

**CAPITOLATO TECNICO****Manutenzione Immobili****Lotto 1****Torino, Alessandria, Vercelli, Asti, Cuneo, Milano****Lotto 2****Genova, La Spezia, Savona, Imperia****Lotto 3****Parma, Piacenza, Reggio Emilia, Mantova, Modena, Padova**

Controllo Amministrativo:	Controllo Tecnico:	Approvazione:
Data:  Torino, 25 Maggio 2022		

## Sommario

<b>Sommario .....</b>	<b>2</b>
Art. 1 – Premessa.....	3
Art. 2 – Oggetto dell’Appalto.....	3
Art. 2.1 – Manutenzione Ordinaria Preventiva.....	6
Art. 2.2 – Manutenzione Ordinaria Incidentale .....	12
Art. 2.3 – Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere .....	13
Art. 3 – Luogo di Esecuzione delle Attività in Appalto .....	13
Art. 4 – Gestione delle Attività in Appalto.....	13
Art. 4.1 – Manutenzione Ordinaria Preventiva – Programmazione .....	14
Art. 4.2 – Manutenzione Ordinaria Incidentale – Team Facility – Programmazione.....	15
Art. 4.3 – Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere .....	17
Art. 5 – Sicurezza e Ambiente .....	17
Art. 5.1 – Sicurezza.....	17
Art. 5.2 – Ambiente .....	18
Art. 6 – Verifica di Conformità e Collaudo .....	18
Art. 7 – Controllo del Personale dell’Appaltatore.....	19
Art. 8 – Dichiarazioni/Certificazioni ed Elaborati As-Built .....	19
Art. 9 – Piattaforma Web del Committente.....	20
Art. 10 – Adempimenti Amministrativi .....	20
Art. 11 – Allegati.....	21

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

## Art. 1 – Premessa

X (nel seguito per brevità “Committente”) intende appaltare le attività relative alla Manutenzione degli Immobili del Gruppo.

Considerate le dimensioni del Patrimonio immobiliare del Gruppo, l'Appalto risulta suddiviso in n. 3 Lotti.

- a) Lotto 1  
Immobili ubicati nelle Province di Torino, Alessandria, Vercelli, Asti, Cuneo, Milano;
- b) Lotto 2  
Immobili ubicati nelle Province di Genova, La Spezia, Savona, Imperia;
- c) Lotto 3  
Immobili ubicati nelle Province di Parma, Piacenza, Reggio Emilia, Mantova, Modena, Padova.

Le disposizioni del presente Capitolato Tecnico e dei relativi Allegati hanno valore vincolante per l'Appaltatore. In particolare, ma non limitatamente, quanto alla disciplina prevista dalla vigente normativa in materia ed agli Allegati:

- Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo;
- Procedura Generale di Manutenzione per la Prevenzione e di Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo (PG IMM 02) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato B);
- Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo allegati al presente Capitolato Tecnico (Allegati C1, C2, C3);

a cui nel prosieguo si farà ampio rimando per il dettaglio dei contenuti prestazionali.

## Art. 2 – Oggetto dell'Appalto

L'Appalto ha per oggetto l'esecuzione delle attività di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria sugli Immobili del Gruppo (opere edili e relativi impianti tecnologici) e include il servizio di Reperibilità e Pronto Intervento 24 ore su 24 tutti i giorni naturali dell'anno.

Si definisce:

- a) Manutenzione Ordinaria, la tipologia di interventi manutentivi atti a mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni, contenere il normale degrado d'uso, garantire la vita utile del bene, far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità d'interventi manutentivi senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità;
- b) Manutenzione Straordinaria e realizzazione di Nuove Opere, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti e/o gli impianti in connessione all'uso e alle prescrizioni vigenti ovvero funzionali al ripristino delle caratteristiche strutturali e impiantistiche, così da incrementare il valore del bene e le sue funzionalità; Opera, il risultato di un insieme di lavori che di per sé espliciti una funzione economica o tecnica.

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano nel seguito le Opere Edili ed i relativi Impianti Tecnologici del patrimonio immobiliare del Gruppo.

- Opere Edili (OE) – Art. 8.1 PO IMM 01
  - coperture edifici;
  - elementi di facciata
  - finestre
  - tende

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- ringhiere e parapetti
  - scale e pianerottoli
  - cartellonistica
  - accessori bagno
  - botole e controsoffitti;
  - pavimenti flottanti;
  - linee vita;
  - insegne luminose;
  - passerelle pedonali;
  - strutture metalliche;
  - tettoie;
  - aree esterne pertinenziali;
  - cancelli ad apertura manuale.
- Impianti Acquedottistici/Fognari (AF) – Art. 8.2 PO IMM 01
  - rete fognaria.
- Impianti Elettrici/Automazione (EL) – Art. 8.3 PO IMM 01
  - impianti di illuminazione e segnalazione luminosa di sicurezza;
  - impianti di rivelazione fumi e incendi;
  - impianti di diffusione sonora per evacuazione;
  - cancelli, porte, portoni e barriere automatiche;
  - quadri elettrici in bassa tensione (BT)
  - impianti elettrici di forza motrice e illuminazione;
  - impianti di illuminazione esterna perimetrale;
  - impianti antenna TV;
  - impianti citofonici e videocitofonici;
  - orologi stradali e similari;
  - impianti elettrici di fontane;
  - impianti per chiamate di emergenza;
  - impianti diffusione sonora;
  - insegne luminose;
  - torri faro;

con l'eccezione di:

  - impianti di messa a terra ed impianti di protezione dalle scariche atmosferiche;
  - gruppi di continuità statici (UPS) e batterie;
  - gruppi elettrogeni (GE).
- Impianti Idrico/Sanitari (IS) – Art. 8.4 PO IMM 01
  - rete di adduzione acqua potabile;
  - scarico acque nere;
  - scarico acque bianche;
  - addolcitore;
  - pompa dosatrice;
  - autoclave / riserva idrica acqua potabile;
  - elettropompe / pompe di sentina;
  - filtri (tipo Y, cartuccia, massa, autopulenti);
  - vaso di espansione;
  - serbatoio di accumulo / bollitore;
  - monitoraggio legionella;
  - filtri disoleatori.
- Impianti Termici/Condizionamento (TC) – Art. 8.5 PO IMM 01
  - centrali e sottocentrali termiche;
  - scambiatore;
  - caldaia;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- circuito con vaso di espansione aperto;
  - circuito con vaso di espansione chiuso;
  - rivelatori gas metano;
  - serbatoio (impianto a gasolio);
  - serbatoio (impianto a GPL);
  - centrali e sottocentrali frigorifere;
  - gruppo frigo;
  - pompe di calore;
  - apparecchi fissi di condizionamento e refrigerazione;
  - terminali di impianto – radiatori e termoconvettori
  - terminali di impianto – ventilconvettori;
  - terminali di impianto – lame d'aria e aerotermi
  - terminali di impianto – pannelli radianti;
  - distribuzione – circuito di riscaldamento;
  - condizionatori ad aria di precisione;
  - condizionatori e pompe di calore ad espansione diretta (unità esterna più unità interna);
  - umidificatori a vapore;
  - torre evaporativa;
  - unità trattamento aria;
  - canali;
  - tubazioni;
  - condotti da fumo combustibile solido;
  - condotti da fumo combustibile liquido;
  - condotti da fumo combustibile gassoso;
  - camini;
  - impianto solare termico;
  - cogeneratori;
  - condizionatori portatili.
- Impianti Antincendio (AN) – Art. 8.6 PO IMM 01
  - estintori;
  - porte e serramenti REI;
  - portoni ad anta scorrevole;
  - porte con trattenuta elettromagnetica;
  - porte uscita di sicurezza (porte, tornelli, cancelletti, ecc.);
  - serrande;
  - idranti, cassette idranti e naspi (senza e con prova di pressione);
  - attacchi motopompa VV.F.;
  - impianti di spegnimento a sprinkler;
  - stazione di pompaggio;
  - impianti di spegnimento ad aerosol di sali di potassio;
  - armadi e cassette con attrezzature per emergenza antincendio;
  - impianti di spegnimento a gas;
  - impianti di rivelazione CO e miscele esplosive;
  - impianti di rivelazione metano.
- Impianti Meccanici (ME) – Art. 8.7 PO IMM 01
  - compressori;
  - essiccatori;
  - lavascarpe.

Le attività oggetto d'Appalto risultano articolate in:

- Manutenzione Ordinaria a sua volta articolata in
  - Manutenzione Ordinaria Preventiva;
  - Manutenzione Ordinaria Incidentale;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- Manutenzione Straordinaria e realizzazione di nuove Opere; così come riportato nel seguito.

#### Art. 2.1 – Manutenzione Ordinaria Preventiva

Rientrano nella Manutenzione Ordinaria Preventiva gli interventi manutentivi da eseguirsi a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volti a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento (UNI 13306:2010) da effettuarsi sulle Opere e Impianti, in precedenza esposti, secondo il dettaglio di cui ai seguenti paragrafi della PO IMM 01 e annessi Programmi di Manutenzione di riferimento (PDM):

- Opere Edili (OE)
- Impianti Acquedottistici/Fognari (AF)
- Impianti Elettrici/Automazione (EL)
- Impianti Idrico/Sanitari (IS)
- Impianti Termici/Condizionamento (TC)
- Impianti Antincendio (AN)
- Impianti Meccanici (ME)

Relativamente agli Impianti Idrico/Sanitari, ai fini della prevenzione della Legionellosi, l'Appaltatore dovrà altresì operare secondo quanto previsto:

- dalla Procedura Generale di Manutenzione per la Prevenzione e di Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo (PG IMM 02) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato B);
- dai Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo allegati al presente Capitolato Tecnico (Allegati C1, C2, C3).

Nel corso delle attività di Manutenzione Ordinaria Preventiva l'Appaltatore dovrà, inoltre, segnalare difficoltà e/o inconvenienti che siano sopravvenuti nell'esecuzione degli interventi manutentivi ivi compresi i guasti riscontrati nei locali e sugli impianti, al fine dell'attivazione degli interventi di Manutenzione Ordinaria Incidentale.

Per consentire all'Appaltatore di valutare in modo congruo i volumi medi dell'attività di Manutenzione Ordinaria Preventiva prevista dal presente Capitolato Tecnico, si rimanda agli Allegati D1, D2, D3 del presente Capitolato Tecnico nei quali è riportato per ciascuna Sede lo storico dei quantitativi di Avvisi di Manutenzione Preventiva (ADM-P) emessi nel corso dell'anno 2021 (si riporta nel seguito una tabella di sintesi delle numeriche).

	Numero di Avvisi Manutenzione Preventiva 2021
Lotto 1	8.422
Lotto 2	5.580
Lotto 3	9.723
<u>TOTALE</u>	<u>23.725</u>

I suddetti valori sono da ritenersi puramente indicativi in quanto la reale consistenza dell'attività manutentiva sarà quella che deriverà dalle attività di Manutenzione Ordinaria Preventiva effettivamente richieste dal Committente all'Appaltatore durante l'esecuzione dell'Appalto.

Si evidenzia inoltre quanto segue.

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

### Art. 2.1.1 – Opere Edili (OE)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.1) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

La Manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino delle strutture esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- le stuccature e/o siliconature di serramenti e componenti edili;
- il ripristino e/o sostituzione di parafoglie per scarichi pluviali e messicani;
- il ripristino di viterie;
- il ripristino della minuteria dei serramenti esterni ed interni (viteria, guarnizioni, maniglie esclusa fornitura, cerniere esclusa fornitura, braccetti per vasistas, fermaporte);
- il ripristino di alcuni componenti degli apparecchi idricosanitari (salterelli, tubetti flessibili di raccordo, rompigetto, catenelle per vasche scarico acqua, parti terminali delle docce);
- il ripristino o sostituzione delle strisce antiscivolo dei gradini;

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

### Art. 2.1.2 – Impianti Acquedottistici/Fognari (AF)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.2) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

La manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- la pulizia e spurgo di caditoie e pozzetti stradali per le acque piovane;
- la pulizia dei pozzetti alla base dei pluviali e dei tubi terminali dei pluviali;

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

### Art. 2.1.3 – Impianti Elettrici/Automazione (EL)

Impianti Elettrici.

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.3) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

Tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva sugli impianti elettrici dovranno essere eseguiti da personale tecnico esperto (PES ai sensi della norma CEI 11–27).

Si evidenzia, inoltre, che le attività sono da effettuarsi su impianti in esercizio e pertanto, prima di qualunque intervento che determini o possa determinare il verificarsi di un blackout, è necessario anticipatamente concordare con il Committente, e con il personale operativo nel sito, tempi e metodi di azione, effettuando le operazioni eventualmente in orario extra-lavorativo.

La Manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- i componenti elettrici (lampade fluorescenti, lampadine led, prese, starter, morsetti);
- le pile e batterie di apparati elettrici quali ad esempio termostati, telecomandi, ecc. (apparecchi di illuminazione di emergenza, ups e gruppi elettrogeni esclusi);
- la sistemazione e fascettatura della cassetteria delle postazioni di lavoro e controllo dei collegamenti;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- la regolazione degli orologi (nuovi inserimenti, cancellazioni);
  - la pulizia interna ed esterna, ove necessario, degli apparecchi dell'illuminazione;
  - la sistemazione definitiva di eventuali cavi penzolanti dalle cassette di tutto quanto è indispensabile per rendere decoroso, alla vista, parti di impianti elettrici e speciali;
- da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di manutenzione ordinaria preventiva.

Impianti di Automazione.

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

Tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva sugli impianti di automazione dovranno essere eseguiti da personale tecnico esperto (PES ai sensi della norma CEI 11-27).

La Manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- componenti meccanici (ruote cancelli e cuscinetti);
- pile e batterie per telecomandi;
- viteria varia per fissaggio componenti (fotocellule) e/o cassonetti di protezione;
- pulizia interna ed esterna, ove necessario, dei cassonetti di protezione dei componenti;
- sistemazione definitiva di eventuali cavi penzolanti dalle cassette di tutto quanto è indispensabile per rendere decoroso, alla vista, le parti degli impianti.

Le verifiche dovranno essere eseguite da personale tecnico esperto che dovrà eseguire il controllo generale del serramento, delle sicurezze, della stabilità, delle forze e dei tempi di azionamento, dovrà provvedere alla lubrificazione delle parti in movimento, alla pulizia, alle tarature della centralina e prove finali di funzionamento.

#### Art. 2.1.4 – Impianti Idrico/Sanitari (IS)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati:

- nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.4) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo;
- nella Procedura Generale di Manutenzione per la Prevenzione e di Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo (PG IMM 02) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato B);
- nei Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo allegati al presente Capitolato Tecnico (Allegati C1, C2, C3).

La Manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- guarnizioni;
- aeratori;

nonché le attività di Manutenzione Ordinaria Preventiva volte ad assicurare:

- un'adeguata prevenzione della legionellosi negli edifici per mezzo del:
  - controllo della temperatura dei punti critici;
  - controllo microbiologico dei punti critici mediante il prelievo dei campioni e l'esecuzione delle relative analisi da eseguirsi presso Laboratorio Accreditato ai sensi delle Norme: UNI EN ISO 17025:2018 (ACCREDIA); UNI EN ISO 11731:2017 (accreditamento della prova per la determinazione di legionella);
  - flussaggio dei rubinetti;



	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- pulizia/disincrostazione o sostituzione dei filtri rompigitto dei rubinetti e delle docce.
- il mantenimento della conta del batterio della Legionella entro i seguenti limiti:
  - 1000 UFC/l – all'interno delle torri/condensatori evaporativi;
  - 100 UFC/l – in tutti gli impianti idrici a rischio.

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

Relativamente ai suddetti Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi (Allegati D1, D2, D3 al presente Capitolato Tecnico), risulta altresì in capo all'Appaltatore l'attività di:

- verifica dei Piani di Controllo e Manutenzione finalizzata all'adozione dei medesimi (attività da eseguirsi entro due mesi naturali e consecutivi dall'inizio dell'Appalto e da attestare al Committente mediante comunicazione scritta);
- revisione ed aggiornamento periodico dei Piani di Controllo e Manutenzione ai sensi della vigente normativa in materia (Linee Guida per la prevenzione ed il controllo della Legionellosi) ai fini di assicurare che i medesimi risultino sempre adeguati per la corretta gestione delle attività di prevenzione del rischio legionellosi;
- stesura dei Piani di Controllo e Manutenzione relativi ai nuovi edifici che nel corso dell'Appalto il Committente aggiungerà al perimetro definito dall'Elenco delle Sedi interessate dall'Attività Manutentiva.

Per completezza si evidenzia che presso le Sedi del Committente sono ad oggi presenti i seguenti impianti di sanificazione in continuo, sui quali l'Appaltatore dovrà provvedere ad eseguire tutte le operazioni di manutenzione e controllo previste dalla vigente normativa in materia:

- Lotto 1
  - TO – Torino v.  
centrale termica – sanificazione acqua fredda – impianto a base di ipoclorito;  
centrale termica – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito;  
centrale idrica – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito;
  - TO – Torino v.  
centrale idrica – sanificazione acqua fredda – impianto a base di ipoclorito;  
centrale termica – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito;
  - TO – Torino v.  
palazzina amministrativa c – impianto a base di ipoclorito;  
officina automezzi – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito;  
centrale termica – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito;
  - TO – Torino v.  
locale distribuzione acqua – sanificazione acqua fredda – impianto a base di ipoclorito;  
locale distribuzione acqua – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di ipoclorito.
- Lotto 2
  - GE – Genova v.  
depuratore darsena – centrale termica 5° piano – circuito acqua calda sanitaria – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$
  - GE – Genova v.  
uffici – locale tecnico boiler gas piano terra – circuito acqua calda sanitaria uffici – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
  - GE – Genova v.  
edificio C magazzino spogliatoi + addestramento – sottocentrale termica 1° piano – circuito acqua calda sanitaria spogliatoi – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;  
edificio H uffici / laboratori centrale – termica piano terra – circuito acqua calda sanitaria uffici / spogliatoi – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

edificio L – caldaia murale terrazza 4° piano – circuito acqua calda sanitaria foresteria – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ; locale tecnico 6° piano terrazzo – circuito acqua calda sanitaria spogliatoi – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;

- IM – San Bartolomeo al Mare  
centrale termica piano terra circuito – acqua calda sanitaria struttura – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- IM – San Bartolomeo al Mare centrale termica piano terra – circuito acqua calda sanitaria struttura – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- SP – Arcola  
locale tecnico piano terra palazzina uffici – circuito acqua calda sanitaria uffici – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;  
uffici 1° piano + spogliatoi piano terra – box esterno centrale termica piano terra – circuito acqua calda sanitaria spogliatoi – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- SP – Arcola  
edificio uffici/spogliatoi – centrale termica piano terra – circuito acqua calda sanitaria – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- SP – La Spezia  
spogliatoi lato Cabina MT/BT – centrale termica piano terra – circuito acqua calda sanitaria spogliatoi – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ .

▪ Lotto 3

- PC – Piacenza  
centrale termica edificio F9 – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di Ferrocid 5280S;  
centrale UTA edificio F2 – sanificazione acqua calda – impianto a base di Ipoclorito di sodio;
- PR – Parma  
centrale termica edificio C – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- Parma  
centrale termica edificio 2 – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di perossido di idrogeno  $H_2O_2$ ;
- Reggio Emilia  
centrale termica edificio 1 (uffici) – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di Ferrocid 5280S;  
centrale termica edificio 2 (spogliatoi) – sanificazione acqua calda sanitaria – impianto a base di Ferrocid 5280S.

Art. 2.1.5 – Impianti Termici/Condizionamento (TC)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.5) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

La manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- guarnizioni, raccorderie di vario genere;
- bulloneria e viteria;
- prodotti disgorganti;
- sfiati automatici e non degli impianti;
- tubi capillari per misurazione “ $\Delta P_i$ ”;

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

La Manutenzione Ordinaria Preventiva degli Impianti Termici/Condizionamento comprende altresì:

- l'individuazione del tecnico a cui l'Appaltatore conferirà l'incarico di Terzo Responsabile ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. 74/2013 (incarico non subappaltabile dall'Appaltatore);
- l'individuazione del tecnico a cui l'Appaltatore conferirà l'incarico Responsabile FGAS ai sensi del Regolamento UE 517/2014.

L'incaricato dall'Appaltatore con il ruolo di Terzo Responsabile dovrà:

- provvedere alla compilazione dei dati ed alla registrazione degli interventi manutentivi eseguiti sui "libretti dell'apparecchiatura" e/o "libretti d'impianto" presenti presso gli archivi digitali degli Enti Preposti (es. CURIT per la Regione Lombardia, CAITEL per la Regione Liguria, CIT per la Regione Piemonte, CRITER per la Regione Emilia Romagna, ecc.), impegnandosi ad inserire gli aggiornamenti che si renderanno necessari assolvendo in modo diligente e con attenzione alla tenuta e gestione dei documenti previsti per Legge;
- gestire gli impianti ai fini di assicurare il mantenimento delle condizioni microclimatiche (temperatura, umidità relativa, ventilazione, ecc.) e di circolazione dell'aria nel rispetto del comfort ambientale e delle vigenti normative igienico sanitarie;
- gestire gli impianti ai fini di assicurare il mantenimento della qualità dell'aria immessa negli uffici così come previsto dalla vigente normativa in materia;
- gestire gli impianti ai fini di assicurare il mantenimento di un'adeguata temperatura negli ambienti lavorativi degli utenti in conformità alla normativa vigente (D.P.R. 74/2013), rappresentata nei valori indicati nel seguente elenco:
  - estate
    - temperatura compresa tra i 24°C ed i 26°C;
    - umidità relativa compresa tra il 50% ed il 60%;
  - inverno
    - temperatura compresa tra i 20°C ed i 22°C;
    - umidità relativa compresa tra il 40% ed il 50%;
 i suddetti valori potranno essere modificati, su richiesta del Committente, qualora sopraggiungano esigenze che richiedano una diversa modulazione del clima;
- gestire gli impianti ai fini di calibrare in funzione della temperatura esterna il periodo di preaccensione;
- rispettare il periodo annuale e gli orari di esercizio degli impianti che saranno comunicati dal Committente all'Appaltatore con apposito Ordine di Servizio (ODS).

#### Art. 2.1.6 – Impianti Antincendio (AN)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.6) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

La manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- spinotti e tubazioni estintori;
- cartellonistica;

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

La Manutenzione Ordinaria Preventiva degli Impianti Antincendio comprende altresì:

- l'esecuzione delle attività di sorveglianza, controllo e revisione degli estintori previste dalla Norma UNI 9994-1:2013;
- la compilazione dell'apposita modulistica e l'annotazione sul Registro Antincendio presente nelle apposite cassetine installate presso le Sedi del Committente di tutti gli interventi di manutenzione relativi ai sistemi, ai dispositivi ed alle attrezzature antincendio;

Per completezza si evidenzia che le attività manutentive dovranno essere svolte da personale

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

dell'Appaltatore in possesso dei requisiti richiesti dalla vigente Normativa in materia.

#### Art. 2.1.7 – Impianti Meccanici (ME)

Gli standard prestazionali in termini di attività e frequenze di intervento sono riportati nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01 – Art. 8.7) allegata al presente Capitolato Tecnico (Allegato A), integrati se del caso con quanto indicato dal Costruttore nel Manuale Manutentivo.

La manutenzione Ordinaria Preventiva comprende le piccole opere di ripristino degli impianti esistenti rilevate durante le verifiche periodiche di esigua entità quali, a titolo esemplificativo:

- guarnizioni dei filtri;
- rabbocchi di olio;
- prodotti per pulizia;
- viti rondelle bulloni e minuteria in genere;

da intendersi compensate nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva.

La Manutenzione Ordinaria Preventiva degli Impianti Meccanici comprende altresì l'aggiornamento del Libretto di Impianto.

#### Art. 2.2 – Manutenzione Ordinaria Incidentale

Rientrano nella Manutenzione Ordinaria Incidentale gli interventi manutentivi da eseguirsi sulle Opere e Impianti, in precedenza esposti:

- Opere Edili (OE);
- Impianti Acquedottistici/Fognari (AF);
- Impianti Elettrici/Automazione (EL);
- Impianti Idrico/Sanitari (IS);
- Impianti Termici/Condizionamento (TC);
- Impianti Antincendio (AN);
- Impianti Meccanici (ME);

a seguito della rilevazione, sia da parte del Committente, che da parte dell'Appaltatore, di un'avaria, intendendosi per tale lo stato di un'entità caratterizzato dalla sua inability ad eseguire una funzione richiesta, non comprendente l'inabilità durante la Manutenzione Ordinaria Preventiva o altre azioni pianificate, oppure dovuta alla mancanza di mezzi esterni, e volta a riportare i componenti nello stato in cui possano eseguire la funzione richiesta.

Per consentire all'Appaltatore di valutare in modo congruo i volumi medi dell'attività di Manutenzione Ordinaria Incidentale prevista dal presente Capitolato Tecnico, si rimanda agli Allegati D1, D2, D3 del presente Capitolato Tecnico nei quali è riportato per ciascuna Sede lo storico dei quantitativi di Avvisi di Manutenzione Incidentale (ADM-I) emessi nel corso dell'anno 2021 (si riporta nel seguito una tabella di sintesi delle numeriche).

	Numero di Avvisi Manutenzione Incidentale 2021
Lotto 1	3.387
Lotto 2	1.124
Lotto 3	3.316
<u>TOTALE</u>	<u>7.827</u>

I suddetti valori sono da ritenersi puramente indicativi in quanto la reale consistenza dell'attività manutentiva sarà quella che deriverà dalle attività di Manutenzione Ordinaria Incidentale effettivamente richieste dal Committente all'Appaltatore durante l'esecuzione dell'Appalto.

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

### **Art. 2.3 – Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere**

Rientrano in questo articolo oltre ai lavori di Manutenzione Straordinaria propriamente detti, dove vengono compresi interventi di riqualificazione edilizia, efficientamento energetico, adeguamento normativo, ecc., anche interventi di Ristrutturazione, di Ampliamento di immobili esistenti e realizzazione di Nuove Opere.

I lavori di Manutenzione Straordinaria comprenderanno sia le opere edili che le opere impiantistiche.

### **Art. 3 – Luogo di Esecuzione delle Attività in Appalto**

Le attività oggetto d'Appalto dovranno essere eseguite presso gli Immobili del Gruppo ubicati nelle seguenti Province Italiane:

- Lotto 1 – Province di Torino, Alessandria, Vercelli, Asti, Cuneo, Milano;
- Lotto 2 – Province di Genova, La Spezia, Savona, Imperia;
- Lotto 3 – Province di Parma, Piacenza, Reggio Emilia, Mantova, Modena, Padova.

Per quanto concerne gli aspetti di dettaglio si rimanda agli Allegati D1, D2, D3 del presente Capitolato Tecnico.

L'Appaltatore al momento della Consegna Generale dei Lavori e per tutta la durata dell'Appalto dovrà disporre di Sedi Operative come riportato nel seguito:

- Lotto 1 – n. 1 Sede Operativa da individuarsi nell'ambito del territorio della Città di Torino;
- Lotto 2 – n. 1 Sede Operativa da individuarsi nell'ambito del territorio della Città di Genova;
- Lotto 3 – n. 1 Sede Operativa da individuarsi nell'ambito del territorio delle Città di Reggio Emilia.

La Sede Operativa dovrà essere dotata di un idoneo magazzino con attrezzature, mezzi d'opera e materiali sufficienti per poter assicurare adeguata copertura per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti e di un ufficio adeguatamente attrezzato e presidiato in orario di lavoro (08:00/17:00) da personale dell'Appaltatore.

### **Art. 4 – Gestione delle Attività in Appalto**

#### **Committente.**

Lato Committente la gestione dell'Appalto sarà affidata al Responsabile della funzione Immobiliare alle dipendenze del quale opereranno le seguenti figure professionali:

- Responsabile dell'Appalto;
- Direttore dei Lavori;
- Assistenti al Direttore dei Lavori.

Per la Manutenzione Ordinaria (Preventiva ed Incidentale) per ciascun Lotto sono previsti un solo Responsabile dell'Appalto e un solo Direttore dei Lavori. I nominativi delle predette figure saranno resi noti all'Appaltatore nell'ambito della riunione che sarà organizzata dal Committente per la Consegna Generale dei Lavori.

Viceversa, per la Manutenzione Straordinaria, Responsabile dell'Appalto e Direttore dei Lavori saranno nominati di volta in volta in funzione dei contenuti di ciascuna Richiesta di Lavoro (RDL). I nominativi delle predette figure saranno resi noti all'Appaltatore di volta in volta in sede di emissione della relativa Richiesta di Lavoro (RDL).

Ove ricorrano le condizioni di cui al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, oltre al Responsabile dell'Appalto e al Direttore dei Lavori è prevista la presenza sia del Coordinatore Sicurezza per la Progettazione, sia del Coordinatore Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori.

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

### Appaltatore.

Lato Appaltatore tutte le attività oggetto d'Appalto dovranno essere svolte sotto la direzione e la supervisione di un Direttore Tecnico la cui nomina dovrà risultare da specifico Atto formale di incarico da consegnarsi alla Committente in sede della Consegna Generale dei Lavori. Il coordinamento operativo di tutte le attività dovrà poi essere assicurato da uno o più Responsabili Tecnici dell'Appaltatore il/i quale/i dovrà/anno risultare presente/i on-site tutti i giorni lavorativi in fascia 08:00 – 17:00.

Le attività svolte dalle maestranze dell'Appaltatore e/o dalle maestranze di eventuali suoi Subappaltatori/Subfornitori dovranno sempre essere svolte alla presenza di un Preposto dell'Appaltatore (ex art. 19 del D.Lgs. 81/2008) il quale dovrà sovrintendere all'attività lavorativa ai fini di controllarne la corretta esecuzione da parte dei lavoratori impiegati nell'attività.

Tutte le maestranze dell'Appaltatore e di eventuali suoi Subappaltatori/Subfornitori che opereranno presso le Sedi del Committente dovranno essere preventivamente autorizzate dal Committente; l'autorizzazione per l'accesso delle maestranze dell'Appaltatore alle Sedi del Committente sarà rilasciata dal Committente medesimo per iscritto nel rispetto delle Policy del Committente in materia di Security Management.

Tutti gli Addetti Operativi dell'Appaltatore e di eventuali suoi Subappaltatori che opereranno all'interno delle Sedi del Committente dovranno essere dotati di Vestiario da Lavoro uniforme il quale dovrà prevedere apposito inserto per esibire il tesserino personale di riconoscimento previsto dal D.Lgs. 81/2008.

Il Committente si riserva il diritto di ordinare la sostituzione delle maestranze dell'Appaltatore impiegate nell'Appalto (Direttore Tecnico e Responsabile/i Tecnico/i compresi) per insubordinazione, incapacità o grave negligenza.

### Art. 4.1 – Manutenzione Ordinaria Preventiva – Programmazione

La Manutenzione Ordinaria Preventiva di cui all'Art. 2.1 del presente Capitolato Tecnico, sarà pianificata trimestralmente dal Committente sulla Piattaforma Web Facility di cui all'Art. 9 del presente Capitolato Tecnico:

- entro il mese “n” (mese precedente all'inizio dell'esecuzione delle attività oggetto d'Appalto) il Committente emetterà sulla Piattaforma Web Facility gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Preventiva (ADM-P) relativi al 1° trimestre dell'Appalto (mesi “n+1”, “n+2”, “n+3”);
- a seguire, entro il mese “n+1” il Committente emetterà sulla Piattaforma Web Facility gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Preventiva (ADM-P) relativi al mese “n+4” (c.d. finestra trimestrale scorrevole) e così via per i mesi seguenti sino alla fine dell'Appalto.

Sulla base della pianificazione ricevuta dal Committente, l'Appaltatore dovrà provvedere ad eseguire la programmazione di dettaglio delle attività direttamente sulla Piattaforma Web Facility. La programmazione di dettaglio che dovrà essere eseguita dall'Appaltatore prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività on-site, consiste nell'indicare sulla Piattaforma Web Facility per ciascun Avviso di Manutenzione Ordinaria Preventiva (ADM-P) la Data di Inizio e la Data di Fine esecuzione delle attività on-site; tali date dovranno ricadere all'interno del mese definito dalla pianificazione del Committente.

Al termine di ciascuna attività manutentiva l'Appaltatore dovrà compilare le Schede dei Programmi di Manutenzione (PDM) contenute nella Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01), le quali dovranno essere correttamente compilate, firmate e caricate in formato ADOBE Acrobat (upload) sulla Piattaforma Web Facility entro e non oltre il mese successivo alla data di Pianificazione.

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

#### Art. 4.2 – Manutenzione Ordinaria Incidentale – Team Facility – Programmazione

La Manutenzione Ordinaria Incidentale di cui all'Art. 2.2 del presente Capitolato Tecnico dovrà essere eseguita dall'Appaltatore per mezzo dell'Organizzazione Stabile (nel seguito per brevità "Team Facility") definita dal medesimo in sede di Gara (Offerta Tecnica).

Il Team Facility dovrà operare in modo continuativo presso le Sedi del Committente indicate per ciascun Lotto negli Allegati D1, D2, D3 del presente Capitolato Tecnico dal lunedì al venerdì (festività escluse) nella fascia oraria compresa tra le ore 08:00 e le ore 17:00, con inizio effettivo delle attività, in loco, alle ore 08:00 e termine effettivo, alle ore 17:00.

Nella definizione del Team Facility l'Appaltatore dovrà individuare puntualmente:

- il numero fisso delle maestranze suddividendole fra
  - Responsabile/i Tecnico/i preposto/i alla gestione ed al coordinamento degli Addetti Operativi;
  - Addetti Operativi preposti alla Manutenzione delle Opere Edili;
  - Addetti Operativi preposti alla Manutenzione degli Impianti Acquedottistici/Fognari, Elettrici/Automazione, Idrico/Sanitari, Termici/Condizionamento, Antincendio, Meccanici;
- il numero fisso di veicoli in uso alle proprie maestranze suddividendoli fra
  - autovetture;
  - furgoni;
  - autocarri;
- il numero fisso e la tipologia di attrezzature manuali in dotazione agli Addetti Operativi.

Sono da ricondursi al Team Facility le seguenti attività, comprensive dei beni strumentali alla loro esecuzione, nel seguito dettagliati:

- il Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento 24 ore su 24 tutti i giorni naturali dell'anno assicurato da n. 1 Responsabile Tecnico e n. 2 Addetti Operativi;
- il Servizio di Back–Office attivo dal lunedì al venerdì (festività escluse) in fascia 08:00/17:00 con funzione di Planning Management, Maintenance Engineering, Administration/Accounting ed Help Desk;
- la Fornitura dei Materiali di Consumo (bulloneria e minuteria da ferramenta in genere, tasselli, chiodi, viteria, collanti, adesivi, ancoranti chimici, schiuma poliuretanica, nastro adesivo, lubrificanti, silicone, tavolame, casseri di legno, filo di ferro, nastri segnalatori, piccole guarnizioni, raccorderia zincata, collari reggi tubo, fascette stringitubo, elettrodi saldatrice, fascette per cavi, nastro isolante, cappucci, mammut, raccordi).

Le attività di Manutenzione Ordinaria Incidentale che dovranno essere eseguite dal Team Facility saranno pianificate dal Committente sulla Piattaforma Web Facility di cui all'Art. 9 del presente Capitolato Tecnico.

Le attività saranno ordinate dal Committente all'Appaltatore mediante l'emissione di Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM–I) che riporteranno:

- il Numero e la Data dell'ADM–I;
- l'Oggetto delle attività da eseguire;
- le Prescrizioni Tecniche per l'esecuzione delle attività;
- il Luogo di esecuzione delle attività;
- le Date pianificate di Inizio e Fine attività;
- eventuali informazioni aggiuntive.

Le attività dovranno essere programmate ed eseguite dall'Appaltatore in funzione della pianificazione indicata negli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM–I) dal Committente, la quale sarà definita in base al seguente livello di priorità:

- Basso: inizio attività entro 14 giorni naturali e consecutivi dalla data di ricevimento dell'ADM–I;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- Medio: inizio attività entro 7 giorni naturali e consecutivi dalla data di ricevimento dell'ADM-I;
- Alto: inizio attività entro il giorno successivo dalla data di ricevimento dell'ADM-I.

Resta inteso che i suddetti livelli di priorità verranno definiti a insindacabile giudizio del Committente.

Gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I) con livello di priorità Basso e Medio saranno inviati dal Committente all'Appaltatore mediante la Piattaforma Web Facility n. 2 volte alla settimana (di norma il lunedì e il giovedì). Viceversa gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I) con livello di priorità Alto saranno inviati quotidianamente.

Le attività di Manutenzione Ordinaria Incidentale dovranno essere programmate ed eseguite con modalità tali da non arrecare pregiudizio all'attività svolta all'interno delle Sedi del Committente e, se ritenuto necessario dal Committente, al di fuori dell'orario di normale utilizzo delle Sedi medesime (giorni feriali dalle ore 08:00 alle ore 17:00).

Qualora si verificassero circostanze che impedissero la prosecuzione delle attività, il Committente avrà la facoltà di ordinarne la sospensione parziale o totale, salvo riprenderle non appena siano cessate le ragioni dell'interruzione, senza che l'Appaltatore possa richiedere indennità o compensi particolari.

Nel caso in cui i termini previsti dalla pianificazione del Committente non risultassero sufficienti per cause non imputabili all'Appaltatore, questi tramite la suddetta Piattaforma Web Facility potrà richiedere al Committente, prima della scadenza dei termini, una proroga dei medesimi.

Al termine dell'esecuzione delle attività definite dagli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I), l'Appaltatore dovrà tempestivamente attestarne l'avvenuta ultimazione indicando la Data di Fine Esecuzione sulla Piattaforma Web Facility. Eventuale documentazione attestante l'esecuzione delle attività (ad esempio documenti, certificazioni, disegni, schemi, immagini, ecc.), dovrà essere caricata (upload) dall'Appaltatore direttamente sulla Piattaforma Web Facility di norma entro una settimana dall'ultimazione delle attività.

Gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I) si riterranno comunque conclusi dopo che l'Appaltatore avrà eseguito a perfetta regola d'arte tutte le attività previste (comprese la rimozione dei materiali di risulta, la messa in servizio degli impianti, la consegna della documentazione prevista, ecc.).

Qualora il Committente riscontrasse una non corretta esecuzione dell'attività provvederà a notificare all'Appaltatore le mancanze ed i difetti rilevati il quale avrà l'obbligo provvedere in merito entro il tempo definito dal Committente.

Per quanto concerne il coordinamento generale e la gestione degli aspetti operativi di dettaglio sono previsti incontri di norma con cadenza settimanale fra Committente e Appaltatore.

#### Art. 4.2.1 – Reperibilità e Pronto Intervento

L'Appalto prevede un Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento che l'Appaltatore, tramite il Team Facility, dovrà assicurare 24 ore su 24 tutti i giorni naturali dell'anno.

In sede di Consegna Generale dei Lavori, l'Appaltatore dovrà consegnare al Committente l'elenco del personale individuato per il Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento e i relativi numeri telefonici. Eventuali variazioni dovranno essere comunicate al Committente con almeno una settimana di anticipo.

Per il Pronto Intervento l'Appaltatore dovrà assicurare la presenza di maestranze specializzate in possesso di adeguati requisiti e competenze. Le predette maestranze dell'Appaltatore, a seguito di chiamata telefonica del Committente, dovranno presentarsi presso il sito indicato nel minor tempo possibile, e comunque, considerando la dispersione sul territorio degli Immobili del Gruppo, non oltre le 2 ore dalla ricezione dell'Avviso di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I) che seguirà alla chiamata telefonica del Committente.



	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

Per Pronto Intervento si intende un intervento di immediata efficacia, volto a limitare gli effetti del problema riscontrato, e mettere in sicurezza l'apparecchiatura e l'immobile, in attesa della soluzione definitiva.

#### Art. 4.3 – Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere

Le attività di Manutenzione Straordinaria o di Realizzazione di Nuove Opere saranno assegnate all'Appaltatore mediante l'emissione di Richieste di Lavoro (RDL) per mezzo delle quali verranno fornite dal Committente all'Appaltatore tutte le informazioni utili per eseguire i lavori nei modi e nei tempi previsti.

Per questa tipologia di interventi, alla Richiesta di Lavoro (RDL) trasmessa dal Committente all'Appaltatore, ove necessario sarà allegato il Progetto Esecutivo elaborato dal Committente il quale risulterà corredato da tutti gli elaborati previsti dalle normative vigenti: Capitolato Tecnico, Piano di Sicurezza e Coordinamento, Cronoprogramma dei Lavori, Relazioni Tecniche, Elenco Prezzi, Computo Metrico Estimativo, Elaborati Grafici, ecc.

Per la gestione di ciascun intervento di Manutenzione Straordinaria o di Realizzazione di Nuove Opere, il Responsabile dell'Appalto nominerà il Direttore dei Lavori e, ove necessario, il Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Esecuzione.

### **Art. 5 – Sicurezza e Ambiente**

Spetta al Committente (Responsabile Appalto o Direttore dei Lavori) la classificazione della tipologia di ciascun intervento di manutenzione atta a definire l'inserimento delle attività tra quelle rientranti nel Titolo I (Art. 26) o nel Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, a valle della quale dovranno essere definite ed avviate le attività di sicurezza da attuare ai sensi delle Procedure del Committente in materia.

Con riferimento all'emergenza sanitaria internazionale "COVID-19" l'Appaltatore dovrà rispettare quanto previsto dalla vigente normativa in materia nonché quanto definito dalle Policy del Committente in materia di Safety Management.

#### Art. 5.1 – Sicurezza

Le attività e le forniture oggetto d'Appalto dovranno essere eseguite nel rispetto del D.Lgs. 81/2008 e della restante vigente normativa in materia di sicurezza.

##### Art. 5.1.1 – Manutenzione Ordinaria (Preventiva ed Incidentale)

Le attività di Manutenzione Ordinaria (Preventiva ed Incidentale) oggetto d'Appalto rientrano nel campo di applicazione dell'Art. 26 del D.Lgs. 81/2008, motivo per il quale Il Committente ha elaborato il Documento Unico di Valutazione Rischi da Interferenze (DUVRI), al quale l'Appaltatore dovrà attenersi durante tutta l'esecuzione della prestazione (Allegati H1, H2, H3 del presente Capitolato Tecnico). Qualora alcune attività specifiche di Manutenzione Ordinaria dovessero rientrare nell'ambito del Titolo IV D.Lgs. 81/2008, sarà cura del Committente, prima dell'esecuzione dei lavori, provvedere all'attivazione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

##### Art. 5.1.2 – Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere

Per i lavori di Manutenzione Straordinaria o di Realizzazione di Nuove Opere richiesti nel corso dell'Appalto, qualora quest'ultimi rientrino nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, il Committente provvederà alla nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP) e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), a cui verranno affidate, sia

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e sia il coordinamento dei lavori in corso d'opera.

#### Art. 5.1.3 – Prevenzione Rischio Elettrico

Nell'esecuzione delle attività oggetto d'Appalto, ai fini della prevenzione del Rischio Elettrico l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto dalla Norma CEI 11-27.

Relativamente ai ruoli previsti dalla Norma CEI 11-27 si precisa che:

- il ruolo di Unità Responsabile Impianto (URI) sarà ricoperto dal Direttore dei Lavori del Committente;
- il ruolo di Unità Responsabile della realizzazione del Lavoro (URL) sarà ricoperto dal Direttore Tecnico dell'Appaltatore
- il ruolo di Persona preposta alla conduzione del Lavoro (RL) e il ruolo di Responsabile dell'Impianto per i lavori (RI) sarà ricoperto dal Responsabile Tecnico dell'Appaltatore, il quale dovrà risultare in possesso di idonei requisiti e sarà preposto agli interventi per l'intera durata dell'attività.

Prima di iniziare ogni intervento il Responsabile dell'Impianto per i lavori (RI) dovrà sempre interfacciarsi con l'Unità Responsabile Impianto (URI) al fine di assicurare il necessario coordinamento.

#### Art. 5.2 – Ambiente

Le attività e le forniture oggetto d'Appalto dovranno essere eseguite nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e della restante vigente normativa in materia ambientale.

L'Appaltatore dovrà quindi risultare in possesso delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa in materia ambientale necessarie allo svolgimento delle attività oggetto d'Appalto.

##### Art. 5.2.1 – Gestione dei Rifiuti prodotti dall'Appaltatore

Durante l'esecuzione delle attività l'Appaltatore dovrà, a propria cura e spese, rimuovere tutti i materiali di risulta (demolizioni, scarti, residui, imballaggi, etc.) prodotti dalla propria attività lavorativa e provvedere alla sistematica pulizia dell'area di lavoro.

Il materiale di risulta derivante dai lavori eseguiti dall'Appaltatore e da suoi eventuali Subappaltatori/Subfornitori dovrà essere gestito secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento a tutti i disposti, gli obblighi e le prescrizioni previsti dal D.Lgs. 152/2006. In materia di rifiuti industriali dovrà essere consegnata al Committente copia della bolla (4<sup>a</sup> copia) del formulario d'identificazione del rifiuto in base al D.Lgs. 152/2006.

#### **Art. 6 – Verifica di Conformità e Collaudo**

Le attività oggetto d'Appalto saranno soggette a Verifica di Conformità (attività di Manutenzione Ordinaria) oppure a Collaudazione (lavori di Manutenzione Straordinaria e Realizzazione di Nuove Opere) da parte del Committente.

La Verifica di Conformità e la Collaudazione hanno lo scopo di accertare e certificare che le attività ed i lavori in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative siano stati realizzati ed eseguiti nel rispetto delle previsioni e delle pattuizioni contrattuali.

Nel caso in cui in sede di Verifica di Conformità o Collaudazione il Committente riscontrasse difetti o mancanze di poca entità, riparabili in tempi brevi, prescriverà specificatamente le lavorazioni da eseguire, assegnando all'Appaltatore un termine per l'esecuzione delle medesime.

Il Certificato di Conformità relativo alle attività di Manutenzione Ordinaria, ovvero il Certificato di Regolare Esecuzione / Certificato di Collaudo per i lavori di Manutenzione Straordinaria o Realizzazione di Nuove Opere saranno rilasciati dal Committente solo dopo che il medesimo avrà attestato che l'Appaltatore abbia completamente e regolarmente eseguito le lavorazioni prescrittegli.

Se i difetti e le mancanze rilevati dal Committente non pregiudicassero la stabilità dell'opera, la sua fruibilità e la regolarità del servizio cui l'intervento è strumentale, il Committente si riserva il diritto di determinare, in sede di emissione del Certificato di Conformità ovvero del Certificato di Regolare Esecuzione / Certificato di Collaudo, la somma che in conseguenza dei riscontrati difetti o mancanze dovrà detrarsi dal credito dell'Appaltatore.

## **Art. 7 – Controllo del Personale dell'Appaltatore**

Prima dell'inizio delle attività oggetto d'Appalto, il Committente verificherà che l'Appaltatore ed i suoi Subappaltatori abbiano assolto positivamente agli obblighi inerenti al pagamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi dei lavoratori dipendenti che saranno impiegati – tale verifica sarà eseguita dal Committente mediante acquisizione informatica del DURC presso gli Enti competenti.

Contestualmente l'Appaltatore dovrà consegnare al Committente:

- una Copia del Libro Unico del Lavoro / UNILAV;
- la Dichiarazione dell'Organico Medio Annuo, distinto per qualifica, corredata degli estremi delle denunce dei lavoratori, effettuate all'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (INPS) e all'Istituto Nazionale Assicurazioni e Infortuni sul Lavoro (INAIL);
- la Dichiarazione relativa al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) stipulato dalle Organizzazioni Sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai dipendenti, con l'indicazione del numero di ore contrattuali;
- l'Elenco del Personale, dei Mezzi e delle Attrezzature impiegati nell'attività.

In difetto il Committente non consentirà l'inizio delle attività oggetto d'Appalto ed inoltre in caso di variazioni l'Appaltatore dovrà tempestivamente fornire al Committente i documenti aggiornati in sostituzione di quelli precedenti, pena il divieto di accesso presso i siti aziendali.

## **Art. 8 – Dichiarazioni/Certificazioni ed Elaborati As-Built**

Entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal termine di ciascun lavoro di Manutenzione Straordinaria o di Realizzazione di Nuove Opere l'Appaltatore dovrà trasmettere al Committente in formato digitale tutti gli elaborati grafici raffiguranti lo stato reale di quanto eseguito ("As-Built") nonché le dichiarazioni/certificazioni previste dalla vigente normativa in materia (ad esempio la dichiarazione ai sensi del D.M. 37/2008).

Per le nuove apparecchiature installate e per i nuovi impianti realizzati l'Appaltatore dovrà predisporre un fascicolo con chiare istruzioni sull'uso degli stessi, le verifiche e la manutenzione Ordinaria Preventiva da effettuare.

A titolo indicativo e non esaustivo, nel seguito si riporta la documentazione che al termine di ciascun lavoro di Manutenzione Straordinaria o di Realizzazione di Nuove Opere l'Appaltatore dovrà consegnare al Committente:

- elaborati As-Built in formato AUTODESK Autocad (\*.DWG), AUTODESK Revit (\*.RVT) e ADOBE Acrobat (\*.PDF);
- disegni, schemi esecutivi, denunce di Legge, dichiarazione di conformità degli impianti eseguiti e/o revisionati e quant'altro occorra per attivare gli impianti ed averli perfettamente funzionanti, nel rispetto della vigente normativa;

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- dichiarazione di conformità dei prodotti alle normative vigenti sottoscritta dall'Appaltatore comprensiva di CCIAA;
- certificato di omologazione, completo di documento di trasporto e schede tecniche;
- manuale di installazione e manutenzione recante le indicazioni per le modalità ed avvertenze d'uso, le periodicità dei controlli e dei collaudi, i dati tecnici necessari per il corretto montaggio e smontaggio, l'elenco delle parti e dei componenti di ricambio, le avvertenze importanti a giudizio del produttore, come prescritto dalle normative vigenti.
- documentazione della programmazione effettuata su sistemi digitali di regolazione elettronica, relativamente alle apparecchiature installate, con indicazione dei set-point e parametri impostati;
- distinta dei pezzi di ricambio.

## **Art. 9 – Piattaforma Web del Committente**

In sede di Consegna Generale dei Lavori il Committente fornirà all'Appaltatore le credenziali per l'accesso alla propria Piattaforma Web per la gestione del Facility Management (Facility).

La Piattaforma Web Facility è lo strumento mediante la quale il Committente invierà all'Appaltatore gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Preventiva (ADM-P) e gli Avvisi di Manutenzione Ordinaria Incidentale (ADM-I) e gestirà le fasi di ciascun Avviso di Manutenzione (ADM):

- Assegnazione;
- Programmazione;
- Esecuzione;
- Ultimazione;
- Collaudazione;
- Contabilizzazione.

Ai fini dell'utilizzo della suddetta Piattaforma Web l'Appaltatore dovrà dotarsi di Browser (Edge / Chrome) e VPN per l'accesso alla rete intranet del Committente.

Nel corso dell'Appalto la Piattaforma Web Facility sarà sostituita da una nuova Piattaforma Web attualmente in corso di sviluppo ed implementazione. Per l'utilizzo della nuova Piattaforma Web l'Appaltatore dovrà dotare i propri Addetti di firma elettronica digitale e tablet Android.

## **Art. 10 – Adempimenti Amministrativi**

All'inizio dell'Appalto il Committente consegnerà all'Appaltatore i seguenti documenti:

- Libretti di Centrale degli Impianti Termici per i quali, in quanto Terzo Responsabile ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. 74/2013, l'Appaltatore dovrà assicurare la compilazione e l'aggiornamento completo dei rapporti di efficienza energetica in conformità al D.M. 10/02/2014; qualora il Libretto di Centrale non fosse disponibile, sarà cura dell'Appaltatore predisporre un nuovo Libretto di Centrale;
- Registri di Impianto di Condizionamento e Apparecchiature Frigorifere per i quali l'Appaltatore, ai sensi del D.P.R. 146/2018 e del Regolamento U.E. 517/2014, dovrà provvedere alla registrazione telematica dei dati relativi ai gas fluorurati a effetto serra derivanti dalle attività di assistenza, manutenzione, riparazione e smantellamento di detti impianti.
- Registri dei Controlli Antincendio per i quali l'Appaltatore dovrà aggiornare e custodire presso le Sedi del Committente nei luoghi concordati con il medesimo; qualora il Registro dei Controlli Antincendio non fosse disponibile, sarà cura dell'Appaltatore predisporre un nuovo Registro dei Controlli Antincendio.

Entro la prima settimana dall'inizio del Contratto l'Appaltatore dovrà:

	Manutenzione Immobili	Maggio 2022
	CAPITOLATO TECNICO	Rev. 0

- comunicare agli Enti preposti l'assunzione dell'incarico di Terzo Responsabile per gli impianti termici e ottemperare a quanto previsto dalla vigente normativa in materia compreso l'aggiornamento dell'anagrafica nei Sistemi Informativi degli organismi regionali preposti;
- aggiornare i numeri telefonici di emergenza indicati sulle centraline antincendio (al termine dell'attività dovrà inviare specifica comunicazione al Committente a mezzo PEC).

Entro una settimana dal termine del Contratto l'Appaltatore dovrà:

- comunicare agli Enti preposti l'avvenuta cessazione dell'incarico di Terzo Responsabile per gli impianti termici e ottemperare a quanto previsto dalla vigente normativa in materia compreso l'aggiornamento dell'anagrafica nei Sistemi Informativi degli organismi regionali preposti.

## Art. 11 – Allegati

Costituiscono parte integrante del presente Capitolato Tecnico i seguenti allegati:

ALLEGATO A (file ADOBE Acrobat)

- Procedura Operativa Manutenzione Immobili (PO IMM 01)

ALLEGATO B (file ADOBE Acrobat)

- Procedura Generale di Manutenzione per la Prevenzione e di Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo (PG IMM 02)

ALLEGATO C (file ADOBE Acrobat)

- C1 – n. 52 Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo – Lotto 1
- C2 – n. 92 Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo – Lotto 2
- C3 – n. 197 Piani di Controllo e Manutenzione degli Impianti Tecnologici ai fini della Prevenzione e del Controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo – Lotto 3

ALLEGATO D (file ADOBE Acrobat e file MICROSOFT Excel)

- D1 – Elenco Sedi interessate dall'Attività Manutentiva e Numero Annuale Interventi – Lotto 1
- D2 – Elenco Sedi interessate dall'Attività Manutentiva e Numero Annuale Interventi – Lotto 2
- D3 – Elenco Sedi interessate dall'Attività Manutentiva e Numero Annuale Interventi – Lotto 3

ALLEGATO E (file ADOBE Acrobat e file MICROSOFT Excel)

- E1 – Elenco Interventi di Manutenzione Ordinaria Incidentale 2021 – Lotto 1
- E2 – Elenco Interventi di Manutenzione Ordinaria Incidentale 2021 – Lotto 2
- E3 – Elenco Interventi di Manutenzione Ordinaria Incidentale 2021 – Lotto 3

ALLEGATO F (file ADOBE Acrobat e file MICROSOFT Excel)

- F1 – Elenco Presidi Impianti Antincendio – Lotto 1
- F2 – Elenco Presidi Impianti Antincendio – Lotto 2
- F3 – Elenco Presidi Impianti Antincendio – Lotto 3

ALLEGATO G (da scaricarsi a cura dell'Appaltatore sui siti web delle Regioni)

- G1 – Elenco Prezzi Opere Pubbliche REGIONE PIEMONTE ed. 2022 – Lotto 1
- G2 – Elenco Prezzi Opere Pubbliche REGIONE LIGURIA ed. 2022 – Lotto 2
- G3 – Elenco Prezzi Opere Pubbliche REGIONE EMILIA ROMAGNA ed. 2022 – Lotto 3

ALLEGATO H (file ADOBE Acrobat)

- H1 – Documento Unico Valutazione Rischi Interferenze ex D.Lgs. 81/2008 (DUVRI) – Lotto 1
- H2 – Documento Unico Valutazione Rischi Interferenze ex D.Lgs. 81/2008 (DUVRI) – Lotto 2
- H3 – Documento Unico Valutazione Rischi Interferenze ex D.Lgs. 81/2008 (DUVRI) – Lotto 3

ALLEGATO I (file ADOBE Acrobat)

- I1 – Planimetrie catastali delle Principali Sedi – Lotto 1

	<p>Manutenzione Immobili</p> <p>CAPITOLATO TECNICO</p>	<p>Maggio 2022</p> <p>Rev. 0</p>
--	--	----------------------------------

- I2 – Planimetrie catastali delle Principali Sedi – Lotto 2
- I3 – Planimetrie catastali delle Principali Sedi – Lotto 3

ALLEGATO J (file ADOBE Acrobat)

- J – Atto di Conferimento Incarico di Terzo Responsabile Impianti Termici/Condizionamento ex Art. 6 del D.P.R. 74/2013

ALLEGATO K (file ADOBE Acrobat)

- K – Rapporto di Infortunio sul Lavoro