabile nel quale viene effettuata la stima dei costi la cui redazione è a carico dell'Assuntore. Lo stesso sarà caricato sulla

Piattaforma Informativa dall'Assuntore entro 7 gg lavorativi dalla richiesta del Committente, la sua approvazione o diniego seguirà la procedura della Piattaforma Informatica.

Stanziamento Budget è l'importo complessivo dei fondi diviso per Conti destinato al Global Service;

Classe Contabile è la classificazione dell'intervento operativo [lavori], eseguito sia a canone sia a Extra-canone, da inserire ai fini della sua contabilizzazione nei conti destinati allo stanziamento.

Utenza sono gli assegnatari/locatari del Patrimonio ARTE. Sono Rappresentanti dell'Utenza i Responsabili dei Comitati ufficialmente costituiti.

Piani di Manutenzione Ordinaria (P.M.O.) sono i documenti allegati al Presente Capitolato Speciale Tecnico, che comprendono le operazioni di manutenzione ordinaria, eseguite ad intervalli predeterminati volte a ridurre le probabilità di guasto e il degrado del Patrimonio A.R.T.E.

Patrimonio ARTE è l'insieme delle unità immobiliari (alloggi, locali commerciali, magazzini - comprese le loro dotazioni impiantistiche – le aree ecc.) che singolarmente o aggregate fra loro costituiscono, incluse le parti comuni, unità immobiliari complesse (fabbricati e loro pertinenze).

Ai fini del presente Appalto sono escluse dal Patrimonio ARTE le parti comuni delle unità immobiliari complesse amministrate da un soggetto esterno all'Azienda (Amministratore condominiale). Fanno parte del Patrimonio ARTE le proprietà di Enti e di Soggetti terzi in gestione ad ARTE in attuazione di quanto disposto da apposite convenzioni.

Manutenzione Ordinaria si intende quanto definito dalla L.R. 16/08 art. 6 lett. f.

Attività di Coordinamento è il servizio che prevede l'organizzazione e lo svolgimento di riunioni, con cadenza trimestrale, organizzate dal RT e suoi delegati o dai Gestori del Contratto per la verifica sull'andamento dell'Appalto, sulle attività di servizio e degli interventi operativi.

Censimento è insieme delle azioni a carico dell'Assuntore da svolgere seguendo le indicazioni della Committenza, al fine costituire ed implementare un sistema anagrafico in grado di fornire lo stato di conservazione del Patrimonio ARTE.

Manutenzione “a guasto” riparativa - Ticket è l'insieme di tutte le azioni e interventi manutentivi richiesti all'Assuntore dal Committente, dagli assegnatari, comitati, Forze dell'Ordine, ecc. che hanno come finalità il ripristino dell'entità/bene al suo standard di funzionalità, che ha cessato una normale condizione e di fruibilità senza sostituzione di materiale (ad esclusione materiale di consumo, minuto e di ricambio). E' inclusa nella Manutenzione Ordinaria e viene gestita dall'apposita Piattaforma Informatica.

Intervento “tampono” è l'intervento provvisorio di messa in sicurezza della struttura/impianto, che può comportare la variazione temporanea delle condizioni standard di funzionamento.

Piattaforma Informatica

L'Assuntore dovrà dotarsi della piattaforma informatica denominata “MAIN SIM” di proprietà dell'Azienda per l'esercizio della funzione di “**governace**”, ossia la gestione e il monitoraggio in tempo reale di tutte le richieste a ticket, nonché di tutte le attività del Servizio Integrato.

Manutenzione Extra canone sono tutti i lavori di manutenzione non rientranti nelle attività a canone che vengono segnalati all'Assuntore e/o che l'Assuntore ritiene necessari attraverso i P.I.M.O.S. per la realizzazione dei quali, in via generale, è richiesta dal Committente specifica documentazione tra cui il Computo Metrico Estimativo ai fini della loro formale approvazione.

Call-Center è il servizio telefonico gratuito per l'utenza, con il quale l'Assuntore 24 ore su 24 riceve le segnalazioni da inquilini, Committente, Forze dell'Ordine, ecc. al fine di dare assistenza e gestire disservizi, problemi e segnalazioni nel più breve tempo possibile.

Reperibilità è il servizio attivo, a completamento delle ore lavorative e nelle giornate festive, per il quale l'Assuntore si rende prontamente rintracciabile, in vista di una eventuale prestazione lavorativa e raggiunge, nel minore tempo possibile, il luogo di lavoro per eseguire la prestazione richiesta.

Registro Antincendio è il documento, che dovrà essere tenuto aggiornato dall'Assuntore, che contiene l'elenco delle attività soggette a prevenzione incendi e dei controlli che periodicamente dovranno essere attuati sul Patrimonio dell'ARTE o in gestione, ivi compresi gli impianti antincendio secondo le procedure indicate nei P.M.O.; la sua corretta compilazione garantisce il mantenimento di un adeguato livello di sicurezza.

Libretto di Impianto è il documento conservato presso l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico autonomo. La compilazione ed il continuo aggiornamento è onere dell'Assegnatario che, in difetto, non avrà diritto alla manutenzione dell'impianto se non in addebito.

Controlli di Qualità sono controlli svolti dal Committente durante lo svolgimento del Servizio, sulla qualità dei singoli interventi svolti, nonché dei materiali impiegati.

Programma degli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (P.I.M.O.S.) è il documento a cadenza trimestrale, redatto dall'Assuntore, e inviato al Committente per l'approvazione, sul quale vengono esplicitati ed elencati, attraverso la contabilizzazioni gli interventi sia di manutenzione ordinaria (*competenza dell'appaltatore*) sia di manutenzione straordinaria (*extra contratto*).

Scheda di Chiusura Intervento è il report gestito su Piattaforma Informatica, che l'Assuntore invia al Committente al fine di comunicare la fine di un Intervento.

La Scheda dovrà essere **sempre** controfirmata dall'Utente, che ne attesta così la data e l'ora di chiusura e, nel caso di lavorazione in addebito, dovrà altresì riportare l'importo che verrà bollettato dal Committente all'inquilino, pena la mancata remunerazione dell'intervento stesso all'Assuntore.

Controllo Operativo di Servizio è il controllo attivato dal Committente.

Controllo Contabile è il controllo della correttezza e della congruità dei prezzi utilizzati dall'Assuntore.

Controlli documentali sono controlli che il Committente esegue sulla responsabilità e gli adempimenti dell'Appaltatore.

Sede operativa

Struttura logistica dell'Assuntore, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali.

2. LEGGI APPLICABILI E NORMATIVA – ALLEGATI

2.1 *Leggi applicabili e normativa*

L'esecuzione dell'appalto sarà disciplinata dalle seguenti norme di legge e normativa tecnica di riferimento, oltre a tutte quelle riferite all'oggetto d'appalto anche se non esplicitate.

- DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. Codice dei contratti pubblici.

- DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 86. Attuazione della direttiva 2014/35/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato del materiale elettrico destinato ad essere adoperato entro taluni limiti di tensione.
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 3 agosto 2015 e ss.mm.ii. Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139.
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 20 dicembre 2012. Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 e ss.mm.ii. Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii. Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».
- DECRETO LEGISLATIVO 27 gennaio 2010, n. 17 e ss.mm.ii. Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori.
- DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 e ss.mm.ii. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- DECRETO 7 gennaio 2005. Norme tecniche e procedurali per la classificazione ed omologazione di estintori portatili di incendio.
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 e ss.mm.ii.

Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE, relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori, nonché per l'esercizio degli ascensori.

- DECRETO MINISTERIALE 10 marzo 1998. Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.
- DECRETO MINISTERIALE 06 marzo 1992. Norme tecniche e procedurali per la classificazione della capacità estinguente e per l'omologazione degli estintori carrellati di incendio.
- DECRETO MINISTERIALE 26 agosto 1992 Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica.
- LEGGE 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii. Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- DECRETO MINISTERIALE 14 giugno 1989, n. 236. Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- DECRETO MINISTERIALE 1° febbraio 1986. Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
- DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1983. Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi.
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 29 luglio 1982, n. 577 e ss.mm.ii. Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendi.
- DECRETO 20/10/1982 ss.mm.ii Norme tecniche e procedurali relative agli estintori.
- LEGGE 1 marzo 1968, n. 186. Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici.
- DECRETO MINISTERIALE 16 maggio 1987 n. 246. Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione.

Normativa tecnica

- UNI 10147:2013 Manutenzione - Termini aggiuntivi alla UNI EN 13306 e definizioni.

- UNI 13306:2010 Manutenzione - Terminologia di manutenzione.
- UNI 10146:2007 Criteri per la formulazione di un contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione.
- UNI EN 1866-1:2008 Estintori d'incendio carrellati - Parte 1: Caratteristiche, prestazioni e metodi di prova.
- UNI EN 3-7:2008 Estintori d'incendio portatili - Parte 7: Caratteristiche, requisiti di prestazione e metodi di prova.
- UNI 11136:2004 Global service per la manutenzione dei patrimoni immobiliari - Linee guida.
- UNI 10992:2002 Previsione tecnica ed economica delle attività di manutenzione (budget di manutenzione) di aziende produttrici di beni e servizi - Criteri per la definizione, approvazione, gestione e controllo.
- UNI 10951:2001 Sistemi informativi per la gestione della manutenzione dei patrimoni immobiliari - Linee guida.
- UNI 10874:2000 Manutenzione dei patrimoni immobiliari - Criteri di stesura dei manuali d'uso e di manutenzione.

2.2 Elenco elaborati contrattuali

L'appalto sarà regolato dai seguenti documenti

1. Contratto
2. Condizioni Generali
3. Capitolato speciale Tecnico
 - a. Modello A Presa in consegna fabbricato
 - b. Modello B Autorizzazione interventi in addebito
 - c. Modello C Specifiche tecniche caldaie
 - d. Modello D Report anagrafica del fabbricato
 - e. Modello E Denuncia sinistro

4 Offerta tecnica dell'Assuntore

5 Elenco prezzi

- a. Prezzario A.R.T.E.
- b. Prezzario degli interventi in addebito agli inquilini.
- c. Prezzario Camera di Commercio di Genova dell'Anno 2017.
- d. Prezzario D.E.I. 2016

6 Piano di Sicurezza e Coordinamento /DUVRI

7 Piano di Manutenzione

- a. PMO Edile
- b. PMO impianti
- c. PMO edifici inagibili
- d. PMO Sedi

8 Elenco esemplificativo delle attività Remunerate a Canone (ticket)

9 Consistenza Patrimoniale così articolata:

a Elenco Immobili di proprietà e in gestione di A.R.T.E. così suddiviso:

Beni immobiliari - fabbricati

- Proprietà ARTE (dest. residenziale e diversa)
- Gestione ARTE proprietà altri Comuni (dest. residenziale e diversa)
- Autogestione
- Condomini
- Fabbricati non agibili
- Sedi operative aziendali e locali accessori
- Fabbricati ex AASSLL e RL L. r. n° 22/10

Beni immobiliari - terreni

Agricoli

Pertinenziali ai fabbricati e aree ex 167

Terreni ex AASSLL e RL L. r. n° 22/10

- b Elenco gruppi di pompaggio
- c Elenco Ascensori con relativa classe di appartenenza
- d Elenco Impianti Antincendio
- 10 Regolamento inquilini/autogestioni
- 11 Piattaforma Informatica

3. OGGETTO ED AMMONTARE DELL'APPALTO

Il presente Capitolato Speciale Tecnico ha per oggetto la fornitura dei servizi e lavori di manutenzione ordinaria, del Patrimonio ARTE.

In particolare le attività riguardano le seguenti tipologie di lavorazione (elenco indicativo e non esaustivo):

- Strutture edili ed involucro edilizio
- Impianti elettrici/elettromeccanici
- Impianto di climatizzazione (riscaldamento e condizionamento)
- Impianto idrico-sanitario, di sollevamento, pompaggio
- Impianti antincendio
- Spazi Esterni pertinenziali ai Fabbricati
- Reti Fognarie
- Varchi motorizzati
- Impianti TV, TV-Sat, TVCC
- Impianti ascensori ed elevatori
- Caldaie
- Impianti fotovoltaici
- Solare termico
- Derattizzazioni
- Verifica e controllo linee vita

L'elenco degli immobili (fabbricati e terreni) oggetto dell'appalto e l'indicazione degli impianti per i quali si richiede il servizio in oggetto e delle relative consistenze è contenuto negli allegati contrattuali. Tale consistenza patrimoniale potrà essere variata dal Committente a suo insindacabile giudizio, secondo le modalità più oltre stabilite.

L'Appalto si sviluppa attraverso servizi a Canone e interventi di manutenzione ordinaria Extra-Canone, le cui attività ed i rispettivi importi sono di seguito elencati. I canoni sotto riportati sono suscettibili della variazione legata ai vani convenzionali ed agli altri parametri di cui al paragrafo 8. Sarà esclusa, pertanto, ogni richiesta di incremento non legata a tali parametri, in particolare, l'importo relativo ai "ticket" è da considerarsi forfetario e varierà esclusivamente sulla base di quanto definito sopra.

L'importo contrattuale presunto della manutenzione extra canone sarà, suscettibile di diminuzioni od aumenti.

Sarà, tuttavia, garantita l'esecuzione fino al quarto quinto dell'importo contrattuale.

Si precisa, inoltre, che data la specificità dell'appalto, le eventuali varianti in aumento, anche oltre al sesto quinto, sia dell'importo complessivo, sia delle singole categorie omogenee componenti l'appalto, non daranno luogo a maggiorazioni rispetto al ribasso offerto in sede di gara anche in deroga a quanto previsto all'art. 106 comma 12 D.Lgs. 50/16.

La durata dell'appalto è di 36 mesi. E' facoltà della Stazione Appaltante la consegna dei lavori nelle more della stipula del contratto. E' facoltà dell'Azienda, inoltre, rinnovare il presente incarico per ulteriori trentasei mesi, previa comunicazione scritta all' Assuntore da effettuarsi entro mesi sei dalla scadenza, senza che quest'ultimo possa avanzare richiesta alcuna.

L'ammontare economico dell'Appalto è ripartito, per i servizi a canone e per gli interventi extra-canone, nel quadro riepilogativo che segue:

MANUTENZIONE ORDINARIA, PROGRAMMATA E RIPARATIVA							Incidenza Manoopera
A) IMPORTO A CANONE							
SERVIZI							
		IMPORTO ANNUALE				IMPORTO TRIENNALE	
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importi Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo soggetto a Ribasso	TOTALE/anno	Totale per la durata contrattuale (triennio)	
	PIMOS	2,50%	€ 4.625,00	€ 180.375,00	€ 185.000,00	€ 555.000,00	93%
	Call center						
	Riunioni di coordinamento						
	Piattaforma informatica						
	Reperibilità						
	Censimento	5,00%	€ 3.500,00	€ 66.500,00	€ 70.000,00	€ 210.000,00	87%
Totale parziale A1			€ 8.125,00	€ 246.875,00	€ 255.000,00	€ 765.000,00	
		IMPORTO ANNUALE				IMPORTO TRIENNALE	
		Incidenza Oneri della sicurezza	Importi Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo soggetto a Ribasso	TOTALE/anno	Totale per la durata contrattuale (triennio)	
	Edili	5,00%	€ 2.350,00	€ 44.650,00	€ 47.000,00	€ 141.000,00	80%
	Ascensori	4,00%	€ 11.920,00	€ 286.080,00	€ 298.000,00	€ 894.000,00	
	Gruppi di pompaggio	3,25%	€ 4.875,00	€ 145.125,00	€ 150.000,00	€ 450.000,00	
PMO	Antincendio	3,00%	€ 2.880,00	€ 93.120,00	€ 96.000,00	€ 288.000,00	
	Altri						
	Edifici non agibili						
	Sedi ARTE	1,50%	€ 225,00	€ 14.775,00	€ 15.000,00	€ 45.000,00	
Totale parziale A2			€ 23.510,00	€ 603.490,00	€ 627.000,00	€ 1.881.000,00	
Ticket	Edile	3,11%	€ 35.803,88	€ 1.115.446,13	€ 1.151.250,00	€ 3.453.750,00	
	Idrraulico						
	Elettrico						
	Opere in ferro						
	Opere in legno						
	TV						
	Vetri						
	Autospurgo						
	Ascensori						
Totale parziale A3			€ 35.803,88	€ 1.115.446,13	€ 1.151.250,00	€ 3.453.750,00	
Totale A1 +A2 +A3			€ 67.438,88	€ 1.965.811,13	€ 2.033.250,00	€ 6.099.750,00	
B) IMPORTO EXTRA CANONE (PRESUNTO)							
		IMPORTO ANNUALE				IMPORTO TRIENNALE	
		Incidenza Oneri della sicurezza	Importi Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo soggetto a Ribasso	TOTALE/anno	Totale per la durata contrattuale (triennio)	
	OG1	5,00%	€ 34.838,66	€ 661.934,60	€ 696.773,27	€ 2.090.319,80	40%
	OS3	3,00%	€ 9.376,49	€ 303.173,31	€ 312.549,80	€ 937.649,40	43%
	OS28	3,00%	€ 2.695,28	€ 87.147,28	€ 89.842,56	€ 269.527,68	40%
	OS30	3,25%	€ 11.470,98	€ 341.482,21	€ 352.953,19	€ 1.058.859,56	45%
	OS6	2,00%	€ 1.241,16	€ 60.816,77	€ 62.057,93	€ 186.173,80	40%
	OS4	4,00%	€ 11.595,74	€ 278.297,84	€ 289.893,58	€ 869.680,74	55%
	OG3	5,00%	€ 2.495,45	€ 47.413,61	€ 49.909,07	€ 149.727,20	36%
	OG6	3,00%	€ 748,64	€ 24.205,90	€ 24.954,53	€ 74.863,60	38%
Totale B)			€ 74.462,40	€ 1.804.471,53	€ 1.878.933,93	€ 5.636.801,79	
Totale A) + B)			€ 141.901,28	€ 3.770.282,65	€ 3.912.183,93	€ 11.736.551,79	

4. GENERALITÀ

I servizi dovranno essere svolti nel rispetto di tutte le leggi, regolamenti e norme in materia di appalto pubblico, in conformità a quanto specificato nel precedente 'art.2, con particolare riguardo alla normativa sulla sicurezza e sulla prevenzione incendi.

Tutte le attività inerenti i servizi suddetti dovranno essere svolte in modo da garantire:

- La gestione ottimale degli immobili e degli impianti tecnologici oggetto del Contratto.
- La conservazione dello stato fisico del bene e la fruibilità dello stesso.
- Il raggiungimento e la conservazione per tutta la durata del Contratto (e con continuità) dei livelli prestazionali richiesti in particolare per le componenti impiantistiche.
- Una approfondita conoscenza del bene Patrimoniale da gestire.

L'Assuntore dovrà prontamente eseguire tutte le attività e le riparazioni necessarie al ripristino ed al mantenimento degli standard funzionali del patrimonio in oggetto; dovrà altresì garantire nel più breve tempo possibile l'eliminazione di tutti quei dissesti, rotture, etc., atti a compromettere l'accoglienza, la fruibilità e l'agibilità dei beni.

I servizi dovranno essere erogati nel rispetto:

- Delle leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, compresa la prevenzione incendi;
- Degli accordi sindacali nazionali relativi al personale lavoratore;
- Delle normative vigenti in ambito UE per l'utilizzo di attrezzature, macchinari, materiali e smaltimento rifiuti;
- Delle buone regole d'arte, con riferimento alle norme codificate di corretta esecuzione degli interventi (UNI, ISO, etc.);
- Delle condizioni di garanzia dei componenti impiantistici e più in generale delle condizioni di esercizio indicate dalle case costruttrici;
- Del vigente Regolamento per gli assegnatari in locazione concordato con le OO.SS.(UNIAT, SICET, UNIAT) e dalle sue successive modifiche e/o integrazioni.

L'attività dovrà essere svolta da personale con preparazione tecnica adeguata, dotato delle migliori attrezzature disponibili e dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento.

L'Assuntore dovrà inoltre svolgere, secondo le indicazioni di capitolato, attività di controllo, finalizzate a garantire l'aggiornamento continuo dei dati presenti nei sistemi del Committente.

L'Assuntore dovrà rendere disponibile una funzione di "governo del servizio" mediante una Piattaforma Informatica.

5. ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO

Il Committente può procedere all'Attivazione del Servizio sulle consistenze patrimoniali di Contratto in maniera graduale, e si riserva la facoltà di modificare nel tempo la consistenza del Patrimonio ARTE, stante per esempio l'andamento del Piano Vendite, il passaggio di alcuni edifici in condominio, oppure l'acquisto di nuovi alloggi, la realizzazione di nuove costruzioni, ovvero attraverso interventi di recupero.

L'Attivazione del Servizio è articolata nelle seguenti fasi:

1. Passaggio di Consegna / Attività di Affiancamento (in occasione dell'Attivazione del Contratto);
2. Rettifiche e variazioni della consistenza del patrimonio;
3. Richiesta del Committente di Attivazione del Servizio;
4. Presa in consegna degli edifici/impianti;
5. Avvio del servizio.

5.1 Passaggio di consegna / attività di affiancamento

E' obbligo dell'Assuntore, eseguire attività di affiancamento per mesi 2 (due) con l'attuale Gestore del Servizio Integrato di Manutenzione.

L'Assuntore dovrà rendere disponibile almeno l'impiego di n° 6 unità oltre al Responsabile Tecnico [RT], che avranno il compito di affiancare gli attuali manutentori, al fine di acquisire tutti i dati e gli elementi necessari per poter garantire un'adeguata conoscenza del Patrimonio oggetto del Servizio, onde evitare disservizi all'Attivazione del Servizio stesso. L'Assuntore produrrà un modulo di affiancamento controfirmato dal Responsabile

dell'attuale Gestione del Servizio, nel quale dovranno essere presenti i seguenti contenuti minimi:

- Il personale impiegato.
- Il rispetto delle normative legate alla sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/2008).
- Il programma di dislocazione settimanale del personale e delle attività che lo stesso svolgerà.

5.2 Rettifiche e variazioni della consistenza del patrimonio

Il patrimonio ARTE potrà, nel corso del contratto, subire delle variazioni sia in aumento sia in diminuzione secondo ad esempio le seguenti modalità:

Aumento:

Acquisizioni immobiliari (fabbricati e terreni), recuperi edilizi, nuove costruzioni

Diminuzione:

Vendita o cessione di Immobili (fabbricati e terreni), passaggio di fabbricati in Condominio

Il Committente si riserva la facoltà di inviare all'Assuntore richiesta e/o variazione di Attivazione del Servizio. Vengono attivate le procedure di cui ai punti seguenti, che garantiranno l'immediata presa in consegna da parte dell'Assuntore.



5.3 Richiesta di Attivazione del Servizio

Il Committente emetterà una "Richiesta di Attivazione dei Servizi" allegato (Modello "A") mediante la quale richiederà l'Attivazione dei Servizi sugli immobili elencati nella Richiesta.

Ai fini della presa in consegna, a ciascuna Richiesta di Attivazione dei Servizi verrà allegata la rispettiva documentazione che comprenderà: la consistenza fabbricato, comprese l'elenco degli impianti e delle aree pertinenziali annesse, la consistenza dei terreni.

5.4 Presa in consegna – verbale di consegna

Il patrimonio Arte sui quali verranno erogati i servizi oggetto del Contratto sarà consegnato dal Committente all'Assuntore; di tale consegna sarà redatto apposito verbale, firmato dal Committente e dall'Assuntore

Nel verbale di consegna del Patrimonio ARTE, dovranno inoltre essere indicate le parti di fabbricato, le parti di impianti e le aree, eventualmente esclusi dall'applicazione dei P.M.O., alla data di firma del verbale.

Il Verbale di consegna, redatto dal Committente e controfirmato per accettazione come sopra anticipato, sarà costituito dalle sezioni di seguito indicate, eventualmente integrate dal Committente in particolari casi:

- L'elenco degli Immobili (Fabbricati e Terreni) oggetto del Servizio.
- La dichiarazione di presa visione dei luoghi, durante l'Attività di Affiancamento, in occasione dell'Attivazione del Servizio, ovvero la dichiarazione di presa visione dei luoghi, nei quali interverrà per tutte le attività previste nel Capitolato Speciale Tecnico, corredata dei necessari verbali obbligatori per ottemperare alle normative di sicurezza (Piano di Sicurezza che riporterà le misure di prevenzione che saranno adottate, inclusi i metodi di lavoro, gli eventuali dispositivi di protezione individuale, il verbale di coordinamento tra imprese, etc.) ed alle procedure in genere; A tale scopo l'Assuntore durante l'Attività di affiancamento (Capitolo 5.1) perfezionerà ulteriormente la propria conoscenza del Patrimonio oggetto del Servizio, svolgendo ulteriore presa visione dei luoghi al fine di poter redigere il Piano Operativo di Sicurezza, coordinato con le attività dei P.M.O. allegati.

Contemporaneamente alla firma del Verbale di Attivazione del Servizio (Verbale di Consegna del Patrimonio Arte) l'Assuntore dovrà rendere disponibile:

- Il libro unico con l'elenco del personale dedicato all'appalto, mezzi e attrezzature che impiegherà per le attività negli immobili in consegna;
- Il nominativo del Responsabile Tecnico dell'Assuntore, del Responsabile per la Sicurezza, i recapiti di riferimento (n° di telefono mobile, n° di telefono fisso, indirizzo e-mail) ed il numero per la reperibilità.

Qualunque variazione relativa ai contenuti del Verbale di consegna dovrà essere sempre

formalizzata e controfirmata dalle parti. La presa in consegna segna l'inizio dell'erogazione dei servizi da parte dell'Assuntore.

6. CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI E TERRENI

Ai fini della identificazione dei servizi e delle attività previste nel presente Capitolato si farà riferimento alle seguenti distinte classi patrimoniali:

1. Fabbricati di proprietà A.R.T.E
2. Fabbricati di proprietà del Comune di Genova e dei Comuni della Provincia di Genova o Stato
3. Fabbricati in autogestione.
4. Fabbricati in condominio (presenza di altri proprietari);
5. Fabbricati inagibili
6. Sedi, magazzini e depositi aziendali
7. Terreni

Relativamente alla classificazione proposta saranno da prevedere le attività di cui ai successivo capitolo 7:

PATRIMONIO ARTE	PMO EDILI	PMO AUTOCLAVI	PMO ALTRI IMPIANTI	PMO ASCENSORI	PMO ANTINCENDIO	PMO SEDI	PMO Edifici non agibili	TICKET
Fabbricati ARTE	X	X	X	X	X			X
Fabbricati Comunali	X	X	X	X	X			X
Fabbricati in autogestione	X							X
Fabbricati in Condominio								X
Fabbricati non Agibili							X	X
Sedi Arte						X		X
Terreni								X

	PIMOS	Censimento	Altri Servizi
Fabbricati ARTE	X	X	X
Fabbricati Comunali	X		X
Fabbricati in autogestione	X	X	X
Condomini			X
Fabbricati non Agibili	X		X
Sedi Arte	X	X	X
Terreni	X		X

7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI PREVISTI

Il Committente affida all'Assuntore il Servizio Integrato di Manutenzione, che ha per oggetto tutti i servizi e tutte le attività di manutenzione ordinaria, interventi su guasto (ticket o pronto intervento) ed extra canone atte a garantire l'uso, la conservazione del Patrimonio ARTE e delle sue singole parti componenti.

Le attività ed i Servizi verranno remunerati all'Assuntore distinguendosi tra:

- Attività a Canone
- Attività Extra-Canone

7.1 Attività a canone

Sono comprese all'interno di un unico compenso complessivo e onnicomprensivo tutte le attività di seguito elencate. Con tale importo si intendono compensati tutti i materiali minuti e accessori nonché i materiali di usura e di ricambio necessari per l'effettuazione delle attività previste.

Eventuali perizie, consulenze specialistiche o progetti che si rendessero necessari per la realizzazione di interventi per l'attuazione delle attività a canone, dovranno essere espletate dall'Assuntore senza che per queste attività vengano corrisposte somme aggiuntive al canone.

7.1.1 Ticket canone

Sono definiti ticket: le riparazioni, ripristini, revisioni, modifiche, integrazioni, sostituzioni atte al mantenimento in efficienza, al ripristino della funzionalità ed al miglioramento dello stato di conservazione del patrimonio Arte

La manutenzione eseguita a guasto è costituita dall'insieme di tutte le azioni e interventi manutentivi che hanno come finalità il ripristino dell'entità/bene al suo standard di funzionalità, quando ha cessato una normale condizione di fruibilità, senza sostituzione di materiale (ad esclusione materiale di consumo, minuto e di ricambio).

E' altresì compito dell'Assuntore progettare ed attuare la manutenzione secondo quanto previsto dalla legge e dalle norme contrattuali, effettuando, dunque, sul bene, la manutenzione a guasto, stabilendo il metodo più economico di riparazione del guasto, sempre in relazione all'esigenza di riportare l'entità/bene nelle corrette condizioni di funzionamento.

L'attivazione della manutenzione a guasto, qualora lo stesso non sia stato rilevato direttamente dall'Assuntore in occasione delle attività di manutenzione preventiva programmata, avviene normalmente a seguito di emissione della Richiesta di Intervento da parte dell'utenza, per mezzo del Call Center.

La richiesta di manutenzione, gestita dalla Piattaforma Informatica, riporterà, sempre, a titolo esemplificativo i seguenti dati:

- Identificativo dell'operatore incaricato dall'Assuntore, che gestisce ed inserisce la segnalazione;
- Numero Ticket;
- Ora e data dell'inserimento della richiesta di intervento;
- Modalità di ricezione della segnalazione (Telefono, rif. Fax, rif. Mail, lettera, verbale,

ecc.);

- Tipologia dei lavori da eseguire (idraulica, elettrico, edilizia, opere in ferro, opere in legno, ascensori.);
- Riferimenti del richiedente (Nome, Cognome, Indirizzo, telefono);
- Riferimenti del bene oggetto di segnalazione, corredato di tutti i dettagli necessari all'individuazione del problema ed alla sua risoluzione (Quartiere, Immobile, Indirizzo, civico, interno, riferimento sulla proprietà, e sulla gestione);
- Estremi della persona fisica da contattare per l'esecuzione dell'intervento;
- Grado di urgenza dell'Intervento /Grado 1,2,3,4) in conformità a quanto esposto al presente paragrafo (tabella priorità);
- Ora e data dell'inserimento della chiusura dell'intervento tampone ovvero della chiusura dell'intervento;

L'Assuntore alla ricezione del Ticket dovrà attivarsi per l'esecuzione dell'intervento su guasto nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato Speciale Tecnico. L'intervento dovrà essere svolto nel rispetto delle priorità, evidenziate sulla Piattaforma Informatica e nel rispetto delle tempistiche previste dal presente Capitolato Speciale Tecnico, al fine di individuare le attività a ticket, si riporta tra i documenti contrattuali l'*Elenco esemplificativo delle attività remunerate a canone (ticket)*”, ovvero la tabella che a titolo esemplificativo e non esaustivo riporta le principali tipologie di ticket.

Su tale tabella è altresì riportato il numero complessivo annuo dei ticket ricavato sulla base dei dati dell'ultimo triennio. Tale dato ha valore esclusivamente indicativo finalizzato alla redazione dell'offerta. Qualunque variazione nel numero annuo in aumento o in diminuzione rispetto a quanto indicato non potrà costituire motivo di richieste da parte dell'impresa.

Nell'esecuzione di tutte le prestazioni, le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e sub sistemi oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge, di regolamento, e le specifiche tecniche allegate in materia di qualità provenienza e accettazione dei materiali.

In generale tutti i materiali e componenti da impiegare devono essere di qualità non inferiore a quelli originalmente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio ed adeguati alla normativa vigente.

I materiali di consumo quali, acqua potabile, detersivi, energia elettrica, olii lubrificanti, grassi inerti, sigillanti, premiscelati, leganti ecc. sono da considerarsi retribuiti all'interno del Canone, così come tutti i materiali di ricambio, accessorio/minuto necessari per le lavorazioni descritte nello “ Elenco *esemplificativo delle attività remunerate a canone (ticket)*”.

Tempi di Intervento e di ripristino del guasto:

In funzione del grado di urgenza, che ne definisce il livello di priorità, per gli interventi su guasto dovranno essere garantiti i tempi di intervento (tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e la chiusura intervento) riportati nella tabella priorità.

Di norma, gli interventi di riparazione, una volta iniziati, dovranno proseguire fino alla loro ultimazione. L'intervento si considera concluso con il ripristino delle normali condizioni di fruibilità del bene/entità nonché lo standard di efficienza e/o di sicurezza degli impianti. La durata dell'intervento deve essere compatibile con l'entità del guasto e con le indicazioni impartite dal Committente in termini di tempi di ripristino, conteggiati a partire dalla autorizzazione ad intervenire, fino al completo ripristino della funzione delle apparecchiature; a questo proposito, la tabella priorità riporta i tempi massimi di ripristino richiesti per i guasti in relazione alla priorità dell'intervento stesso.

Richieste URGENTI

Vengono di seguito classificate in 3 categorie:

- 1 Pericolo per la sicurezza delle persone (Safety) che utilizzano il bene, e per la pubblica incolumità;
- 2 Pericolo per la sicurezza l'immobile (Fabbricati e Terreni) con conseguente rischio di ingenti danni a terzi;
- 3 Interruzione nella fornitura di servizi (Acqua, Luce, Gas, riscaldamento), e tutte le richieste valutate URGENTI dal Committente a suo insindacabile giudizio.

L'Assuntore è obbligato ad **eseguire con la massima urgenza**, sia nelle ore diurne che notturne (in reperibilità), relativamente a qualunque giorno dell'anno, e comunque **entro le tempistiche definite nella tabella priorità**, dalla venuta a conoscenza dell'evento, tutte le attività di pronto intervento e di messa in sicurezza, provvedendo qualora

necessario anche alle relative opere provvisoriale, transenne, puntellature, delimitazioni, inibizioni di accesso, relative segnalazioni di sicurezza e informazioni agli utenti, dando tempestivamente comunicazione al Committente di quanto avvenuto e riscontrato. Si precisa che le inibizioni di accesso non possono avvenire con delimitazioni costituite da generiche nastre, ma, per lo meno, con reti plastiche da cantiere e laddove deve essere garantito il passaggio degli addetti ai lavori, da fasce resistenti di rete plastica segnaletica (tipo Tena Traffic). Qualsiasi disfunzione di questo servizio, finalizzato a garantire la pubblica incolumità, comporterà responsabilità civile e penale che l'Assuntore si assume integralmente, sollevando ARTE Genova da qualsiasi conseguenza diretta o indiretta. Il servizio di urgenza, dovrà essere attivo 24 ore su ventiquattro, 365 giorni l'anno, quindi la struttura organizzativa dell'Assuntore deve assicurare la reperibilità di tecnici e la messa a disposizione di mezzi e attrezzature. Gli interventi di urgenza che l'Assuntore dovrà eseguire riguardano il patrimonio Arte, fabbricati - alloggi, parti comuni e aree pertinenziali, terreni compresi i manufatti connessi – muri, passaggi ed etc.

Richieste ORDINARIE

Sono classificate ordinarie le richieste che non rientrano nella precedente definizione di urgenti.

Tabella priorità

Tutti i tempi riportati nella seguente tabella priorità vengono conteggiati a partire dalla data di primo inoltro all'Assuntore da parte dell'Utenza della richiesta di esecuzione intervento.

Per i soli interventi URGENTI, qualora la complessità del guasto non consenta il ripristino della completa funzionalità delle apparecchiature o dei singoli dispositivi in un unico intervento, si procederà secondo le due seguenti fasi:

- **Fase 1 - Intervento tampone:** trattasi di un intervento provvisorio che può comportare la variazione temporanea delle condizioni stabilite, prevede la messa in sicurezza del bene/entità (struttura, unità immobiliare e/o impianto) e l'esecuzione di tutti i lavori

necessari per ottenere il massimo livello di fruibilità nel transitorio;

- **Fase 2 - Completamento:** questa fase dovrà essere iniziata nel più breve tempo possibile e completata riportando bene/entità nelle normali condizioni di funzionamento. Per limitare la durata del disservizio causato da un guasto e, in ogni caso, per rispettare i tempi di ripristino richiesti, l'Assuntore deve predisporre una scorta di materiali e di ricambi, di uso comune.

Relativamente agli interventi ordinari (classe 4) i tecnici ARTE effettueranno controlli di merito sugli interventi, con particolare riferimento a quelli rifiutati, ritardati, sollecitati e lamentati dagli Utenti, ordinando all'Assuntore di porre rimedio, ed applicando all'intervento una penale, che sarà direttamente detratta nella contabilità bimestrale.

Tabella priorità

	Inizio intervento "a guasto"	Conclusione tampone	Conclusione Intervento	% minima
Intervento Urgente				
<i>Pericolo alle persone (classe 1)</i>	1 ora	3 ore	2 gg.	100%
<i>Pericolo all'edificio/terzi (classe 2)</i>	1,5 ore	3 ore	2 gg.	100%
<i>Interruzione servizi/ Richiesta Committente (classe 3)</i>	2 ore	5 ore	2 gg.	100%
Intervento ordinario (classe 4)			10 gg.	90,00%

Servizio a canone [P.M.O.]

Il P.M.O. riguarda le seguenti categorie di lavori:

- Edile;
- Ascensori;
- Gruppi di pompaggio Motopompe Vasche Serbatoi;
- Antincendio;
- Altri impianti;
- Edifici non Agibili;
- Sedi ARTE.

Dove comprende le operazioni di manutenzione eseguite ad intervalli predeterminati, comunque nel rispetto dei Piani di Manutenzione Ordinaria [PMO] (Allegati al presente Capitolato Tecnico), alle Normative vigenti, con particolare riguardo alla Prevenzione Incendi.

Fanno altresì parte dei PMO i controlli e le conseguenti lavorazioni prescritti dalle ditte costruttrici degli impianti, volte a ridurre la probabilità di guasto e la degradazione del funzionamento di un'entità/bene.

Pertanto, obiettivo primario della manutenzione programmata è il contenimento del tasso di guasto, ovvero la garanzia della continua fruibilità degli edifici/alloggi e degli impianti ottenuta attraverso la progressiva riduzione degli interventi di manutenzione correttiva. Di conseguenza, nello svolgimento della suddetta attività, l'Assuntore dovrà porre particolare attenzione all'individuazione delle parti che, pur ancora funzionanti, si trovino in condizioni tali da consigliarne la riparazione o sostituzione immediata.

L'attività di manutenzione ordinaria programmata sarà regolata dal **Piano di Manutenzione Ordinaria (P.M.O.)**: sul quale è riportato, per ciascun immobile, e per sue singole componenti (ad esempio impianti tecnologici, strutture ed ecc.), l'elenco delle attività di riferimento per la manutenzione preventiva e le relative frequenze d'esecuzione. Si fa presente che la periodicità degli interventi è stata definita sulla base di dati storici nonché sugli standard del sistema patrimoniale ed impiantistico. E' obbligo dell'Assuntore definire un Programma degli Interventi con le date di esecuzione delle attività in conformità ai P.M.O. allegati.

Per ogni bimestre contabilizzato l'Assuntore dovrà produrre un apposito Modulo dove dovranno essere annotate le verifiche eseguite nel periodo, i luoghi di intervento ed indicato il personale che ha svolto l'attività. Il Modulo dovrà essere firmato dal RT. L'Assuntore si obbliga ad esperire per il Patrimonio ARTE le necessarie verifiche ispettive sistematiche, qualora ne ravvisi la necessità, anche con cadenza più ravvicinata di quella esposta nei PMO. Le verifiche ed i controlli, sono estesi anche alle componenti edilizie ed impiantistiche non espressamente citate nei PMO, nei quali le attività indicate non hanno valore esaustivo.

L'Assuntore entro 10 gg dalla chiusura dell'intervento dovrà caricare sulla Piattaforma Informatica i dati relativi al controllo effettuato che dovrà contenere almeno le seguenti

informazioni:

- Data effettuazione intervento/controllo
- Addetti all'Esecuzione
- Durata dell'intervento
- Annotazioni, Report, con eventuali foto e/o disegni significativi del controllo eseguito
- Adempimenti degli eventuali D.P.I., D.P.C. e Piano della Sicurezza

I P.M.O. relativi ad ascensori, pompe, vasche/serbatoi, costituiscono servizi a rimborso per l'inquinato e, per essi dovrà essere applicato quanto al momento previsto per gli interventi da addebitare agli inquilini. Per ogni intervento in addebito dovrà essere compilato il modulo, riportato in allegato, indicante l'oggetto dell'intervento, la data e il nominativo dell'operatore, e il modulo dovrà essere sottoscritto dall'Utente. Qualora non reperibile alcun Utente dovrà esserne data immediata comunicazione al Committente.

7.1.2 Altri Servizi a canone

7.1.2.1 Programma degli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (P.I.M.O.S.)

L'Assuntore predispone, entro sei mesi dalla presa in carico del Servizio, e lo aggiorna trimestralmente il **Programma degli Interventi di Manutenzione Ordinaria (contrattuale) e Straordinaria (extracontrattuale) (P.I.M.O.S.)**.

L'elaborato sarà costituito da una pianificazione trimestrale degli interventi proposti, a costituire un programma operativo, con indicazione del luogo, del giorno dell'inizio e del termine previsto della loro descrizione (relazione) nonché del Computo Metrico Estimativo; tali documenti dovranno essere inviati sulla Piattaforma Informatica al Gestore del Contratto, per l'approvazione, con 1 mese di anticipo rispetto al previsto inizio dei lavori.

Per quanto riguarda gli interventi che si generano con il P.I.M.O.S. che si configurano di Manutenzione Straordinaria (extracontrattuale) il Committente non assume alcun obbligo di affidarne la realizzazione all'Assuntore. In via generale il Committente provvederà ad

affidare la realizzazione degli interventi di Manutenzione Straordinaria (extracontrattuale) a terzi, procedendo, nel rispetto delle modalità di legge, come ritenuto più opportuno. L'Assuntore dovrà redigere il Computo Metrico Estimativo per gli interventi di manutenzione straordinaria utilizzando il più recente prezziario edito dalla CCIAA di Genova. Per quanto riguarda gli altri interventi il prezzo sarà determinato secondo le modalità del presente contratto.

7.1.2.2 Call Center

Il Committente affida all'Assuntore dell'Appalto la gestione di tutte le richieste di intervento prevenute telefonicamente al **numero verde gratuito XXXXXX che dovrà essere attivato all'avvio del Servizio.**

Detto numero dovrà essere accessibile gratuitamente sia dai numeri fissi che dai cellulari, con costi ed oneri a carico dell'Assuntore, compreso l'onere per la valutazione delle richieste e la garanzia di dare continuità del servizio.

Il servizio consiste nell'attività di ricezione telefonica e di registrazione delle richieste, di prima disamina delle problematiche, di risposta con le opportune informazioni agli utenti/assegnatari, di inserimento nel Sistema Informativo delle pratiche e la conseguente attivazione dei tecnici e delle imprese esecutrici dell'Assuntore, nella comunicazione agli interessati dei modi e dei tempi di evasione della richiesta.

L'Assuntore, a tal fine, dovrà costituire una centrale operativa posta nell'ambito del territorio del Comune di Genova, per implementare un servizio di centralino /segreteria accessibile attraverso il citato numero verde gratuito e dovrà dotarsi di procedure organizzative al fine di garantire:

- la ricezione, registrazione e caricamento nel Sistema Informativo di tutte le segnalazioni e le richieste di intervento che riguardano tutte le attività e la consistenza patrimoniale in appalto, qualunque sia la fonte della segnalazione, purché avente titolo a farlo: assegnatari, residenti, loro tutori, funzionari del Committente;
- la ricezione e caricamento sul software, di segnalazioni comunicazioni, disposizioni e risposte alle richieste di informazioni da parte del personale ARTE;
- la valutazione in tempo reale, secondo gli elementi ricevuti, le segnalazioni e le

richieste pervenute in relazione agli adempimenti e alle attività comprese nell'Appalto;

- di relazionarsi correttamente, con gentilezza e disponibilità, con gli utenti ed i soggetti che inoltrano le segnalazioni, fornendo loro tutte le informazioni e le forme di supporto necessarie.
- La formazione da parte dell'Assuntore del proprio personale attraverso un'attività di affiancamento che segua le modalità imposte dalla Committenza; l'Assuntore dovrà pertanto produrre in particolare un vademecum riguardante le risposte da fornire agli Utenti e sull'utilizzo della Piattaforma Informatica; la formazione dovrà essere a ciclo continuo.

7.1.2.3 Reperibilità

La Reperibilità telefonica permanente per casi di urgenza 24 ore su 24, 365 giorni all'anno, compreso l'onere di istituire una rete di tecnici e un sistema automatico di trasferimento di chiamata a cascata, al fine di garantire la risposta telefonica e l'eventuale conseguente attività per qualunque categoria di intervento compresa nell'Appalto.

Il piano di reperibilità mensile /periodico, dovrà essere caricato nel Sistema Informatico, con indicazione dell'ordine di attivazione e di tutti i riferimenti telefonici del personale reperibile.

Il servizio in oggetto deve avere almeno i seguenti requisiti minimi:

- Garantire la presenza di operatori telefonici per almeno 8 ore nei giorni lavorativi, dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8- alle ore 12; dalle ore 14- alle ore 18, con possibilità di oscillazione minima 1/2 ore;
- Garantire fuori dagli orari e dai giorni previsti al punto precedente, un servizio di reperibilità continuativa, attivo 24 ore 24 per 365 giorni l'anno per la ricezione delle segnalazioni di emergenza ed urgenza e per la relativa gestione, attivazione ed esecuzione degli interventi urgenti e indifferibili;

La corretta funzione del servizio verrà verificata attraverso controlli direttamente dall'Arte, sia in termini di simulazione del fabbisogno, per valutare le capacità dell'Assuntore di interpretazione ed espletamento degli adempimenti del presente Appalto, compresa la valutazione sulla modalità relazionale e sulla correttezza delle informazioni fornite, sia in

termini di verifica di risposta negli orari di reperibilità con la misura del tempo trascorso tra l'acquisizione della segnalazione e la risposta dell'operatore.

7.1.2.4 Piattaforma Gestionale Global Service

Sarà onere dell'Appaltatore per tutta la durata del Contratto il pagamento di tutti gli oneri necessari ad assicurare il funzionamento dell'attuale Servizio attraverso il mantenimento, le modifiche e le migliorie della Piattaforma Informatica [MAIN SIM], in uso alla Committenza.

Tale servizio dovrà essere assicurato per tutti gli utenti che saranno abilitati per tutta la durata contrattuale.

E' altresì onere dell'Appaltatore provvedere all'implementazione di una procedura semplificata finalizzata alla produzione di reportistica utile alla gestione, anche contabile, delle attività previste dal Servizio.

I costi per eventuali implementazioni della Piattaforma nel periodo di durata del Contratto, preventivamente concordate fra il Committente e l'Appaltatore, saranno poste a carico di quest'ultimo.

7.1.2.5 Piattaforma informatica per la gestione degli interventi sugli ascensori

Per la gestione delle attività riguardanti gli impianti di elevazione sarà resa disponibile e gestita da parte dell'Assuntore una specifica Piattaforma Informatica

- Il software di gestione dovrà memorizzare, analizzare e gestire tutti i dati riguardanti le richieste d'intervento pervenute;
- Ad avvenuto inserimento della richiesta, secondo parametri prestabiliti, il software dovrà fornire report dettagliati riguardanti la tempistica di assegnazione e di esecuzione dei lavori (segnalazione, presa in carico, sopralluogo, inizio e conclusione dell'intervento, ecc.);
- La piattaforma dovrà garantire la gestione della banca dati degli interventi tale da consentire tutte le estrapolazione utili per la redazione di report ed analisi delle attività oggetto dell'appalto;
- L'Appaltatore dovrà fornire al Committente, su sua specifica richiesta, tutti i report relativi ai dati memorizzati;
- Il Sistema dovrà essere flessibile e realizzato in modo modulare atto a garantire le

eventuali implementazioni richieste del Committente;

- Dovrà essere possibile accedere al sistema da parte della Committenza per il controllo di tutti i parametri e i dati inseriti;
- La piattaforma dovrà essere compatibile per la sua gestione su dispositivi mobili;
- Dovrà essere data la possibilità di effettuare richieste da parte dei Gestori del Contratto attraverso l'uso di dispositivi mobili.

7.1.2.6 Censimento

In relazione al solo patrimonio di proprietà dell'Azienda, l'Assuntore avrà l'obbligo di eseguire entro 18 mesi dall'attivazione del Servizio la redazione del report anagrafica del fabbricato (comprensivo di disegni, schemi ecc.), secondo le indicazioni riportate nello specifico allegato "D" (La remunerazione di tale attività è indicata nel quadro riepilogativo al paragrafo 3 e contabilizzata come specificato al paragrafo 8). L'importo si intende comprensivo, delle indagini anche strumentali e dei rilievi, necessari per la predisposizione del report anagrafica del fabbricato completo in ogni sua parte.

A titolo esemplificativo e non esaustivo saranno oggetto del censimento: gli impianti di servizi a rete, ivi compresa la rete di distribuzione, punti di allaccio, impianti antincendio, approntamenti per la prevenzione incendi soggetti a verifiche periodiche ed ecc...

L'Assuntore provvederà, entro 30 gg dall'attivazione del Servizio a presentare il cronoprogramma delle attività del Censimento. Tale cronoprogramma sarà approvato dalla Committenza nei successivi 15 gg.. Dopo i primi 18 mesi l'Assuntore dovrà presentare con cadenza semestrale gli aggiornamenti.

7.1.2.7 Organizzazione riunioni/coordinamento

È l'attività che prevede l'organizzazione e lo svolgimento di riunioni per verificare l'andamento dell'Appalto. Le riunioni sono organizzate con cadenza trimestrale dai Gestori del Contratto, o su richiesta del RT. Sono altresì comprese nel servizio

l'organizzazione e lo svolgimento di altre riunioni su richiesta di una delle parti, senza che ciò incida sul costo dell'attività stessa.

In via indicativa e non-esaustiva si riporta un'elenco di alcune Attività e Servizi a canone a carico dell'Appaltatore:

- **Richieste di intervento “a guasto”** da parte degli Utenti, dei responsabili delle Autogestioni, delle Amministrazioni Condominiali, delle ASL, dei VV.UU. dei VV.F., dell'Ufficio Pubblica Incolumità, ecc., con l'individuazione di quelle urgenti, al fine di intervenire immediatamente per la risoluzione dei problemi;
- **Ripristini dei danni** all'interno dei locali (intonaci, tinteggiature, ecc.) a causa delle infiltrazioni da acque meteoriche, ovvero da acqua condotta, la riparazione dei sanitari e delle tubazioni murate;
- **Riparazione delle colonne di distribuzione** dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del riscaldamento per la parte non a carico delle Aziende erogatrici;
- **Riparazione e sostituzione dei corpi scaldanti**, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali (compresa la pulizia delle tubazioni e dei corpi scaldanti);
- **Oneri, tasse, sanzioni** per impianti (VV.F., A.S.L., Comune, ecc.), nonché le eventuali sanzioni amministrative applicate a seguito di manutenzione non eseguita con tempestività e/o correttamente;
- Su richiesta da parte del Committente la redazione di specifici **Computi Metrici Estimativi**.

7.2 Attività extra-canone

Sono da considerarsi attività Extra-Canone gli interventi di manutenzione non ricompresi nelle attività a canone sopra descritte che sono classificate come segue:

- *Attività urgenti*
- *Interventi assicurativi*
- *Sgomberi e chiusure*
- *Alloggi sfitti*
- *Interventi in addebito agli inquilini*

- *Derattizzazioni*
- *Sostituzione Caldaie*

Nell'ambito delle attività extra canone è ricompreso il recupero integrale, tramite lavori di manutenzione ordinaria, degli alloggi sfitti.

Sono, in particolare, da considerarsi remunerate in conformità al paragrafo 8 le seguenti attività extra-canone:

- Eventuale integrazione delle attività di manutenzione preventiva programmata, su espressa richiesta del Committente, con interventi di frequenza maggiore di quella prevista nei Piani di Manutenzione Ordinaria allegati al presente capitolato;
- Interventi relativi a manutenzioni ordinarie, fatto salvo necessità di urgenza su insindacabile giudizio del Committente, saranno autorizzati all'Assuntore a seguito di presentazione di apposito Computo Metrico Estimativo corredato di breve descrizione, di fotografie e di tempistica necessaria per ultimare le lavorazioni;
- Quando il C.M.E è richiesto specificatamente dal Committente, lo stesso deve essere caricato sulla Piattaforma Informatica dall'Assuntore entro 7 gg. Lavorativi dalla richiesta;
- Lavori a richiesta specifica del Committente atti a migliorare le condizioni standard dei beni/entità.

7.2.1 Attività urgenti [Messa in sicurezza/interventi d'urgenza]

Vale quanto già previsto per gli interventi di urgenza relativi agli interventi a ticket in ordine alle responsabilità dell'Assuntore. La richiesta di intervento in caso di estrema urgenza, sarà comunicata all'Assuntore anche a mezzo telefono e lo stesso sarà tenuto a iniziare i lavori immediatamente per un intervento tampone di messa in sicurezza. L'avvio e la conclusione dell'intervento tampone sarà eseguito in conformità alla tabella delle priorità (del paragrafo 7.1.1). La conclusione dell'intervento sarà, invece, concordata con il Committente.

L'Assuntore, appena possibile, confermerà la richiesta di intervento inserendola sulla Piattaforma Informatica corredata almeno dei seguenti dati:

- Identificativo dell'operatore incaricato dall'Assuntore, che gestisce ed inserisce la

segnalazione;

- Ora e data dell'inserimento della richiesta di intervento;
- Date previste per l'avvio dell'intervento tampone (coerentemente al grado di urgenza) e per la conclusione dell'intervento (da concordarsi con il Committente);
- Modalità di ricezione della segnalazione (Telefono, Presidio di Zona, rif. Fax, rif. Mail, lettera, verbale);
- Tipologia dei lavori da eseguire (idraulica, elettrico, edilizia, opere in ferro, opere in legno, ascensori.);
- Riferimenti del richiedente (Nome, Cognome, Indirizzo, telefono);
- Riferimenti del bene oggetto di segnalazione, corredato di tutti i dettagli necessari all'individuazione del problema ed alla sua risoluzione (Quartiere, Immobile, Indirizzo, civico, interno, riferimento sulla proprietà, e sulla gestione);
- Estremi della persona fisica da contattare per l'esecuzione dell'intervento;
- Grado di urgenza dell'Intervento /Grado 1,2,3,4);
- Ora e data dell'inserimento della chiusura dell'intervento tampone ovvero della chiusura dell'intervento;
- Il caso di mancato rispetto della data di conclusione dell'intervento dichiarato dall'Assuntore saranno applicate le penali meglio descritte all'art. 11.

7.2.2 Interventi e copertura assicurativa Globale Fabbricati

Il Patrimonio ARTE è coperto da una polizza “Globale Fabbricati” per eventuali danni subiti o inflitti a terzi.

La polizza sottoscritta dall’Azienda comprende tutta una serie di garanzie specifiche che possono essere attivate tramite comunicazione scritta al Broker assicurativo che gestisce i servizi assicurativi.

L’Assuntore del Servizio Integrato di Manutenzione, con l’aggiudicazione dell’Appalto, si impegna a prendere in carico tutte le richieste di apertura dei sinistri riguardanti le garanzie “acqua condotta” e “rigurgito fognario” con le modalità, gli oneri della trasmissione degli allegati e le penali indicate nella tabella di seguito riportata.

Allo stesso tempo, in caso si riscontrasse una mancata o parziale trasmissione dei

documenti, tale comunque da non permettere la liquidazione dell'indennizzo ad "A.R.T.E. Genova", per mancata apertura del sinistro o la messa del sinistro in riserva da parte del perito incaricato dalla Compagnia, l'Assuntore si impegna a coprire ogni onere per i ripristini dei locali danneggiati dal sinistro stesso (opere edili, impiantistiche, ecc..), nonché a provvedere direttamente alla liquidazione nei confronti dei danneggiati "terzi" (inquilini o proprietari) di eventuali effetti personali o proprietà esclusive danneggiate, così come gli oneri legali per eventuali azioni verso "A.R.T.E. Genova".

L'Assuntore si assume altresì l'onere di mantenere un archivio, visionabile e consultabile a richiesta dei Gestori del Contratto contenente tutte le richieste di apertura, gli allegati trasmessi (fotografici), e le relative notifiche di ricezione delle trasmissioni al Broker Assicurativo: le trasmissioni, compresi gli allegati fotografici, economici e la scheda "01_Richiesta apertura sinistro. (Modello E allegato Cst)" dovranno essere inoltrate a mezzo mail all'indirizzo del Broker assicurativo o con altri mezzi di inoltro da definirsi anche in corso dell'Appalto.

L'Assuntore dovrà aprire le pratiche assicurative per le tipologie di sinistro e le modalità individuate nella tabella seguente e secondo le modalità indicate nella stessa

Tipologia Sinistro	Descrizione	Documentazione da produrre e da inoltrare	Penale per mancata esecuzione:
ACQUA CONDOTTA	La definizione di sinistro da acqua condotta è da intendersi per una qualsiasi rottura e/o perdita a impianto idrico, di scarico, di riscaldamento o antincendio che genera bagnamento o dispersione di liquidi o umidità da impianti esclusivi dell'alloggio o condominiali (se gestiti da A.R.T.E. Genova), generati dal fabbricato o delle sue pertinenze.	Documentazione da inoltrare al Broker "XXXX." a riparazione avvenuta: * Documentazione Fotografica della SOLA tubazione o porzione di impianto riparata/sostituita; * Ticket o nota economica dell'intervento eseguito;	L'accertamento della presenza, mediante verifica del Tecnico di A.R.T.E. Genova, di Ticket sulla piattaforma ove non sia stata comunicata, IN MODO COMPLETO ED ESAUSTIVO CON TUTTI GLI ALLEGATI RICHIESTI , l'apertura del sinistro da parte dell'assuntore del Servizio di Manutenzione al Broker Assicurativo, entro 30 giorni solari dall'inizio dell'intervento, (per cui l'assuntore dovrà dimostrare di avere archivio e notifica di ricezione delle aperture di ogni sinistro) <u>genererà il conseguente accollo da parte</u>

		*Modulo "E" compilato e firmato	
RIGURGITO FOGNARIO	La definizione di sinistro da rigurgito fognario è da intendersi applicata a tutti i casi di occlusione, su colonna condominiale o tratto fognario (se gestita da A.R.T.E Genova), ma anche per semplice occlusione di tratto scarico interno ad alloggio dove per cause temporanee, per mancata manutenzione o anche cattivo utilizzo o manomissione (scarico di materiali impropri o occlusioni da rifiuti per scarichi di ogni tipo, anche sulle coperture o terrazzi) si manifesti un ritorno di flussi, anche senza la rottura delle conduttore, ove può anche essere necessario l'intervento di autospurgo, questo rendicontato.	Documentazione da inoltrare al Broker "XXX." a riparazione avvenuta: * Ticket o nota economica dell'intervento eseguito con evidenza la nota economica dell'uso di autospurgo; * Modulo "E"	L'accertamento della presenza, mediante verifica del Tecnico di A.R.T.E. Genova, di Ticket sulla piattaforma ove non sia stata comunicata, <u>IN MODO COMPLETO ED ESAUSTIVO CON TUTTI GLI ALLEGATI RICHIESTI</u> , l'apertura del sinistro da parte dell'assuntore del Servizio di Manutenzione al Broker Assicurativo, entro 30 giorni solari dall'inizio dell'intervento, (per cui l'assuntore dovrà dimostrare di avere archivio e notifica di ricezione delle aperture di ogni sinistro) <u>genererà il conseguente accollo da parte dell'Assuntore, visto il mancato introito della liquidazione Assicurazione verso A.R.T.E. Genova, di tutte le spese per le opere di ripristino al fabbricato relative al sinistro occorso, oltre agli oneri legali ed economici verso i danni recati ai beni degli utenti stessi;</u>

Potrà essere richiesta in modo analogo l'attivazione di pratiche assicurative per ulteriori tipologie di sinistri.

7.2.3 Sgomberi e chiusure

In caso di sgomberi di alloggi e/o locali, segnalati dal Committente, l'Assuntore dovrà intervenire entro 2 ore dalla segnalazione per l'apertura degli accessi e per la sostituzione delle serrature con altre di sicurezza; a sgombero avvenuto, l'Assuntore dovrà altresì intervenire per impedire l'accesso ad estranei negli alloggi e nei locali sfitti mediante la sostituzione di serrature, mediante la chiusura con muratura e/o con lastre di acciaio o, a richiesta della Committenza, mediante l'installazione di sistemi modulari blindati, installati e rimovibili senza arrecare danno alcuno e modifiche di sorta, alle infrastrutture esistenti.

Il sistema blindato dovrà essere di tipo adattabile a tutte le dimensioni di infissi e locali tecnici quali, porte di accesso agli edifici, balconi, ballatoio o terrazze, cantine e mantenere, laddove necessario prolunghe o pezzi speciali di adattamento, con la struttura blindata principale. Tale dispositivo dovrà garantire l'accesso agli alloggi o locali attraverso una porta apribile verso l'interno nonché alla loro rimozione per la successiva riassegnazione e/o per consentire l'esecuzione dei lavori manutentivi e/o ispezioni da parte del Committente. Gli interventi di sgombero saranno classificati nella classe di urgenza 3/4 salvo diverse disposizioni della Committenza (pericolo fabbricato/terzi).

7.2.4 Alloggi sfitti

Nell'ambito dell'appalto l'Assuntore dovrà provvedere al recupero degli alloggi sfitti del Patrimonio Arte secondo le indicazioni ricevute dalla Committenza. Sarà onere dell'Appaltatore ai fini del rendere l'alloggio, una volta recuperato, immediatamente assegnabile all'Utenza la redazione dell'APE oltre alla fornitura delle certificazioni impiantistiche, intendendo tali prestazioni ricomprese nell'importo concordato senza alcun onere aggiuntivo per la Committenza. A titolo indicativo è previsto annualmente il recupero di circa 60 alloggi (medi anno). Gli interventi saranno avviati previa preventivazione C.M.E. redatta dall'Assuntore sulla base dei prezzi contrattuali ed approvata dal committente

7.2.5 Interventi in addebito agli inquilini

Saranno effettuati su richiesta del singolo inquilino per mezzo di Call Center o altre modalità. Gli interventi in addebito saranno eseguiti sulle componenti direttamente manovrabili da parte dell'inquilino, ad esempio: maniglie, interruttori, valvole, rubinetteria, ferma persiane ecc. così come precisato sul vigente "Regolamento per gli Assegnatari in Locazione". Gli interventi in addebito non saranno ammessi per gli assegnatari morosi. Tra gli interventi in addebito potrà essere compresa la manutenzione periodica delle caldaie che dovrà essere effettuata solo su esplicita richiesta dell'Utente ed accettazione del Committente.

Comporterà, fra l'altro, la compilazione dell'apposito libretto di impianto, l'esecuzione delle prove fumi e la manutenzione ordinaria, in conformità alla normativa vigente DPR 412/93 nonché all'apposizione di bolli e quant'altro previsto dai regolamenti locali e Comunali. Per ogni intervento effettuato dovrà essere compilato ed inviato al Committente il rapporto di verifica. La contabilizzazione di tutti gli interventi a rimborso dovrà essere effettuata in base ai prezzi allegati. Ove i prezzi non siano presenti si procederà secondo quanto stabilito al presente capitolato per la formazione di nuovi prezzi.

All'atto della richiesta da parte dell'inquilino dovrà essere **precisato che trattasi di intervento in addebito** e ove possibile determinare l'ammontare economico che dovrà essere comunicato all'inquilino stesso. Ove, invece, non immediatamente quantificabile come tale dovrà essere compilato, e sottoscritto dall'assegnatario per accettazione, l'apposito modulo di autorizzazione (MODELLO "B"), in cui prima dell'intervento stesso dovrà essere precisato l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori.

Qualora l'inquilino non ritenesse di effettuare l'intervento e quindi non sottoscrivesse il modulo autorizzativo nulla sarà dovuto all'Assuntore per l'eventuale sopralluogo e la chiamata.

In caso di mancanza di pezzi di ricambio le apparecchiature saranno sostituite per intero senza alcun addebito all'utente e tali interventi resteranno a carico dell'Assuntore.

Gli interventi in addebito dovranno essere inseriti nelle relative schede del Sistema Informatico per l'addebito in bolletta della relativa spesa all'inquilino e/o agli inquilini richiedenti.

Per quanto si riferisce ai lavori da porre a carico dell'Utenza per atti vandalici ed uso

improprio del bene o di sue parti, compresi gli impianti tecnologici la contabilizzazione a carico dei responsabili dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Azienda, tenuto conto di quanto previsto dal vigente Regolamento per gli Assegnatari in Locazione, Tali addebiti verranno contabilizzati solamente nel caso di individuazione del responsabile dell'atto vandalico, in tutti gli altri casi gli interventi dovranno essere eseguiti previa autorizzazione dell'Azienda e saranno da contabilizzare per una quota pari al 50% a carico degli inquilini coinvolti secondo quanto disposto citato Regolamento. Le tempistiche di intervento saranno stabilite secondo le classi di urgenza già stabilite al paragrafo 7.1.1

Il Committente si riserva di variare i le tipologie degli interventi in addebito agli inquilini come previste del Regolamento per gli Assegnatari in Locazione senza che l'Appaltatore abbia nulla a pretendere in aggiunta a quanto previsto dal presente Capitolato.

7.2.6 Derattizzazioni

L'Assuntore per le derattizzazioni dovrà predisporre un cronoprogramma degli interventi indicando le giornate lavorative per edificio, il numero e il nome degli operatori, ai quali sarà affidato l'intervento, tale operazione potrà assistere personale della Committenza e/o rappresentanti dell'Utenza appositamente autorizzati

Sarà cura dell'Assuntore applicare sul portone la targhetta della avvenuta derattizzazione con data dell'intervento, e un ulteriore targhetta recante un identificativo numerico su tutti gli erogatori; inoltre dovrà pervenire alla Committenza regolare ricevuta di avvenuto invio pec agli uffici comunali competenti delle avvenute derattizzazioni. Gli interventi saranno da considerarsi "in addebito" analogamente a quanto previsto al paragrafo 7.2.5. Di norma le derattizzazioni avranno cadenze determinate dalle specifiche ordinanze sindacali, potranno essere richieste ulteriori derattizzazioni da compensarsi secondo i prezzi contrattuali.

7.2.7 Sostituzione Caldaie

La sostituzione potrà avvenire esclusivamente sulla base di dichiarazione formulata dal tecnico manutentore che attesti o l'impossibilità di procedere con una semplice riparazione, o la vetustà dell'apparecchio stesso.

L'intervento potrà avvenire esclusivamente previa approvazione della Committenza che verificherà i requisiti in ordine all'avvenuta regolare manutenzione a carico dell'inquilino. Nel caso in cui quest'ultimo non abbia effettuato la manutenzione prevista a proprio carico, ai sensi del Regolamento per gli Assegnatari in Locazione occorrerà procedere secondo quanto stabilito per gli interventi in addebito (vedi paragrafo 7.2.5) in ordine alla compilazione dell'apposito modulo autorizzativo ed alla successiva contabilizzazione a carico dell'inquilino.

Nel caso sia necessario sostituire la caldaia, prima di procedere alla sostituzione dovrà essere effettuato sopralluogo obbligatorio da concordare con l'inquilino a cura dell'Assuntore, finalizzato alle verifiche della canna fumaria esistente, in conformità con

quanto disposto dalla norma UNI 10845/00 per quanto concerne la funzionalità della stessa con la compilazione dell'apposita relazione attestante l'idoneità o meno di ogni singola canna fumaria e compilando l'apposito modulo "C" dell'Appendice C allegata alla norma UNI 10845 del febbraio 2000, nonché la "scheda di presentazione dei risultati" di cui all'allegato II del D.M. 26 novembre 1998.

Per ogni Dichiarazione di Conformità rilasciata all'atto dell'installazione del nuovo generatore di calore dovrà essere allegata la scheda stessa e giustificata la tipologia di installazione scelta in relazione alle linee guida allegate al presente C.S.T.

8. DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

8.1 Attività a canone

L'ammontare del canone sarà suscettibile di adeguamenti mensili in conseguenza delle modificazioni (incrementi e decrementi patrimoniali di proprietà ed in gestione, costituzione di condomini, affidamento alle autogestioni della piccola manutenzione, ecc.). La variazione in aumento o in diminuzione potrà essere di qualsiasi entità senza che l'Assuntore possa accampare richieste di maggiori compensi anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 311 e 162 del DPR 207/2010.

Il canone è contabilizzato bimestralmente:

Le variazioni di vani, impianti e componenti che determinano variazioni nell'importo contrattuale saranno computati convenzionalmente il primo giorno di ogni mese.

Il canone mensile è determinato come segue:

$$C_i = E_i + A_i + V_i + I_i + N_i + S + P + T_i + X_s + X_c$$

Dove:

E_i = canone PMO Edili

A_i = canone PMO Ascensori

Vi = canone PMO Autoclavi/Motopompe Vasche e Serbatoi

I = canone PMO Antincendio e altri impianti

Ni = canone PMO edifici non agibili

S = canone PMO Sedi

Ti= canone Ticket

Xs = Canone servizi: PIMOS, Call Center, Piattaforma Informatica, Riunioni di Coordinamento, Reperibilità.

Xc = Canone Censimento

Tabella 8.1

MANUTENZIONE ORDINARIA, PROGRAMMATA E RIPARATIVA						
SERVIZI						
IMPORTO MENSILE						
		Incidenza Oneri della sicurezza	Importi Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo soggetto a Ribasso	TOTALE/mensile	
	PIMOS	2,50%	€ 385,42	€ 15.031,25	€ 15.416,67	X0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Call center					
	Riunioni di coordinamento					
	Piattaforma informatica					
	Reperibilità					
	Censimento	5,00%	€ 291,67	€ 5.541,67	€ 5.833,33	Xc0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
IMPORTO MENSILE						
		Incidenza Oneri della sicurezza	Importi Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Importo soggetto a Ribasso	TOTALE/mensile	
	Edili	5,00%	195,83	3.720,83	3.916,67	E0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Ascensori	4,00%	993,34	23.839,99	24.833,33	A0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Gruppo Pompe	3,25%	406,25	12.093,75	12.500,00	V0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
PMO	Antincendio	3,00%	240,00	7.760,00	8.000,00	I0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Altri					
	Edifici non agibili	6,00%	105,00	1.645,00	1.750,00	N0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Sedi ARTE	1,50%	18,75	1.231,25	1.250,00	S=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
	Edile	3,11%	2.983,66	92.953,84	95.937,50	T0=oneri sicurezza + importo soggetto a ribasso (1-r)
Ticket	Idraulico					
	Elettrico					
	Opere in ferro					
	Opere in legno					
	TV					
	Vetri					
	Autospurgo					
	Ascensori					

Ei - P.M.O EDILE:

$$E_i = (E_0/V_0) * V_i$$

dove:

V_0 = vani convenzionali al 1.06. 2017 pari a 46.080,41 degli edifici in proprietà e in gestione e in autogestione

V_i = vani convenzionali degli edifici in proprietà ed in gestione e in autogestione calcolati al primo giorno del mese

E_0 = canone PMO edile (v. tabella 8.1)



A_i - P.M.O IMPIANTI ASCENSORI

$$A_i = (A_0/N_0) * N_i$$

Dove:

N_0 = numero fermate ascensori al 1.06.2017 pari a 3021

N_i = numero fermate ascensori al primo giorno del mese

A_0 = canone PMO ascensori (v. tabella 8.1)



V_i - P.M.O GRUPPO MOTOPOMPE CISTERNE SERBATOI

(Le quantità sono riferite al primo giorno del mese)

$$V_i = n_c * K_c + m_c * S_c + n_s * K_s + n_p * K_p + n_g * S_g$$

Dove:

n_c =Numero cisterne (contenitori in muratura/c.a. o fissi in acciaio) ;

m_c = metri cubi eccedenti i primi 50 per cisterna;

K_c = costo unitario cisterna contrattuale (v. elenco prezzi P.M. 143),

S_c = sovrapprezzo contrattuale per m_c eccedenti i primi 50 per ogni cisterna (v. elenco prezzi P.M. 144);

n_s = Numero serbatoi (contenitori amovibili) al primo giorno del mese;

K_s = costo unitario contrattuale (v. elenco prezzi P.M. 145).

n_p = Numero stazioni pompaggio (locale adibito al sollevamento delle acque potabili);

n_g = Numero gruppi di sollevamento (insieme di max tre pompe che lavorano in alternata ed in cascata) oltre il primo per stazione di pompaggio;

K_p = costo unitario contrattuale (v. elenco prezzi P.M. 146);

S_g = sovrapprezzo contrattuale per gruppo pompe oltre al primo per stazione di pompaggio (v. elenco prezzi P.M. 147);

P.M.O ANTINCENDIO /ALTRI IMPIANTI:

$$I = (I_0/V'_0) * V'_i$$

dove:

V'_0 = vani convenzionali al 1.06.2017 pari a 46.080,41 degli edifici in proprietà e in gestione;

V'_i = vani convenzionali degli edifici in proprietà ed in gestione calcolati al primo giorno del mese;

I_0 = canone impianti antincendio e altri impianti v. tabella 8.1

Edifici non agibili:

$$N_i = n * K_n$$

Dove:

n = Numero edifici;

K_n = costo unitario contrattuale (v. tabella 8.1);

PMO SEDI ARTE:

S = importo PMO sedi (v. tabella 8.1), (l'importo sarà forfetario e non subirà variazioni per la durata contrattuale).

Canone Ticket :

$$T_i = (T_0/V''_0) * V''_i$$

V''₀= vani convenzionali al 1.06.2017 pari a 46.080,41 degli edifici in proprietà e in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio al 1.06.2017 pari a 13.976,06 ovvero 2.795,21;

V''_i= vani convenzionali degli edifici in proprietà ed in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio calcolati al primo giorno del mese;

T₀= canone ticket (v. tabella 8.1)

Xs – Servizi a Canone

$$X_{s_i} = (X_0/V''_0) * V''_i$$

V''₀= vani convenzionali al 1.06.2017 pari a 46.080,41 degli edifici in proprietà e in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio al 1.06.2017 pari a 13.976,06 ovvero 2.795,21;

V''_i= vani convenzionali degli edifici in proprietà ed in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio calcolati al primo giorno del mese;

X₀= canone servizi (v. tabella 8.1)

Xc – Servizi censimento Arte

$$X_{c_i} = (X_{c0}/V'''_0) * V'''_i$$

V'''₀= vani convenzionali ERP degli edifici di proprietà arte al 1.06.2017 pari a 25471,69 degli edifici in proprietà e in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio al 1.06.2017 pari a 9.615,73 ovvero 1.923,15;

V'''_i= vani convenzionali ERP degli edifici di proprietà arte ed in gestione + il 20% dei vani convenzionali degli edifici in condominio calcolati al primo giorno del mese;

X_{c0}= canone servizi (v. tabella 8.1)

8.2 Attività extra-canone

Il Committente si riserva di variare l'importo dei lavori extra-canone nei limiti del +- 20% rispetto all'importo di contratto d'appalto, qualora sussistano i presupposti di legge l'applicazione dell'art. 57 comma 5 lett. a), b) del D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii..

L'attività extra-canone è remunerata, al netto della franchigia (€.100,00) per ogni intervento, a bimestre, per le attività meglio descritte al capitolo 7.2, sulla base dell'approvazione del Computo Metrico Estimativo. Il corrispettivo mensile per le attività extra canone sarà calcolato come sommatoria degli importi delle singole prestazioni erogate nel mese di riferimento, con riferimento ai prezzi offerti e formati seguendo le indicazioni di priorità descritte al successivo paragrafo 8.2.1

8.2.1 Determinazione dei prezzi extra-canone

Tutte le attività extra-canone, verranno remunerate applicando i prezzi di riferimento dei prezziari di seguito riportati seguendo l'ordine di priorità di seguito riportato

1. Prezzario A.R.T.E;
2. Prezzario delle opere in addebito concordato con i sindacati degli inquilini vigente
3. Prezzario della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Genova dell'Anno 2017 con l'esclusione del Capitolo 51 (Opere di restauro conservativo);
4. Prezzario DEI nazionale 2016 (si utilizzeranno come riferimento le edizioni indicate in Contratto).

Le Analisi per la formulazione dei Nuovi Prezzi, verranno redatte seguendo le priorità previste dall'art. 163 del D.Lgs.207/10 e ss.mm.ii..

1. Opere compiute (da prezzario);
2. Materiali (da prezzario) + manodopera (da prezzario comprensiva di spese generali e utili di Assuntore), nel caso in cui non esista la voce completa sotto opere compiute; in questo caso, ai fini dello sconto da applicare all'importo complessivo (manodopera + materiali), l'importo va trattato come valore unico, alla stessa

stregua dell'opera compiuta di cui al punto precedente;

3. La determinazione delle prestazioni specialistiche (manodopera + materiali), qualora non fosse possibile determinare il prezzo come sopra esposto, la remunerazione sarà l'importo della fattura aumentato del 17%.

In caso di servizi, forniture e/o attività richieste dal Committente non previsti nei listini di cui sopra, si potrà provvedere a definirne il prezzo deducendolo, ove si possa, da quelli di prestazioni consimili o ricavandolo per estrapolazione/interpolazione lineare o aggregazione delle voci dei prezzi di gara. In caso di presentazione di fattura per interventi di urgenza, l'unità che gestisce il Contratto si riserva la facoltà di verificarne la congruità con i prezzi di mercato (prezzi unitari, sconti applicati, etc.). L'importo presentato in fattura, per materiali o prestazioni complete non è pertanto in nessun modo vincolante ai fini della effettiva contabilizzazione dell'opera fatta in contraddittorio tra il Committente e l'Assuntore.

8.2.2 Prestazioni di solo manodopera o in economia

Si intendono prestazioni di sola manodopera le lavorazioni che comportano un'incidenza dei materiali trascurabile rispetto all'importo totale dell'opera.

Il prezzo della manodopera sarà composto dal costo ufficiale netto della manodopera, relativa al livello d'inquadramento utilizzato, rilevato da prezzario della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per l'Edilizia di Genova e da un importo percentuale pari al 26,5% del costo della manodopera medesima.

Il ribasso offerto sul prezzo della manodopera è da applicare esclusivamente alla maggiorazione relativa a spese generali e utile d'Impresa (26,5%).

Secondo la formula

$$pm = pcm + pcm * 26,5\% ** (1 - r\%)$$

dove r= ribasso offerto

In particolare il ribasso offerto sul prezzo della manodopera è da applicare esclusivamente alla maggiorazione riconosciuta per costi generali e utile dell'Assuntore.

Noli: il corrispettivo relativo ai noli sarà determinato con riferimento al prezzario della

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per l'Edilizia di Genova secondo quanto riportato in Contratto al netto dello sconto unico offerto per i prezzi relativi alle attività extra canone.

8.3 Franchigia

Con riferimento alla remunerazione della manutenzione ordinaria extra canone, sia nel caso che il guasto stesso sia stato segnalato dall'Utenza sia nel caso in cui il guasto venga riscontrato dall'Assuntore, viene fissato un livello di franchigia di € 100,00 che costituisce il limite economico al di sotto del quale l'attività di intervento su guasto nel suo complesso (manodopera più tutti i materiali utilizzati) non devono essere compensate all'Assuntore.

Nella formazione dell'importo per l'intervento su guasto non concorre la manodopera dedicata all'appalto durante l'orario di attivazione standard.

La franchigia verrà applicata separatamente sul consuntivo di ciascun Ticket per interventi su guasto.

Nel caso in cui il Ticket contenga più interventi su guasto verificatisi con eventi tra loro indipendenti (cioè su impianti e/o in tempi diversi pur nello stesso impianto), la franchigia sarà applicata a ciascun evento.

L'applicazione della franchigia è da escludere nei seguenti casi:

LE ESCLUSIONI DELLE FRANCHIGIE
Interventi non riconducibili a guasto
Specialistiche
Recupero alloggi sfitti
Sgomberi e chiusure
Sostituzione e riparazione caldaie e scaldabagni
Interventi di priorità 1
Intervento in addebito

Interventi in addebito che vengono trasformati in classe contabile straordinaria

9. PERSONALE, ATTREZZATURE E MATERIALI FORNITI

9.1 Personale e organizzazione

Responsabile Tecnico del contratto [RT]:

L'Assuntore nominerà un tecnico qualificato, con laurea in ingegneria, architettura quinquennale o equivalente, con il compito Responsabile Tecnico [RT] del contratto dell'Appalto.

- RT. Dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione delle prestazioni e dei servizi e dei lavori appaltati.
- RT, del quale il Committente potrà chiedere la sostituzione per documentati motivi d'inadempienza contrattuale, sarà il principale interlocutore del Direttore dell'esecuzione del contratto e/o dei suoi referenti.
- RT avrà la piena rappresentanza dell'Assuntore nei confronti del Committente; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in suo contraddittorio avranno lo stesso valore che se fossero fatte direttamente al Legale Rappresentante dell'Assuntore.
- In caso di impedimento personale RT, l'Assuntore dovrà comunicare al Committente il nominativo di un sostituto, del quale dovrà essere presentata delega con i poteri per tutti gli adempimenti inerenti all'esecuzione del Contratto spettanti all'Assuntore, il quale indicherà il recapito al quale il Committente indirizzerà, in ogni tempo, gli ordini e notificherà gli atti.
- L'Assuntore dovrà garantire la reperibilità del RT, o dei suoi tecnici esperti incaricati, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, con tempi di intervento stabiliti nella tabella al paragrafo 7.1.1. tabella priorità

Sarà obbligo dell'Assuntore redigere la lista delle figure dell'appalto indicando i vari profili scelti nei ruoli di RT e Capo Commessa edile, impianti ed antincendio e Impianti Elevatori, ed in fine, e degli operai destinati a raccogliere le chiamate di urgenza in reperibilità, corredata dai numeri telefonici da utilizzare, tale lista dovrà essere consegnata a: VVF, Polizia Locale, Comune di Genova e altri enti pubblici o Enti gestori (ENEL ; IRIDE;

Mediterranea della Acque, ecc.) che si trovassero a fronteggiare una emergenza legata al Patrimonio ARTE.

L'Assuntore avrà l'obbligo di presenziare alle riunioni organizzate dalla Committenza alla presenza di Comitati o di altri Enti, al fine di fornire chiarimenti e/o per l'individuazione delle esigenze operative.

9.2 Sede Operativa

L'Assuntore per tutta la durata dell'appalto dovrà disporre alla data di inizio dell'appalto, di almeno una sede operativa nell'ambito del territorio del Comune di Genova, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sul Patrimonio Arte a richiesta del Committente. L'Assuntore dovrà sempre dotarsi di almeno un ufficio provvisto delle dotazioni necessarie all'espletamento del servizio di Call Center, Programmazione e coordinamento dell'attività (a titolo esemplificativo minimo: telefoni e fax, segreteria telefonica automatica, dotazione informatica con connessione internet, stampante, scanner, fotocopiatrice, dispositivi mobili avanzati, macchina fotografica ecc.).

In detti uffici gli incaricati dell'Assuntore dovranno sempre essere reperibili in orario di lavoro per ogni necessità.

Fuori dall'orario di lavoro opera il servizio di Pronto Intervento e di reperibilità continuativa per le urgenze, che deve disporre delle attrezzature di comunicazione ed operative che consentano gli interventi nei tempi richiesti.

Al momento della sottoscrizione del contratto, l'Assuntore dovrà dimostrare di avere la piena disponibilità della sede operativa, delle attrezzature e del personale previste nel presente capitolato.

9.3 Personale

L'Assuntore dovrà comunicare prima dell'inizio delle attività:

- Il numero delle persone impiegate nel Servizio Integrato di Manutenzione diviso per

tipologie (impiegati, operai ecc.) e mansioni (edili, impiantisti ecc.);

- Il numero dei mezzi che saranno messi a disposizione per effettuare il Servizio, comprese le indicazioni che riguardano la marca del mezzo, il modello e la targa;
- Nel periodo dell'Appalto l'Assuntore deve comunicare trimestralmente al Committente il numero delle persone impiegate nello svolgimento del servizio comprese e separatamente le unità di eventuali sub appaltatori;
- Le unità impiegate dovranno essere almeno 36 medie mensili da dislocare sul territorio oggetto del Contratto.
- Le maestranze impiegate nell'esecuzione dei lavori oggetto del Servizio dovranno esporre il cartellino di riconoscimento ed altresì indossare divisa di lavoro riportante la dicitura "Servizio Integrato di Manutenzione A.R.T.E. Genova".
- Ove previsto dalle normative vigenti, il suddetto personale sarà dotato delle abilitazioni/patenti obbligatorie per operare in determinati impianti.

9.4 Materiali e componenti di scorta

Per l'effettuazione dei singoli interventi, l'Assuntore si impegna a fornire i materiali di consumo e/o ricambi necessari; si intendono altresì compresi nel corrispettivo gli oneri relativi alle assistenze murarie.

L'Assuntore si impegna a utilizzare materiali di prima qualità, marchiati CE o IMQ o corredati di altro certificato equivalente approvato a livello comunitario dalle normative vigenti, e che corrispondano perfettamente al servizio cui sono destinati.

I materiali di ricambio, in particolare, dovranno essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio.

I pezzi di ricambio delle apparecchiature dovranno essere, nei limiti del possibile, della stessa marca e tipo di quelli da sostituire oppure, in mancanza, con caratteristiche tecniche equivalenti o superiori a quelli originali.

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

9.5 Mezzi ed attrezzature di lavoro

Tutte le attrezzature e macchinari utilizzati nello svolgimento del servizio dovranno essere certificati e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti.

L'Assuntore dovrà in ogni caso operare con la massima diligenza affinché le attrezzature, i mezzi e le modalità operative utilizzate non comportino alterazioni o danni a persone o cose.

L'Assuntore dovrà quindi utilizzare propri mezzi ed attrezzature adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente, e a tale riguardo dovrà dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettino la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione preventiva e programmata presso Officine Specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che il Committente dovesse dare, in prestito d'uso, all'Assuntore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.) dovranno essere certificati da idoneo Verbale di consegna in cui l'Assuntore riconosce il buono stato di conservazione degli stessi e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

Il collegamento di ogni macchina funzionante elettricamente dovrà obbligatoriamente avvenire con dispositivi tali da assicurare una perfetta messa a terra con l'osservanza della direttiva macchine e delle Norme in materia di sicurezza elettrica ed antinfortunistica.

10. CONTROLLO DEL SERVIZIO

Il controllo dei servizi regolati dal presente Capitolato avviene su diversi livelli. I risultati di tutti i controlli sotto riportati potranno essere utilizzati dal Committente per la determinazione dei parametri necessari alla formulazione degli indicatori di Rating per il Servizio.

10.1 Controllo operativo del servizio

E' il controllo eseguito dal Gestore del Contratto durante le diversi fasi di svolgimento del Servizio Integrato di Manutenzione compresa la verifica mensile a compiere della manutenzione ordinaria programmata [PMO], nonché dei ticket "a guasto", e del personale Tecnico, atto a valutare:

- Puntualità dell'intervento (Tempi dell'intervento);
- Correttezza a regola d'arte;
- Qualità dell'esecuzione e dei materiali impiegati;

10.2 Controllo contabile

Con riferimento agli interventi di manutenzione remunerati extra canone per i quali, salvo diversa indicazione da parte del Committente, l'esecuzione dell'intervento avverrà con autorizzazione preventiva, il Committente eseguirà un controllo ad intervalli di tempo predeterminati (di norma mensilmente), per verificare in contraddittorio coll'Assuntore:

- La congruità delle consistenze dei materiali messi in opera e della manodopera utilizzata rispetto a quanto riportato nella documentazione tecnico-contabile
- La correttezza della formulazione dei prezzi, secondo i meccanismi previsti a Contratto, e delle contabilità.

Gli interventi soggetti al controllo saranno determinati a totale discrezione del Committente tra tutti quelli eseguiti nel periodo non analizzato dall'ultima verifica effettuata.

Per ogni voce dell'elenco prezzi riportato nel consuntivo dell'Assuntore, si procederà in contraddittorio alle verifiche di rispondenza delle consistenze dichiarate e di congruenza delle voci utilizzate nell'applicazione dell'elenco prezzi ed inoltre della rispondenza delle opere alla "regola d'arte". Lo scostamento tra il costo consuntivato e l'importo reale definito in contraddittorio, o in maniera unilaterale dalla Committenza in caso di contenzioso, detto anche "delta costo base" costituisce la base per il calcolo dell'importo della penale. Solo in casi di evidente dolo per il quale saranno invece applicati gli articoli relativi alla rescissione del contratto.

10.3 Controlli documenti - sicurezza e/o amministrativi -

Il Committente si riserva la possibilità di eseguire controlli finalizzati alla analisi della responsabilità, agli adempimenti di sicurezza, amministrativi ed inoltre circa i dati infortunistici.

A tal fine il Committente si riserva la possibilità di richiedere all'Assuntore la integrazione della documentazione contrattualmente prevista per il reperimento dei dati correlati alla verifica: tale documentazione dovrà essere fornita al Committente entro il termine massimo di 10 giorni dalla richiesta, e, se diversamente indicato all'interno della suddetta, entro tale termine.

La mancata consegna della documentazione richiesta dal Committente potrà dare corso alla applicazione di penali, secondo quanto previsto nel successivo capitolo.

11. PENALI

Gli eventuali inadempimenti rilevati nel corso dei controlli dovranno essere constatati in presenza dell'Assuntore, che dovrà controfirmare il verbale relativo alla contestazione. Nel caso in cui l'Assuntore non sia presente o non voglia firmare, il verbale della constatazione potrà essere firmato dall'utente.

La rilevazione da parte del Committente di irregolarità ed inadempienze dell'Assuntore nello svolgimento delle attività darà corso, in funzione della gravità e delle eventuale ripetuta inadempienza, ad uno o più delle seguenti azioni:

1. richiamo scritto per sollecitare la normalizzazione del servizio entro un determinato intervallo di tempo;
2. convocazione del rappresentante dell'Assuntore per definire le azioni più proficue ai fini del corretto ripristino del servizio entro i termini stabiliti dalla Committenza;
3. applicazione della penale con riserva di ulteriori azioni di rivalsa, in particolare per quanto concerne le tematiche di sicurezza.

Il recupero degli importi derivanti dall'applicazione delle penali, o dei maggiori oneri sostenuti dal Committente per l'esecuzione delle opere, sarà operato dal Committente mediante Piattaforma Informatica che provvederà alla detrazione degli importi in

questione dalla prima fattura utile da pagare all'Assuntore.

11.1 Attività a canone

Verranno applicate penali da parte del Committente nel caso di:

- Ritardata esecuzione delle attività di manutenzione preventiva programmata [PMO] e dei P.I.M.O.S., nella misura di € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data indicata per l'esecuzione dell'attività sul Programma degli Interventi;
- Ritardo nel caso di avvio e/o conclusione di intervento di pronto intervento a guasto/riparativo, in ragione di 50 € per ogni ora di ritardo rispetto ai tempi di intervento previsti (rif. Par. 7.1.1 tabelle delle priorità);
- Ritardata esecuzione di interventi manutentivi a guasto (ticket), nella misura di € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data indicata relativamente ai ticket di urgenza ordinaria (classe 4) e € 100,00 per ticket nelle classi di urgenza 1, 2 e 3;
- Per una lavorazione non eseguita correttamente, ad insindacabile giudizio del Committente, sarà richiesta l'esecuzione di una nuova lavorazione che dovrà seguire le indicazioni del Committente stesso e sarà applicata una penale pari al 20% dell'importo relativo alla lavorazione non correttamente eseguita.

11.2 Attività censimento

L'Assuntore ha l'obbligo di redigere il Report anagrafico del fabbricato dei beni immobiliari del Patrimonio Arte. Per ogni giorno di ritardo rispetto al cronoprogramma approvato sarà applicata una penale pari a € 200,00.

La redazione del documento non conforme alle previsioni del presente capitolato ed all'offerta tecnica non comporterà interruzione dei termini di consegna e pertanto sarà applicata la penale pari a € 200/giorno

11.3 Servizi

Il Committente si riserva inoltre di procedere a controlli sull'attività servizi. Si procederà, in caso di inadempienza, all'applicazione delle seguenti penali:

Call Center

- Per mancata risposta, € 100,00;
- Per un' attesa di tempo di attesa superiore a 5 minuti, € 25,00 per ogni minuto oltre 5 minuti;

Reperibilità

- Per una mancata risposta di reperibilità € 500,00.

Riunioni di coordinamento:

- Per un mancato svolgimento, € 500,00.

Piattaforma Informatica

- Per una mancata implementazione informatica, e/o richieste della Committenza in genere, rispetto tempi concordati dal cronoprogramma si applica una penale pari a € 500,00. L'implementazione non conforme e/o incompleta sarà analogamente penalizzata con € 100/giorno.

Redazione C.M.E.

- Ritardo nella consegna del C.M.E. a seguito di Richiesta di Intervento da parte del Committente, in ragione di € 150,00 per ogni giorno di ritardo oltre i 7 giorni lavorativi;

11.4 Attività extra-canone

Verranno applicate penali da parte del Committente nel caso di:

- Ritardo nella consegna del C.M.E. a seguito di Richiesta di Intervento da parte del Committente, in ragione di € 150,00 per ogni giorno di ritardo oltre i 7 giorni lavorativi;
- Ritardo nel caso di avvio e/o conclusione di intervento tampone su guasto urgente, in

ragione di 50 € per ogni ora di ritardo rispetto ai tempi di intervento previsti;

- Penale giornaliera pari ad € 100,00 nel caso in cui lo stesso non sia ultimato entro il termine concordato all'atto della sua registrazione, qualora non intervengano cause di difficoltà operative non dipendenti dall'Assuntore e da esso tempestivamente segnalate.
- Mancato intervento in reperibilità, un'ulteriore penale in ragione di € 500,00 per ogni intervento non eseguito;
- Ritardi sul fine lavori degli interventi di manutenzione remunerata extra canone pari al 1% dell'importo contrattuale dell'intervento per ogni giorno di ritardo.
- Per una lavorazione non eseguita correttamente, ad insindacabile giudizio del Committente, sarà richiesta l'esecuzione di una nuova lavorazione che dovrà seguire le indicazioni del Committente stesso e sarà applicata una penale pari al 20% dell'importo relativo alla lavorazione non correttamente eseguita.

11.5 Ulteriori penali derivanti dal controllo operativo (correttezza, qualità)

Verranno applicate penali da parte del Committente nel caso di:

- Sostituzione di personale dedicato all'appalto senza preventiva autorizzazione del Committente, nella misura di € 400,00 per ciascuna sostituzione non comunicata.
- Nel caso di utilizzo di materiale scadente, qualità (di recupero) e comunque non equivalente all'esistente sarà applicata una penale di €.100,00 oltre alla richiesta di sostituzione del materiale stesso.

Nel caso di reiterato ritardo o inadempimento, il Committente, a suo insindacabile giudizio, avrà il diritto di far completare le prestazioni oggetto del presente capitolato a terzi, addebitandone il maggior costo all'Assuntore, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni e la risoluzione del contratto per gravi inadempienze.

11.6 Penali per controllo contabile (Manutenzione extra canone)

Con riferimento al controllo eseguito circa la corretta contabilizzazione degli interventi su

guasto remunerata extra canone, la penale contabile verrà determinata dalla applicazione della seguente formulazione:

$$**P contabile = DELTA contabile x 3 %**$$

dove:

C consuntivato = Importo consuntivato per attività extra canone.

C reale = Importo desunto in contraddittorio e/o unilateralmente dal Committente sulla base di misurazioni effettuate.

11.7 Penali per controlli sicurezza e documentazione

Con riferimento al paragrafo 10.3 relativo alla ritardata consegna della documentazione:

- In materia di Sicurezza ed adempimenti di Legge, sarà applicata una penale pari a € 500,00 per documentazione non completa, e ulteriori € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai giorni previsti di consegna della documentazione.
- Le mancate integrazioni ed aggiornamenti dei POS e/o PSS saranno sanzionate da una penale € 250,00, e ulteriori € 50,00 per ogni giorno di ritardo.
- Per DURC scaduti, sarà applicata una penale pari a € 500,00 all'impresa non in regola e ulteriore € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai giorni previsti di consegna della documentazione, inoltre sarà dato mandato alla Struttura Amministrativa di bloccare i pagamenti dei SAL.
- Formazione e informazione secondo T.U: 81/08 agli artt. 36 e 37 ogni trimestre l'Assuntore dovrà fornire adeguata documentazione inerente l'avvenuta formazione, secondo quanto previsto per legge, dei dipendenti impegnati nel Global Service e tutti gli eventuali subappaltatori, nonché di formazioni specifiche richieste dal CSE a secondo delle lavorazioni.

12. SICUREZZA

Il Servizio Integrato di Manutenzione dovrà svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti, anche di carattere locale, in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene.

E' fatto obbligo all'Assuntore, per lo svolgimento delle attività oggetto del servizio di:

- Predisporre, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate, e non può iniziare o continuare i lavori qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.
- Fornire al Committente, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

- Osservare le misure generali di tutela di cui all'art.3 del D.Lgs. n.81 del 2008, nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle lavorazioni previste nel servizio di manutenzione.
- Osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il Piano di Sicurezza e di Coordinamento [PSC] predisposto dal Coordinatore per la progettazione e messo a disposizione da parte del Committente, ai sensi del D.Lgs. n.81 del 2008.
- Predisporre e consegnare, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro l'attivazione del servizio, al Gestore del Contratto o, se nominato, al Coordinatore per la Sicurezza nella fase di Esecuzione, un Piano Operativo di Sicurezza [POS] per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori. Il POS comprende il documento di valutazione dei rischi di cui al D.Lgs. n.81 del 2008, con riferimento agli specifici interventi di manutenzione e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni.
- Predisporre altresì specifico POS, comprensivo di tutti gli allegati, sopracitati, nel caso sussistano una delle seguenti condizioni: contemporaneità di più Imprese, e/o la stima di 200 uomini/giorni (Costo mano d'opera / costo orario medio pro capite / ore lavorative giornaliere).
- Osservare le misure generali di tutela di cui al D.Lgs. n.81 del 2008, con particolare riguardo alle circostanze e agli adempimenti descritti. Nei PSC devono essere redatti in conformità alle direttive 89/391/CEE del Consiglio, del 12 giugno 1989, 92/57/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1992, alla relativa normativa nazionale di recepimento, ai regolamenti di attuazione e alla migliore lettura tecnica in materia.
- Comunicare tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e quindi periodicamente, a richiesta dell'Azienda o del coordinatore, l'iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e la dichiarazione circa l'assolvimento degli obblighi assicurativi e previdenziali.
- Curare il coordinamento di tutte le eventuali Ditte e soggetti terzi, operanti nello stesso cantiere, al fine di rendere gli specifici POS redatti dalle suddette Ditte compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dal Committente. Il Direttore Tecnico del

Contratto è responsabile del rispetto del piano da parte di tutte le Imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

L'Assuntore può presentare direttamente al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione una o più proposte motivate di modificazione e/o di integrazione al PSC, nei seguenti casi:

a) per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie ovvero quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche in seguito alla consultazione obbligatoria e preventiva dei rappresentanti per la sicurezza dei propri lavoratori o a rilievi da parte degli organi di vigilanza. Qualora il coordinatore non si pronunci entro il termine di 3 (tre) giorni lavorativi dalla presentazione delle proposte, le proposte si intendono accolte.

b) per garantire il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori eventualmente disattese nel PSC, anche in seguito a rilievi o prescrizioni degli organi di vigilanza. Qualora il coordinatore non si pronunci entro il termine di 3 (tre) giorni lavorativi dalla presentazione delle proposte, prorogabili una sola volta di altri tre giorni lavorativi, le proposte si intendono rigettate.

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

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

Nei casi di cui alla precedente lettera b), qualora l'eventuale accoglimento delle modificazioni ed integrazioni comporti maggiori oneri a carico dell'Assuntore, e tale circostanza sia debitamente provata e documentata, trova applicazione la disciplina delle varianti.

Il PSC ed il POS formano parte integrante del contratto di Servizio Integrato di Manutenzione. Le gravi e ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'Assuntore, comunque accertate, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

ALLEGATI

- **Modulo A: Presa in consegna Fabbricato;**
- **Modulo B: Autorizzazione interventi in addebito;**
- **Modulo C Specifiche tecniche calderine;**
- **Modulo D Report Anagrafica del Fabbricato**
- **Modulo E Denuncia sinistri.**

MODULO A

Con il presente verbale in data _____ Presso la sede di arte Via Bernardo Castello sono convenuti

Qualifica	Nome e Cognome	Per conto dell'impresa
Responsabile Tecnico di commessa		
Capo commessa Edile		
Capo commessa Impianti – Antincendio		
Capo commessa Impianti Elevatori		
Direttore del Contratto		
RUP		

Per la presa in carico del patrimoni di Arte, attraverso la consegna degli elaborati :

Beni Immobiliari - Fabbricati

- Proprietà Arte (dest. residenziale e diversa)
- Gestione Arte proprietà altri Comuni
- Autogestione
- Condomini
- Fabbricati non agibili
- Sedi Operative Aziendali e locali accessori
- Fabbricati ex AASSLL e RI l.r. n° 22/10

Beni Immobiliari - Terreni

- Agricoli
- Pertinenziali ai fabbricati e arree ex 167
- Terreni ex AASSLL e RI l.r. n° 22/10

Per accettazione il Responsabile di Commessa

Nome e Cognome

Firma e Timbro

MODULO B

A cura dell'Assuntore implementare il modello da caricare sulla Piattaforma Informatica. Di cui si allega uno stralcio indicativo e non esaustivo. Tale modello dovrà essere approvato dalla committenza

Intervento in addebito

Segnalazione	n°	Categoria
--------------	----	-----------

data	ora	
Tipo di utente	<input type="text"/>	
Livello di Urgenza	<input type="text"/>	
Descrizione	<input style="width: 100%;" type="text"/>	

Indirizzo		Utente	
amministratore		Telefono	
		Cell	

idraulica	descrizione
elettrica	descrizione
Edili	descrizione

Opere Ferro	descrizione
Opere in Legno	descrizione
vetri	descrizione

descrizione intervento

Nome maestranze

Ora inizio

Ora di Fine

Firma
assegnatario

Firma Maestranze

MODULO C

Specifica tecnica calderine

SPECIFICHE TECNICHE PER L'INSTALLAZIONE

Installare un generatore di tipo "C", con rendimento quattro; misurato al 100 % del carico (misurato secondo le norme UNI EN 15502), deve rispettare la seguente formula: rendimento termico $\geq 93 + 2\log P_n$, dove il $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza termica nominale P_n del generatore, espressa in kW, l'installazione avverrà nel rispetto della UNI 7129/15.

Successivamente, sulla base di quanto previsto durante il sopralluogo, si procederà all'installazione del nuovo generatore di calore ed alle attività nel seguito descritte:

- A) Svuotamento di ciascun impianto;
- B) Lavaggio interno delle piastre radianti e delle tubazioni dell'impianto nei casi in cui risultasse evidente un'elevata presenza di scorie, ruggine, ecc. che possa, in qualche modo, inibire il corretto funzionamento dell'impianto;
- C) Rimozione della caldaia esistente e smaltimento trasporto alla PP.DD. di tutto il materiale di risulta;
- D) Rimozione temporanea di mobili e loro successiva ricollocazione, dove risulti necessario per il passaggio delle tubazioni di collegamento alla nuova caldaia, o per la/le tubazione di scarico dei fumi;
- E) Controllo della pressione dell'acqua fredda di alimentazione per l'installazione, eventuale, di un riduttore di pressione;

F) Caldaie di primaria marca marchiata "CE" a quattro stelle di rendimento:

F1) fornitura e posa in opera **secondo le raccomandazioni del costruttore ed in accordo con la UNI 7129/15** di una nuova caldaia, marchiata "CE", **certificata quattro stelle in rendimento**, a tiraggio forzato e camera stagna, con produzione di acqua calda e portata utile continua $\Delta T 25^\circ K > 13 \text{ l/min.}$, avente una potenza termica nominale da 18 KW a 28 KW (a seconda della volumetria degli alloggi), il cui rendimento rispetta la seguente formula: rendimento termico $\geq 93 + 2\log P_n$.

Completa di:

- circolatore di portata e prevalenza adatti all'impianto con antibloccaggio della pompa;
- by-pass automatico;
- post circolazione;
- possibilità di funzionamento della caldaia da pressioni di 0,2 bar;
- bruciatore in acciaio inox, completo di valvola gas modulante;
- vaso d'espansione chiuso corredato di accessori per l'alimentazione, lo sfiato e la sicurezza;
- cronotermostato settimanale regolabile su almeno due temperature giornaliere;

- termostati di regolazione e sicurezza,
- idrometro e termometro;
- rubinetti di intercettazione del gas dell'acqua di reintegro e dell'impianto;
- canale da fumo a tubi coassiali con giunti a tenuta;
- carenatura in metallo smaltata a fuoco;
- scambiatore di calore in acciaio inox completo di valvola motorizzata deviatrice, termostato di precedenza e flussostato;
- rubinetto di esclusione dell'acqua fredda;
- camera stagna e ventilazione forzata
- rendimento Pn a T. media 70 °C > 93 %
- emissione di CO: entro i limiti di norma
- emissione di NOx < 30 mg/kwh
- protezione elettrica IP 44
- bruciatore a basso NOx (classe 5 secondo EN 297/prEN 483)
- accensione elettronica a ionizzazione di fiamma
- modulazione di fiamma elettronica
- elettrovalvola con autoregolazione della portata del gas e dell'aria
- comando modulazione riscaldamento
- elettroventilatore ad alta prevalenza
- pressostato differenziale per il bloccaggio del gas in caso mancanza d'acqua
- certificazione CE
- dispositivo antigelo sul circuito riscaldamento

F2) la caldaia dovrà essere posizionata entro l'alloggio nel luogo più idoneo per l'installazione a norma del tratto di tubazione per lo scarico fumi, compresa la predisposizione di raccolta della condensa.

Eccezionalmente, e solo per motivi costruttivi degli alloggi, la caldaia potrà essere posta all'esterno degli stessi (su balconate). In questi casi la soluzione dovrà essere concordata con la D.L. (Direttore per l'

Esecuzione) (qualora la caldaia sia collocata in luogo soggetto alle intemperie dovrà essere fornita una caldaia garantita per l'installazione all'esterno), in alternativa, previo parere favorevole del Direttore per l'esecuzione, potranno essere installati idonei armadi di protezione in acciaio inox coibentati, o in lamiera zincata verniciata e coibentata;

F3) formazione di nuovi collegamenti idraulici per il riscaldamento e per l'acqua sanitaria, eseguiti con adatta tubazione, posta in vicinanza del soffitto; le nuove tubazioni dovranno collegare la caldaia con gli esistenti attacchi a muro del gas e idraulici dell'impianto;

F4) coibentare solo le nuove tubazioni di mandata dell'acqua fredda sanitaria e della mandata e ritorno del riscaldamento con adatto rivestimento, sia per il diametro della tubazione da rivestire sia per le capacità adiabatiche, che dovranno essere quelle prescritte dalla normativa vigente in materia di isolamenti termici.

F5) copertura delle tubazioni di cui al punto precedente con idonea canalina, rifinita con pezzi speciali per curve interne e/o esterne, coprigiunti, ecc.;

F6) formazione di collegamento delle nuove caldaie ai contatori del gas previa interposizione di valvola a sfera di intercettazione (del tipo per il gas), comprese le necessarie modifiche alle tubazioni esistenti di collegamento dei fornelli di cucina;

F7) collegamento delle caldaie agli impianti elettrici degli alloggi previa fornitura e posa in opera di interruttore bipolare;

F8) eventuale formazione di fori in parete di qualsiasi tipo, eseguiti anche con carotatrice, compresa la sigillatura esterna ed interna con guarnizioni a tenuta, compresa una eventuale assistenza e le piccole opere di ripristino murario e/o di tinteggiatura e/o

quant'altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte;

F9) qualsiasi opera e fornitura necessaria per dare finita e perfettamente funzionante, nel rispetto della vigente normativa, la caldaia e l'impianto.

H) l'assistenza muraria ai lavori e gli eventuali ripristini necessari, nessuno escluso

I) rimozione di tutti i materiali di risulta, smaltimento il loro trasporto alle PP.DD.

L) riempimento degli impianti, sfiatatura, prove e collaudi

M) rilascio delle dichiarazioni di conformità previste dal Decreto 22 gennaio 2008, n° 37, con restituzione di una copia firmata all'inquilino a carico dell'Impresa Appaltatrice dei Lavori. La Dichiarazione di Conformità dovrà essere completa degli allegati obbligatori e, se del caso, dei riferimenti di cui alla nota 7 del modello di dichiarazione allegato al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 20 febbraio 1992 (schema dell'impianto realizzato; relazione dei materiali; eventuali progetti). Tale allegato dovrà essere conforme alla "*Linea guida alla compilazione degli allegati obbligatori per gli impianti a gas*" emessa dal CIG (Comitato Italiano Gas) e riportare opportunamente compilati tutti i punti previsti in tale documento.

N) Ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 551/99 e s.m.i, e d.PRM. 74/2013 la compilazione iniziale del libretto deve essere effettuata, all'atto della prima messa in servizio, previo rilevamento dei parametri di combustione, dalla Ditta installatrice che, avendo completato i lavori, è in grado di verificare la sicurezza e funzionalità nel suo complesso. Dovrà altresì essere compilato il "rapporto di controllo e manutenzione" di cui all'appendice della Norma UNI 10436/96. In particolare dovrà essere compilato il "rapporto di controllo tecnico" di cui all'Allegato G del D. Lgs. 192/05.

O) L'Impresa appaltatrice dei lavori è altresì tenuta al rispetto delle norme relative alla sicurezza dell'impiego del gas combustibile (Delibera n. 40/04 Autorità per l'energia elettrica e il gas), nonché di tutte le norme in materia non espressamente citate nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, ma vigenti, comprese eventuali norme in materia che entrassero in vigore durante il periodo di durata dell'Appalto medesimo, nonché la L.R. n° 22/07 e il suo regolamento n° 1 del 22 gennaio 2009 e s.m.i..

P) Sulla base delle indicazioni che verranno formulate nell'incarico è previsto un sopralluogo preventivo obbligatorio a cura dell'appaltatore che provvederà, preventivamente rispetto all'installazione, a contattare l'inquilino e a visionare l'impianto e l'alloggio nel suo insieme.

Q) Durante il sopralluogo dovranno essere effettuate le misure previste dalla norma UNI 10845/00 relativamente alla determinazione del giudizio di "idoneità e/o di corretta funzionalità" della canna fumaria, giudizio che dovrà essere determinato SEMPRE con misura del tiraggio effettuata con deprimometro dotato di stampante e con talloncino da allegare al rapporto previsto da tale norma.

R) Nel caso di scarico a camino, l'Assuntore dovrà certificare la canna fumaria ai sensi degli artt. 284,285,286,del d.lgs 152/06.

L) Non rispettare quanto sopra esposto in un qualsiasi punto, da parte dell'Assuntore, anche non contestato dall'A.R.T.E., non esclude la piena e totale responsabilità civile e penale dello stesso Assuntore nei confronti di terzi e dell'Azienda, che resta manlevata, compreso il personale addetto, da ogni possibile coinvolgimento e conseguenza civile e penale.

REGOLE GESTIONE DELLE RICHIESTE



A	attività comprese nella sostituzione	lavori aggiuntivi <u>compresi</u>	eventuali lavori aggiuntivi <u>non compresi</u>	prezzi già definiti	tipo di contabilizzazione lavori aggiuntivi <u>non compresi</u>
SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA PER VETUSTA' (ticket solo di A.R.T.E.)	sovrallungo preliminare per verifica rispetto delle UNI 7129/08- 10845/00 o modifiche integrative	installazione da esterno (se già in esterno) <u>NOTA: caldaia da esterno con prezzo da definire</u>	richiesta dell'inquilino per installazione in esterno. Deve essere approvato da ARTE	da preventivare	ADDEBITO ASSEGNATARI
	svuotamento dell'impianto e successivo riempimento		risanamento o intubamento di canna fumaria	da preventivare	Extra canone
	lavaggio interno piastre radianti e tubazioni se necessario				
	rimozione vecchia caldaia e suo smaltimento a pp.dd.				
	rimozione temporanea mobili e successiva ricollocazione	solo se riferito a semplice mobiletto di contenimento della caldaia	D.I.R.I. Dichiarazione di rispondenza	Prezziario arte	Extra canone
	controllo pressione acqua fredda alimentazione		installazione di un riduttore di pressione o piccolo gruppo pompaggio	da preventivare	Extra canone
	SOSTITUZIONE CALDAIA	cromo termostato, interruttore bipolare, punti di prelievo su tubo di scarico della temperatura e della misura di rendimento, libretto di climatizzazione, certificato D.M. 37/08 in originale all'inquilino ed in copia ad ARTE, eventuali altre documentazioni o certificazioni necessarie. La caldaia dovrà essere con marchio CE	nota: se cromo termostato già presente quando avviene la sostituzione totale della caldaia, e non sostituito: SCONTO 50,00 € su prezzo	-€50,00	
			adeguamento o realizzazione del foro di aereazione UNI 7129/08	Prezziario	Extra canone
	prove sfiati e collaudo caldaia certificazione di legge per la verifica canna fumaria idonea		bollino blu	costi Regionali	extra canone la prima volta, dopo a carico inquilino
	Certificati regolare esecuzione		modifica o spostamento di attacchi per gas, mandata ritorno acqua, acqua sanitaria da porre in esterno in canalina pvc. Compreso entro 1 metro di raggio su tubo gas, oltre a pagamento	da preventivare	Extra canone
			sostituzione valvole e detentori	Prezziari arte	ADDEBITO ASSEGNATARI
		sostituzione radiatori <u>solo se marcescenti e non riparabili</u>	Prezziari arte	Extra canone	



TAB A


TAB B

B	azioni necessarie a cura di ARTE	lavori aggiuntivi <u>compresi</u>	eventuali lavori aggiuntivi <u>non compresi</u>		tipo di contabilizzazione lavori aggiuntivi <u>non compresi</u>
RIPARAZIONE DELLA CALDAIA (ticket di A.R.T.E. o richiesta dell'inquilino)	indicare marca caldaia	nessuno	cronotermostato, interruttore bipolare, o altre parti manovrabili dall'inquilino	Preventivare	ADDEBITO ASSEGNATARI
	indicare matricola caldaia		libretto di centrale	Prezziari ARTE	ADDEBITO ASSEGNATARI
	indicare i componenti da sostituire				
	allegare il report della ditta che ha effettuato la diagnostica		diagnosi sbagliata o mancanza di diagnosi: intervento da eseguire comunque con lo stesso ticket	Prezziari ARTE	ADDEBITO ASSEGNATARI extra canone
	nel caso di ticket richiesto da INQUILINO regole come "capitolo C"		come capitolo "A"	preventivare	come capitolo "A"


C		tipo di segnalazione- richiesta	morosita	regolare manutenzione	tipo di intervento verificato dal tecnico, postumo alla chiamata	tipo di contabilizzazione	eventuali lavori aggiuntivi <u>non compresi</u>	ticket per lavori aggiuntivi (auto generato da A.T.I.)	autorizzazione preventiva di A.R.T.E. per lavori aggiuntivi
CASI DA CALL CENTER, chiamata dell'inquilino	CASO 1	perdita di gas o grave perdita di acqua	non influente	non influente		Extra canone	come CAPITOLO "A"		NO, fino a 450,00 € NETTI
	CASO 2	manutenzione ordinaria	NO	SI	Prezziario ARTE	ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI
		riparazione urgente (PERIODO INVERNALE 1 NOVEMBRE-15)	NO	SI	eventuale diagnostica se mancante	ADDEBITO ASSEGNATARI			
		riparazione calderina			Extra canone	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI	
	CASO 3	riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	NO	SI informare inquilino che può avvalersi del Global Service per effettuare la diagnostica (in addebito)	eventuale visita del tecnico per effettuare diagnostica	ADDEBITO ASSEGNATARI per diagnostica	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI
		manutenzione ordinaria	NO	NO	Prezziario ARTE	ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI
		riparazione urgente (PERIODO INVERNALE 1 NOVEMBRE-15)	NO	NO	eventuale diagnostica se mancante	ADDEBITO ASSEGNATARI			
	CASO 4	riparazione calderina			Extra canone	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI	
		riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	NO	NO informare inquilino che può avvalersi del Global Service per effettuare la diagnostica (in addebito)	eventuale visita del tecnico per effettuare diagnostica	ADDEBITO ASSEGNATARI per diagnostica	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI
		riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	NO	NO	Prezziario ARTE	ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI
CASO 5	manutenzione ordinaria	SI	NO	€ 95,00 o € 75,00 per Genova. Costo di due ore di mano d'opera con in più (eventuale) costo del bollino che in base alla normativa vigente è da mettere: ogni 4 anni se P < 15 anni, ogni due anni se P > 15 anni. Fatte salve le altre disposizioni impartite dalla norma. Fuori Genova tariffa unica € 95,00	ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI	
	riparazione urgente (PERIODO INVERNALE 1 NOVEMBRE-15)	SI	SI	eventuale diagnostica se mancante	ADDEBITO ASSEGNATARI				
	riparazione calderina			STRAORDINARIA	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI		
CASO 5	riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	SI	SI	mandare inquilini in ARTE					
	riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	SI	NO	€ 95,00 o € 75,00 per Genova. Costo di due ore di mano d'opera con in più (eventuale) costo del bollino che in base alla normativa vigente è da mettere: ogni 4 anni se P < 15 anni, ogni due anni se P > 15 anni. Fatte salve le altre disposizioni impartite dalla norma. Fuori Genova tariffa unica € 95,00	ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI	
	riparazione urgente (PERIODO INVERNALE 1 NOVEMBRE-15)	SI	NO	eventuale diagnostica se mancante	ADDEBITO ASSEGNATARI				
		riparazione calderina		ADDEBITO ASSEGNATARI	come CAPITOLO "A"	X	NO, fino a 450,00 € NETTI		
		riparazione non urgente (PERIODO ESTIVO 16 APRILE - 31 OTTOBRE)	SI	NO	mandare inquilini in ARTE				

Report anagrafica del fabbricato		Pag. 001	
Proprietario bene immobiliare: ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA Via Bernardo Castello 3 16121 GENOVA Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317 e-mail info@arte.ge.it www.arte.ge.it			
Indirizzo bene immobiliare:			
		Codice edificio:	
Fonte documentale:	Immagine di vista generale immobile edilizio (corredata da più punti di vista)		
Responsabile del property dell'immobile edilizio			
Nome		Cognome	
Qualifica			
Domicilio			
Tel.		e-mail	
Fax			
Responsabile report anagrafica dell'immobile edilizio			
Nome		Cognome	
Qualifica			
Domicilio			
Tel.		e-mail	
Port.			
Iscritto all'Albo		Provincia	n°

Report anagrafica del fabbricato		Pag. 002
Proprietario bene immobiliare: ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA Via Bernardo Castello 3 16121 GENOVA Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317 e-mail info@arte.ge.it www.arte.ge.it		
Indirizzo bene immobiliare:		
		Codice edificio:
<i>Informativa generale dell'immobile edilizio</i>		
Denominazione immobile:		
Denominazione quartiere:		
OGGETTO: <i>Descrizione e contestualizzazione dell'immobile edilizio</i>		
<i>Descrizione dell'immobile edilizio</i>		
Progettista		
Anno di costruzione		

Report anagrafica del fabbricato		Pag. 003	
Proprietario bene immobiliare: ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA Via Bernardo Castello 3 16121 GENOVA Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317 e-mail info@arte.ge.it www.arte.ge.it			
Caratteristiche dimensionali dell'immobile edilizio			
tipologia edilizia	Descrizione in breve della tipologia caratteristica dell'immobile edilizio		
Unità immobiliari	n°	Altezza minima	ml
Sup. Tot. Edificata	mq	Altezza media fronte a perimetro	ml
Area di sedime	mq	Numero scale	n°
Vol. Fuori terra	mc	Numero piani entro terra	n°
Altezza massima	ml	Numero piani fuori terra	n°
n. ascensori		n. fermate	
Destinazione d'utilizzo delle superfici			
Σ Sup. unità abitative	Σ Sup. spazi comuni	Σ Sup. Locali tecnici	Σ Sup.area esterna
mq	mq	Mq	mq.
Specifiche sul metodo di calcolo adottate:			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Superficie edificata: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate da superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione di parti aggettanti e sporti di gronda;</i> • <i>Volume totale fuori terra: somma dei volumi dei singoli piani sopra la linea di spiccato dell'edificio dove il volume del singolo piano è (s.l.p. per altezza).</i> 			
Informativa sistema edilizio (componenti non bistabili)			
Struttura portante dell'organismo edilizio			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Chiusure verticali dell'organismo edilizio (involucro)			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Chiusure oblique dell'organismo edilizio (involucro)			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Chiusure verticali interne			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Chiusure orizzontali interne			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Serramenti esterni			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Serramenti interni			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			
Sistemazioni esterne			
Descrizione attraverso foto, disegni e schemi *			

Report anagrafica del fabbricato	Pag. 004
Proprietario bene immobiliare: ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA Via Bernardo Castello 3 16121 GENOVA Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317 e-mail info@arte.ge.it www.arte.ge.it	
Informativa sistema edilizio (componenti bistabili)	
<i>Impianti di riscaldamento (centrali termiche, pannelli solari)</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Servizi igienici ed impianto idrico (linee adduzione acqua potabile)****</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto elettrico</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto ascensore, montacarichi e servoscala</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
Impianti di sicurezza:	
<i>Impianto antincendio e componentistica***</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto gruppo di pompaggio</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto di illuminazione emergenza</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto idranti, naspi e UNI 45</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto sprinkler</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
<i>Impianto rivelatore fumi e centrale controllo</i>	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
Impianto fognario*****	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
Linee gas**	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	
Linee riscaldamento***	
<i>Descrizione attraverso foto, disegni e schemi*</i>	

Report anagrafica del fabbricato		Pag. 005
Proprietario bene immobiliare: ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA Via Bernardo Castello 3 16121 GENOVA Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317 e-mail info@arte.ge.it www.arte.ge.it		
Legenda:		
*Disegni e schemi <i>Elaborati che consentono la lettura chiara del tracciamento e del posizionamento degli elementi tecnici costituenti l'impianto e componenti edilizi di riferimento attraverso l'uso della simbologia internazionale delle norme UNI e ISO</i>		
**Linee gas <i>Elaborati devono contenere le seguenti informative: Punto consegna con sgancio, Individuazione contatore, Colonne montanti e stacchi sulle singole utenze.</i>		
***Linee Riscaldamento <i>Elaborati devono contenere le seguenti informative: Collocazione centrale termica, Schema di distribuzione tracce, montanti e stacchi.</i>		
****Linee adduzione acqua potabile <i>Elaborati devono contenere le seguenti informative: Bocchetta, Schema di distribuzione utenze (tracciati AMGA e IREN), Contatori, Schema di distribuzione tracce, Montanti e stacchi con indicate sezioni di portata.</i>		
*****Linee fogna <i>Schema di tracciati AMGA e IREN Schema colonne di scolo, pozzetti (dimensioni)</i>		
Responsabile sistema d'autocontrollo e qualità: Firma di avvenuto controllo	Data	Ora:
Responsabile del property dell'immobile edilizio: Firma per approvazione		

MODULO E

DENUNCIA DI SINISTRO

DA INOLTARE A: ufficio.sinistri@marsh.com

1) – *Luogo del Sinistro:* _____ *Prov.* _____

Data del sinistro: _____ *Prov.* _____

*Descrizione
ell'evento:* _____

UTENTI INTERESSATI

N. Civico	Interno	Cognome e Nome Utente	Telefono	Tipologia danno

Si allega inoltre alla presente:

- Documentazione Fotografica dell'avvenuta riparazione dell'impianto (impianto a "nudo");
- Ticket e/o nota economica o fattura con l'importo dell'intervento;

Per ulteriori comunicazioni si prega di inoltrare i messaggi all'indirizzo mail _____

Distinti saluti.

L'assuntore del Servizio di
Global Service
Per A.R.T.E. Genova