



Istituto Nazionale
di Previdenza
per i Dipendenti
dell'Amministrazione
Pubblica

Direzione Regionale Veneto
Ufficio Coordinamento
Attività Gestionale e di Produzione
Via Dante, 95
30171 Venezia- Mestre
Tel. 041/2526513 - 522 - 543

CAPITOLATO TECNICO DELLE PRESTAZIONI

**DELLA PROCEDURA APERTA IN AMBITO U.E. PER
L'AFFIDAMENTO DEL GLOBAL SERVICE DELLE SEDI DELLA
DIREZIONE REGIONALE VENETO DI:**

- VENEZIA, S. CROCE, 929
- MESTRE, VIA DANTE, 95
- VENEZIA - SEDE PROV.LE - CORSO DEL POPOLO, 93/95 MESTRE
- PADOVA - SEDE PROVINCIALE - VIA D. DELU', 3
- TREVISO - SEDE PROVINCIALE - VIA S. AGATA, 6
- VICENZA - SEDE PROVINCIALE - VIA VERDI, 76
- ROVIGO - SEDE PROVINCIALE - VIALE DELLA PACE, 1/E
- BELLUNO - SEDE PROVINCIALE - VIA SIMON DA CUSIGHE, 35

CIG 3414019998

INDICE

CAPO I - ORGANIZZAZIONE DEL GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO

Art. 1	Tipologia dei servizi richiesti
Art. 2	Monitoraggio generale degli impianti
Art. 3	Sopralluoghi e verifiche tecniche
Art. 4	Servizio di manutenzione delle opere impiantistiche
Art. 5	Esercizio degli impianti
Art. 6	Manutenzione programmata
Art. 7	Manutenzione a rottura
Art. 8	Conduzione degli impianti termici – condizioni termiche
Art. 9	Manutenzione programmata degli impianti termici
Art. 10	Manutenzione dei condizionatori
Art. 11	Manutenzione impianti antincendio
Art. 12	Impianti di sollevamento
Art. 13	Impianto idrico/sanitario ed elettrico
<u>MODALITA' DI EROGAZIONE DEI SERVIZI MANUTENTIVI</u>	
Art. 14	Articolazione del piano guida
Art. 15	Attività manutentive

CAPO II - ORGANIZZAZIONE DEL GLOBAL SERVICE DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

Art. 16	Tipologia dei servizi richiesti
Art. 17	Pulizie-Frequenze e modalità di esecuzione del servizio
Art. 18	Servizio di disinfestazione e derattizzazione
Art. 19	Servizio di manutenzione aree verdi

CAPO I - ORGANIZZAZIONE DEL GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO

Art.1 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI RICHIESTI

Il global service in appalto prevede l'erogazione di una pluralità di servizi da parte di un unico Assuntore Qualificato. I servizi compresi e definiti nell'oggetto dell'Appalto si possono classificare nelle seguenti tipologie:

- servizi di manutenzione (elettrico/controllo accessi, idrico/sanitario, sollevamento, antincendio, riscaldamento, condizionamento/raffrescamento);
- servizi di pulizia e igiene ambientale (pulizia, derattizzazione, disinfestazione);

e tutti i servizi accessori di pianificazione, gestione del sistema Informativo, gestione del Call Center, anagrafica Tecnica degli Impianti, gestione Ordinativi di intervento, pianificazione, ottimizzazione e controllo.

ART. 2 - MONITORAGGIO GENERALE DEGLI IMPIANTI

L'attivazione di ciascun servizio di manutenzione, a prescindere dalla tipologia di strutture/impianti cui è destinato, consente, a fronte di un canone, l'erogazione di attività di verifica, controllo, manutenzione e monitoraggio come meglio nel seguito specificato. Per il servizio di monitoraggio generale degli impianti per l'individuazione di eventuali anomalie e la loro successiva eliminazione (o la semplice segnalazione ove l'intervento esuli dalle competenze indicate e disciplinate con il presente appalto), l'Assuntore potrà avvalersi in base alla propria esperienza, dei più diversi strumenti di monitoraggio delle prestazioni, che a titolo esemplificativo potranno essere:

- strumentazione di indagine termografica, che utilizzando il principio della differenza di intensità delle radiazioni di energia elettromagnetica, che producono tutti gli oggetti, sono in grado di evidenziare zone di surriscaldamento o raffreddamento localizzate, e formazioni di vapore, per indagini su impianti complessi;
- strumentazione di indagine a vista, costituenti la più semplice e comune attività di monitoraggio, che si concretizzano in valutazioni qualitative, con ispezioni esterne per il rilevamento di difetti visibili, crepe, efflorescenze, ecc.;
- strumentazioni di indagine infrarossi, per l'individuazione di anomalie interne di particolari tipi di impianti, anomalie che non si manifestano in superficie.

ART. 3 - SOPRALLUOGHI E VERIFICHE TECNICHE

L'Assuntore autonomamente ed anche su richiesta della S.A. dovrà effettuare controlli e verifiche alle componenti impiantistiche degli immobili al fine di prevenire danni e pericoli per la pubblica incolumità.

Di ogni ispezione dovrà essere redatto apposito verbale scritto contenente i risultati della visita e delle prove eseguite nonché gli eventuali accorgimenti e provvedimenti che si ritiene debbano essere adottati.

La parte tecnica delle verifiche così come le restanti prestazioni tecniche sono compensate all'interno del servizio tecnico-manutentivo previsto nell'offerta di gara e quindi non daranno luogo a compensi aggiuntivi.

Art. 4 - SERVIZI MANUTENZIONE DELLE OPERE IMPIANTISTICHE

L'obiettivo è di mantenere lo stato di conservazione degli impianti nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi (programmati) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (su chiamata ed a rottura), oltre ad assicurare la continuità dei servizi, l'efficienza e la rispondenza normativa degli impianti, mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche degli stessi.

All'interno dei servizi manutentivi dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

- l'esercizio, la conduzione e manutenzione degli impianti;
- gli interventi di manutenzione su richiesta;
- il pronto intervento.

Nello svolgimento delle prestazioni s'intendono incluse la progettazione ed esecuzione operativa degli interventi, con particolare riferimento:

- all'elaborazione dei preventivi di spesa connessi con la definizione dei programmi di manutenzione;
- alla progettazione degli interventi di manutenzione su espressa richiesta del Committente, nonché per l'adeguamento dei locali alle norme e alle disposizioni legislative;
- alla gestione ed esecuzione degli interventi secondo le elaborazioni descritte e le incombenze derivanti dalla gestione dei servizi manutentivi in contratto;
- alla gestione ed esecuzione degli interventi di "pronto intervento" e di emergenza;
- ad ogni tipo di adempimenti per garantire la sicurezza degli immobili e degli impianti.

Tutte le prestazioni sopra richiamate e meglio individuate nei restanti articoli si intendono comunque comprese nell'importo forfetario offerto dall'Assuntore in sede di gara.

Art. 5 - ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

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

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

L'Assuntore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il Committente di eventuali guasti che provochino l'indisponibilità dell'impianto.

Art. 6 - MANUTENZIONE PROGRAMMATA

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

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

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

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

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

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

Sono pure a carico dell'Assuntore gli oneri di ricerca guasti degli impianti per l'esecuzione dei lavori e delle attività minime ed essenziali riportate nel piano guida.

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

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero. L'Assuntore deve essere in grado di provvedere alla ricostruzione di quei componenti obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità.

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

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

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

Nel piano guida di manutenzione allegato, è fornita l'indicazione di massima in modo esemplificativo e non esaustivo degli interventi da eseguire per il mantenimento degli impianti, essendo onere dell'Assuntore quello di gestire e mantenere gli stessi nel modo più corretto ed efficiente possibile provvedendo immediatamente alla esecuzione di tutte le opere che, dai riscontri effettuati, dovessero rientrare tra quelle disciplinate nel sistema di manutenzione a rottura, nonché alla tempestiva segnalazione, accompagnata dai progetti, di tutte le opere di manutenzione su richiesta, di adeguamento funzionale, tecnologico e normativo che dovessero risultare necessarie.

Il Committente si riserva di approvare le modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno degli immobili.

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

Art. 7 - MANUTENZIONE A ROTTURA

L'Assuntore in seguito a segnalazioni fatte con le modalità descritte nel capitolato dovrà prontamente eseguire almeno tutti gli interventi di riparazione e/o sostituzione necessari al ripristino della corretta funzionalità degli impianti e quindi al fine di raggiungere gli standard di qualità del servizio fissati dal Committente. Per quanto riguarda il trattamento e la disciplina delle manutenzioni a rottura, si rinvia espressamente a quanto già precisato nell'art. 27 del Capitolato d'Oneri.

L'Assuntore è obbligato al mantenimento del regolare funzionamento mediante un costante monitoraggio degli impianti.

ART. 8 - CONDUZIONI DEGLI IMPIANTI TERMICI-CONDIZIONI TERMICHE DA MANTENERE

La conduzione degli impianti termici comprende:

- la prestazione della mano d'opera necessaria alla conduzione degli impianti; in particolare l'Assuntore dovrà disporre di personale dotato, ove richiesto, di patente come previsto dalle norme vigenti e di personale specializzato nella manutenzione;
- l'assunzione del Ruolo di Terzo Responsabile;
- l'approvvigionamento dei lubrificanti, dei disincrostanti, dei materiali coibenti, delle vernici protettive, dei materiali di consumo occorrenti per la manutenzione degli impianti;
- il mantenimento durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione invernale, nelle singole unità immobiliari di ogni immobile, delle temperature e degli orari di utilizzo prescritte dalle normative vigenti (art. 3 - 4 del DPR 26 agosto 1993 n. 412).

Nel periodo di attivazione degli impianti di riscaldamento invernale dovranno essere garantite le seguenti condizioni termiche, assicurando il mantenimento di tale valore anche in presenza dei ricambi d'aria minimi di legge.

Le temperature dei singoli ambienti non dovranno superare:

- | | |
|--|-------|
| - uffici, locali di soggiorno degli edifici; | 20 °C |
| - atri e corridoi, | 18 °C |
| - magazzini; | 18 °C |

La tolleranza ammessa sulla temperatura media nelle singole unità immobiliari degli immobili è di +2°C.

Le temperature indicate si intendono misurate, così come previsto dalle norme UNI, al centro dei locali con termometro posto 1,5 metri dal pavimento e con porte e finestre chiuse da almeno 2 ore.

L'Assuntore sarà esonerato da tale obbligo qualora i locali in esame non risultino dotati di sufficienti corpi scaldanti oppure la temperatura esterna scenda oltre -5°C nel corso delle 24 ore precedenti la misurazione.

L'Assuntore avrà l'obbligo di verificare che in tutti i locali le superfici riscaldanti siano sufficienti al mantenimento delle temperature indicate, qualora in alcuni locali fossero insufficienti dovranno essere integrati. L'Assuntore dovrà indicare i costi di tale intervento, e il Committente si riserverà la decisione per l'esecuzione degli interventi.

Art. 9 - MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI IMPIANTI TERMICI

L'Assuntore dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti presi in consegna in modo da assicurare la migliore conservazione e il più efficiente grado di funzionamento degli stessi e avrà l'obbligo della diligente manutenzione e conservazione:

- dei locali, con relative attrezzature, arredamenti e materiali che avrà ricevuto in consegna;
- di tutte le parti costituenti gli impianti di riscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari;
- dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri di centrale termica;
- delle caldaie, bruciatori, vasi di espansione, valvolame e di tutti gli accessori in genere.

L'Assuntore avrà, inoltre, l'obbligo di eseguire tutte le operazioni di seguito riportate; dette operazioni sono da ritenersi prestazioni minime, indicative e non esaustive; è data facoltà all'Assuntore di integrare il seguente piano guida di manutenzione programmata secondo le proprie esperienze e le proprie necessità organizzative:

- provvedere con regolarità e, comunque, all'inizio di ogni stagione di riscaldamento alla pulizia delle caldaie, al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile i cui interventi debbono verificarsi alle temperature ed alle pressioni previste;
- provvedere al controllo dei termometri e dei manometri mediante apparecchi campione;
- verificare il regolare funzionamento della valvola a galleggiante per i vasi di espansione di tipo aperto e della taratura delle valvole di reintegro per gli impianti con vaso di espansione chiuso nonché della presenza nei vasi stessi del cuscino d'aria o di gas;
- prevedere con regolarità e, comunque, all'inizio di ogni stagione di riscaldamento alla manutenzione e messa a punto dei bruciatori, in particolare, alla pulizia degli ugelli, dei filtri e della testata di combustione, alla regolazione della fiamma e del suo corretto sviluppo entro la camera di combustione della caldaia, al controllo della pressione di alimentazione del combustibile, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento con particolare riguardo ai cuscinetti del motore;
- provvedere con regolarità e, comunque, all'inizio di ogni stagione di riscaldamento alla taratura delle apparecchiature di regolazione automatica e alla verifica del loro corretto funzionamento;

- provvedere con regolarità e, comunque all'inizio di ogni stagione di riscaldamento alla verifica e messa a punto delle elettropompe di circolazione e, in particolare, al controllo della prevalenza manometrica, alla sostituzione, se necessario, dei premistoppa oppure delle tenute degli organi meccanici rotanti, allo smontaggio e pulizia e sostituzione dei cuscinetti del motore in relazione al totale delle ore di funzionamento.

Nel caso in cui fossero emanate durante il periodo di validità dell'appalto, normative indicanti nuove disposizioni di adeguamento tecnologico, l'Assuntore dovrà predisporre quanto necessario al Committente per la valutazione tecnico-economica degli interventi da eseguire.

Art. 10 - MANUTENZIONE DEI CONDIZIONATORI

Il servizio consiste nell'espletamento delle operazioni atte a garantire il costante funzionamento degli apparecchi condizionatori presenti negli immobili oggetto del presente Appalto. Con riferimento alle suddette apparecchiature occorrerà quindi procedere agli interventi di manutenzione di seguito specificati, da intendersi come prestazioni minimali richieste dal Committente, a titolo indicativo e non esaustivo.

Nell'ambito della manutenzione programmata si richiede all'Assuntore la programmazione di visite periodiche di controllo per la pulizia e la lubrificazione delle apparecchiature, per le necessarie verifiche meccaniche, elettriche, così come prescritte nella documentazione tecnica propria di ogni singola apparecchiatura, per le eventuali riparazioni e sostituzioni di pezzi di ricambio, nonché per accertare le prestazioni di ogni singola apparecchiatura.

Su richiesta del Committente, o a seguito di anomalie riscontrate nel corso delle periodiche operazioni ispettive, l'Assuntore dovrà procedere con interventi di manutenzione su richiesta per l'eliminazione di guasti verificatesi sull'apparecchiatura.

Singoli componenti e/o pezzi di ricambio di qualsivoglia genere da sostituire per il perfetto funzionamento delle apparecchiature sono a carico dell'Assuntore, fino ad un importo massimo di € 150,00.

Per importi superiori al suddetto tetto di spesa, si applicherà quanto previsto per le manutenzioni a rottura.

ART. 11 - MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO

Il presente servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, naspi, idranti, ecc.) presenti presso gli immobili oggetto del presente capitolato.

Il capitolato prevede sia attività di manutenzione che di controllo comprese nel canone. Resta inteso che tutte le attività nel seguito elencate e come tali previste, dovranno essere effettuate a regola d'arte ed in conformità alle norme di legge applicabili e nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

Per le singole attività dovranno essere forniti tutti i materiali di consumo e/o ricambi necessari per l'effettuazione delle attività stesse.

ART. 12 - IMPIANTI SI SOLLEVAMENTO

Il presente servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti gli apparecchi di sollevamento (ascensori, servoscale e montacarichi) presenti presso gli immobili oggetto del presente capitolato ed il servizio di intervento e reperibilità per eventuali emergenze. Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato.

ART. 13 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO ED ELETTRICO

Il presente servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza degli impianti idrico/sanitari ed elettrici presenti presso gli immobili oggetto del presente capitolato. Tutte le attività nel seguito elencate a titolo esemplificativo ma non limitativo, dovranno essere effettuate in conformità alle norme di legge applicabili e nel rispetto delle norme vigenti e saranno finalizzate a garantire l'integrità delle strutture e degli impianti.

MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI MANUTENTIVI

Art. 14 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO GUIDA

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi ed impiantistici di ciascun immobile oggetto dell'appalto, l'Assuntore dovrà organizzare un sistema di manutenzione programmata individuando le frequenze ottimali d'intervento, le modalità di esecuzione degli interventi, il tipo di verifica e le attività puntuali di controllo; provvedendo inoltre a seguito delle ispezioni effettuate, al monitoraggio di dettaglio e alla diagnosi delle prestazioni, per eseguire gli interventi manutentivi occorrenti al ripristino della funzionalità. I rilievi e le attività di monitoraggio dovranno inoltre essere programmati ed eseguiti

al fine di consentire il controllo dell'operato da parte del Committente. Di seguito vengono fornite alcune indicazioni non esaustive sulle attività della manutenzione programmata, indicazioni che l'Assuntore dovrà assumere come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione che dovrà essere presentato nei termini stabiliti dal contratto d'appalto.

Art. 15 - ATTIVITÀ MANUTENTIVE

Le attività di esercizio e conduzione degli impianti che devono essere svolte dall'Assuntore, consistono a titolo **esemplificativo e non esaustivo**, nelle attività di seguito indicate.

A) Sulle centrali termiche

Il servizio di conduzione deve comprendere lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'accensione, la messa a regime ed il mantenimento in funzione con personale autorizzato. Lo stesso personale dovrà provvedere alla sorveglianza dell'alimentazione automatica o manuale, e a tutte quelle operazioni necessarie a garantire la continuità del servizio, e ad evitare anomalie e/o degradazioni. Sempre a cura del personale dovranno essere eseguite le operazioni di prova del funzionamento del valvolame di sicurezza, e le manovre di inserimento o esclusione dei generatori, in funzione delle necessità del complesso e in ordine alla equilibratura dell'usura delle caldaie e delle necessità manutentive.

B) Sulla centrale frigorifera

Le operazioni di conduzione comprendono le varie attività di avviamento, messa a regime e mantenimento in funzione degli impianti con personale specializzato. Letture varie delle situazioni relative al funzionamento della centrale frigorifera, delle temperature di mandata e ritorno dell'acqua refrigerata e dell'acqua di condensazione e, per i gruppi autonomi, ai valori di aspirazione e compressione, pressione di lubrificazione e assorbimento dei motori elettrici.

C) Sui condizionatori per il trattamento dell'aria

Tutte le operazioni per l'avviamento il mantenimento e lo spegnimento di tutte le unità interessate.

D) Sui ventilatori di estrazione

Controllo a cicli prefissati per: lubrificazione, pulizie, tensioni cinghie di trasmissione e sostituzione di quelle avariate, ingrassaggio cuscinetti e sostituzione dei medesimi, pulizia girante a pale, controlli e manutenzione sulle apparecchiature elettriche di comando e protezione.

E) Sui ventilconvettori ed aerotermi

Tutte le operazioni necessarie per l'accensione, la messa a regime, il mantenimento e lo spegnimento degli impianti riguardanti i ventilconvettori ed aerotermi, ivi compresa la pulizia e/o sostituzione dei filtri.

F) Sui collettori, tubazioni, valvolame, rivestimenti coibenti

Operazioni manuali di apertura e chiusura di saracinesche di intercettazione per il passaggio da servizio estivo o da servizio invernale al servizio medio stagionale.

Operazioni manuali di apertura e chiusura ad intercettazione per il normale funzionamento.

G) Sulle elettropompe

Operazioni varie di inserimento ed esclusione

Operazioni relative all'impiego alternato delle pompe ogni qualvolta si rende necessario o comunque per avvicinare il funzionamento ed equilibrare l'usura.

H) Sulla centrale idrica e autoclavi

Operazioni varie di accensione, mantenimento e spegnimento degli impianti.

Controllo del funzionamento e dell'intervento dei pressostati.

Controllo del funzionamento e prova delle valvole di sicurezza.

Controllo del polmone d'aria.

I) Sui quadri elettrici a servizio delle centrali termiche e di condizionamento

Manutenzione ordinaria e preventiva delle apparecchiature di telecomando protezione e sicurezza.

Verifica condizioni contatti bobine controllo condizionatori e morsetterie, taratura relais termici e prove di intervento.

Pulizia dei quadri elettrici.

Interventi di emergenza per la regolare continuità del servizio.

Tutte quelle operazioni ausiliare necessarie per il buon funzionamento dei quadri elettrici.

L) *Sugli impianti di condizionamento/raffrescamento*
 Messa a riposo e messa in funzione della centrale frigorifera;
 Verifica sistemi di regolazione;
 Verifica funzionalità ventilatori, motori e pompe;
 Pulizia e sostituzione filtri;
 Verifica livello refrigerante ed eventuale ricarica;
 Pulizia scambiatori.

M) *Sugli impianti di sollevamento*
 Lubrificazione argani e parti soggette a movimento;
 Prove funzionamento freni;
 Verifica stato usura funi;
 Verifica porte di piano;
 Assistenza agli organi ispettivi;
 Registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
 Verifica e controllo interruttore emergenza;
 Controllo aerazione locali e presenza estintore.

N) *Sugli impianti ed attrezzature antincendio*
 Verifica funzionalità idranti, naspi e rete idrica;
 Manutenzione impianti di estinzione automatici;
 Verifica estintori portatili;
 Manutenzione impianti rilevazione fumi;
 Manutenzione sistema di allertamento;
 Manutenzione e controllo porte REI e uscite di emergenza;
 Tenuta registro antincendio;
 Verifica funzionalità manichette e cassette antincendio.

O) *Sugli impianti elettrici e controllo accessi*
 Verifica stato efficienza apparecchiature;
 Verifica magnetotermici;
 Controllo stato rete di terra;
 Verifica trasformatori e batterie di rifasamento;
 Verifica e controllo lampade emergenza;
 Manutenzione e controllo accessi;
 Controllo gruppi statici di continuità.

P) *Sugli impianti idrico-sanitari*
 Verifica funzionalità elettropompe sollevamento;
 Verifica funzionalità scaldabagni;
 Verifica funzionalità sistemi erogazione;
 Verifica funzionalità autoclavi;
 Verifica funzionalità pressostati;
 Verifiche eventuali perdite da tubazioni.

Le attività di manutenzione programmata, e di manutenzione su richiesta, Regolamentate dal presente appalto, devono essere finalizzate al mantenimento dei requisiti tecnici e funzionali, così come di seguito specificati. Tutte le operazioni descritte nel presente piano sono riportate **a titolo esemplificativo e non esaustivo**.

SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
Impianti elettrici di distribuzione e controllo accessi	1) <i>Gruppo di continuità</i> <u>Ogni trimestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: -verifica corretto funzionamento del gruppo; -controllo delle batterie ed eventuale rabocco; -pulizia dei filtri dell'aria; -controllo degli interruttori degli apparecchi di comando e controllo; -verifica dei circuiti di ventilazione e termostato di sovratemperatura. 2) <i>Cabine elettriche</i> <u>Ogni trimestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si

dovranno così articolare:

- pulizia;
- verifica funzionalità ed efficienza apparecchiature;
- verifica ventilatori aerazione cabina.

3) *Impianto parafulmine*

Una volta all'anno si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica connessioni e bulloneria;
- verifica continuità organi di captazione e di calata.

4) *Impianto di terra*

Ogni semestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica, pulizia e serraggio giunzioni;
- verifica continuità conduttori interni, collettori di terra e masse metalliche;

Ogni due anni:

misura della resistenza di terra.

5) *Trasformatori*

Ogni semestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica livello olio e stato dei Sali con eventuale ripristino
- pulizia generale con verifica corretta temperatura di funzionamento dei trasformatori.

6) *Quadri Elettrici media e bassa tensione*

Ogni semestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- controllo tensioni ausiliare ed eventuale sostituzione di lampade spia avariate, lavori minimi di riparazione su contatori, morsetti contatti, ecc.;
- verifica dello stato di pulizia del quadro e del regolare funzionamento degli interruttori meccanici, magnetotermici, interblocchi e apparecchiature di segnalazione;
- controllo morsetti;
- ricerca eventuali surriscaldamenti;
- controllo collegamenti elettrici dei quadri di comando e regolazione;
- verifica protezioni elettriche;

ogni mese:

- letture di amperometri, voltmetri, frequenzimetri contatori con registrazione dei valori rilevati su quadri di MT;
- verifica dei serraggi delle barre e interruttori.

7) *Illuminazione normale e di emergenza*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- controllo ed eventuale riparazione di tutti gli apparecchi di comando e prese;

ogni mese:

- controllo e riparazione dei corpi illuminanti con eventuale sostituzione di lampade, reattori, condensatori, ecc esauriti o in fase di esaurimento, con pulizia di schermi e riflettori in caso di smontaggio per riparazione e/o sostituzione di componenti;
- controllo corretta accensione corpi.

8) *Impianti elettrici esterni*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica del corretto funzionamento degli interruttori crepuscolari;
- verifica corretto funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque meteoriche, ove presenti;

ogni mese:

- controllo corretta accensione corpi illuminanti con eventuale
-

sostituzione di lampade, reattori, condensatori ecc., esauriti o in fasce di esaurimento, con pulizia di schermi e riflettori in caso di smontaggio per riparazioni e/o sostituzione di componenti.

9) *Controllo accessi*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica corretto funzionamento, controllo e pulizia lettori di badge;
- verifica integrità cavi e collegamenti cablaggi;
- verifica corretto funzionamento centralina di comando e controllo;
- verifica funzionalità e manutenzione cancelli automatici e non;
- verifica funzionalità porte motorizzate e non;
- verifica funzionalità bussole d'ingresso.

Ogni semestre:

- verifica funzionamento citofoni e videocitofoni.

10) *Interruttori media e bassa tensione*

Ogni semestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica del corretto funzionamento degli interruttori differenziali;
- verifica corretto funzionamento dei dispositivi di protezione;
- verifica livello e stato di conservazione olio di interruttori a volume d'olio ridotto.

11) *Batterie di rifasamento*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica stato di conservazione e carica delle batterie;
- verifica corretto funzionamento delle stesse.

12) *Gruppi elettrogeni*

Ogni semestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- pulizia e controllo gruppo con verifica di filtri, cinghie, batterie, livelli olio, acqua, combustibile, ecc.;
- pulizia e controllo alternatori con verifica collettori, giunto elastico, spazzole, ecc.

13) *Accumulatori*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica stato batterie e connessioni elettriche;
- pulizia armadi;
- verifica ventilatori ventilazione locali.

14) *Rete distribuzione media e bassa tensione*

Ogni trimestre si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, delle spine di collegamento, della protezione con interblocco delle utenze superiori a 1 Kw delle torrette a pavimento;
- controllo e verifica integrità cavi e isolamento linee principali;
- verifica stato eventuali cavi volanti che alimentano apparecchiature mobili e relative connessioni;

ogni semestre:

- verifica carico su linee ed eventuale riequilibratura;

ogni anno:

- verifica fissaggio cavedi, passerelle, porta cavi, canaline, blindosbarre, tubazioni ecc.

interventi, di ripristino di lieve entità

	<p>si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti elettrici e di controllo accessi, compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicansi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
impianti ascensori, montacarichi e servoscala	<p><u>Mensilmente</u> i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> -verifica del funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici e idraulici; -verifica del regolare funzionamento delle porte dei piani, pulizia e lubrificazione delle parti; <p><u>semestralmente</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> -verifica dell'integrità ed efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza; -verifica dello stato di conservazione delle funi di trazione, delle catene di compensazione e dei loro attacchi; -verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti di terra; -annotazione dei risultati delle verifiche sul libretto di esercizio, secondo quanto previsto dalla legge; <p><u>per tutto il periodo dell'appalto</u>: assistenza agli organi competenti per l'effettuazione delle <u>visite ispettive annuali e biennali</u>.</p> <p>interventi, di ripristino di lieve entità</p> <p>si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti ascensori compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicansi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
impianti antincendio	<p><u>ogni semestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> -verifica funzionalità dell'impianto, delle motopompe, dei terminali di distribuzione, della strumentazione e del valvolame; -verifica funzionalità ed eventuale messa a punto dei regolatori di livello dei serbatoi di riserva idrica; -verifica integrità e stato di conservazione dei serbatoi; -verifica delle condizioni del livello di carica delle batterie tampone; -verifica funzionalità della centrale di segnalazione, dei rilevatori fumi (ottico, termico, ionico, etc.) dei rilevatori gas e dei rilevatori allagamenti; -controllo funzionamento delle sirene e dei martelletti relativi agli avvisatori acustici d'incendio; -controllo delle targhe di segnalazione; -prova evacuatori di fumo e calore, ove presenti; -verifica e manutenzione dei pulsanti di allarme e delle sirene; -verifica naspi, idranti e manichette; -verifica impianti fissi di estinzione a pioggia (sprinkler); -verifica valvole a farfalla (Butterfly) e valvole di sezionamento a saracinesca; -manutenzione delle porte tagliafuoco, dei maniglioni antipánico e relativi accessori; -verifica estintori a polvere, schiuma, anidride carbonica; -verifica ugelli di scarica impianto di spegnimento a gas; -verifica tubazioni impianto di spegnimento a gas;

	<p>-verifica bombole impianto di spegnimento a gas; -verifica del comando di attuazione dell' impianto di spegnimento a gas;</p> <p><u>ogni mese:</u> -verifica delle porte tagliafuoco, dei maniglioni antipanico e relativi accessori; -verifica impianto rilevazione fumi; -controllo di tutte le luci di sicurezza e segnalazione.</p> <p><u>ogni anno:</u> -prova di pressione idranti; -manutenzione manichette, idranti, nspi, valvole di sezionamento a saracinesca, sprinkler, impianto idrico antincendio, pompe e serbatoi, manutenzione del comando di attuazione dell' impianto di spegnimento a gas, manutenzione tubazioni impianto di spegnimento a gas, manutenzione ugelli di scarica impianto di spegnimento a gas;</p> <p><u>ogni tre anni:</u> -ricarica estintori.</p> <p><u>per tutto il periodo dell' appalto:</u> -tenuta dei registri antincendio.</p> <p>interventi, di ripristino di lieve entità si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti antincendio compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicorsi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
impianti di chiamata e sistemi di ingresso, sonori e/o luminosi	<p><u>ogni semestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: -verifica funzionalità impianti con eventuale sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati.</p> <p>interventi, di ripristino di lieve entità si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti di chiamata e sistemi di ingresso, compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicorsi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
impianti termici, di condiz.to/raffrescamento	<p><u>ogni semestre</u> si dovrà procedere alle operazioni di manutenzione qui di seguito indicate:</p> <p>1) <i>Unità di trattamento aria e fan-coil, radiatori</i> -pulizia dei filtri, dei filtri rigenerabili e dei pannelli filtranti; -pulizia ed ingrassaggio dei gruppi motoventilanti; -verifica livello refrigerante con eventuale ricarica; -controllo funzionamento dei termostati di regolazione e loro taratura o sostituzione; -pulizia batterie di scambio; -verifica linea di scarico; -controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc. -verifica funzionamento generale e rumorosità.</p> <p>2) <i>Condizionatori</i> -controllo resistenze olio carter;</p>

-verifica perdita gas frigorifero e olio incongelaibile;
-spurghi;
-verifica quadro elettrico di comando, pulizia e/o sostituzione contatti teleruttori.

3) *Scambiatori di calore*

-pulizia;
-controllo temperature andata/ritorno;
-verifica livelli;
-verifica sistemi di regolazione.

4) *Vasi di espansione di tipo chiuso*

-verifica dei vasi di espansione e loro eventuale carica;
-verifica gruppi di riempimento;
-verifica delle apparecchiature (valvole di sicurezza).

5) *Vasi di espansione di tipo aperto*

-verifica funzionamento rubinetto a galleggiante;
-pulizia interna annuale dal vaso.

6) *Circuiti idrici e valvole*

-controllo tenuta raccordi e organi di intercettazione;
-controllo ed eventuale serraggio premistoppa;
-verifica efficienza manometri, idrometri, termometri, ecc.

7) *Motori elettrici in genere*

-lubrificanti cuscinetti e boccole.

8) *Quadri elettrici*

-pulizia ed eventuale sostituzione contatti fissi e mobili dei teleruttori;
-serraggio morsetti;
-taratura termici.

9) *Bocchette di mandata e di ripresa*

-accurata pulizia stagionale;

10) *Aspiratori*

-controllo premitraccia ed eventuale serraggio;
-verifica efficienza automatismi di protezione e controllo.

11) *Elettropompe in genere*

-controllo premitraccia ed eventuale serraggio;
-verifica efficienza automatismi di protezione e controllo.

12) *Torre evaporativa*

-pulizia periodica della torre, almeno 2 volte, ad inizio e metà stagione estiva;
-pulizia filtri in entrata ed uscita acqua;
-verifica rubinetto di alimentazione acqua e galleggiante;
-verifica e taratura delle apparecchiature di controllo e comando.

13) *Circuiti idrici fain-coil e unità trattamento aria*

-commutazione stagionale dei circuiti (caldo e freddo).

14) *Apparecchiature di trattamento acqua/addolcimento*

-controllo del circuito elettrico, del funzionamento del display orologio;
-ripristino dei livelli di serbatoio;
-controllo del galleggiante di interruzione automatica;
-rabbocco del serbatoio di sale quando scende sotto il livello minimo;
-analisi della durezza dell'acqua rigenerata;
-ricarica periodica del dosatore di polifosfati.

15) *Impianto di pressurazione acqua*

-controllo delle reti e verifica tenuta raccordi;

- controllo tenuta degli organi di intercettazione;
- controllo ed eventuale serraggio dei premistoppa;
- verifica efficienza manometri idrometri;
- verifica collegamenti elettrici.

16) *Centrale di riscaldamento*

- pulizia del bruciatore ad inizio e metà stagione invernale;
- controllo combustione con analisi dei fumi e portata del combustibile;
- controllo e taratura delle apparecchiature elettriche di controllo e sicurezza;
- pulizia caldaia e base della canna fumaria ad inizio e metà stagione invernale;
- controllo prevalenza pompa alimentazione;
- pulizia batterie;
- verifica valvole di sicurezza;
- pulizia passaggio fumi.

17) *Impianto pompe sommergibili*

- controllo e verifica del normale funzionamento;
- verifica efficienza automatismi di comando e controllo.

18) *Split system e condizionatori autonomi*

- pulizia filtro;
- pulizia batteria dell'unità motocondensante;
- pulizia batteria dell'unità motoevaporante;
- verifica pressione gas ed eventuale ricarica.

19) *Centrale frigorifera o pompe di calore*

- spurghi;
- controllo funzionamento e taratura delle apparecchiature di regolazione e sicurezza;
- verifica quadro elettrico di comando.

Ogni anno si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

20) *Unità di trattamento aria e fan-coil, radiatori*

- lavaggio annuale della superficie esterna delle batterie;
- verifica e taratura valvole termostatiche;

21) *Condizionatori*

- pulizia annuale del condensatore;

22) *Centrale frigorifera o pompe di calore;*

- pulizia annuale del condensatore;
- decalcificazione afsci tubieri condensatori;
- sostituzione oli/lubrificanti;
- messa in funzione;
- messa a riposo.

23) *Scambiatori di calore*

- pulizia.

24) *Motori elettrici in genere*

- verifica funzionalità.

25) *Apparecchiature di trattamento acqua/addolcimento*

- pulizia serbatoio.

26) *Centrale di riscaldamento*

- messa in funzione;
- messa a riposo.

	<p>interventi, di ripristino di lieve entità</p> <p>si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti di condizionamento/raffrescamento e termici compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicomi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
Sistema/impianto	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
impianti idrico/sanitari	<p><u>Ogni semestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <p>1) <u>Sanitari</u>: -controllo tenuta e funzionalità rubinetterie; -controllo funzionalità scarichi con eventuale disostruzione e/o pulizia sifoni; -verifica funzionalità asciugatori elettrici; -controllo del funzionamento degli scaldabagni elettrici.</p> <p>2) <u>Valvole e saracinesche</u>: -prova di funzionalità e verifica di tenuta; -verifica dell'assenza di perdite ed eventuale loro eliminazione; -controllo seraggio premistoppa ed eventuale rifacimento.</p> <p>3) <u>Serbatoi di riserva idrica</u>: -verifica integrità e stato di conservazione serbatoi; -controllo funzionalità ed eventuale messa a punto dei regolatori di livello a galleggiante; -verifica funzionalità autoclavi.</p> <p><u>Ogni mese</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <p>4) <u>Impianto trattamento acque nere</u>: -verifica funzionalità pompe sollevamento; -controllo i.e. e strumentazione; -verifica funzionalità insufflazione aria.</p> <p><u>Ogni trimestre</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <p>5) <u>Rete distribuzione gas</u>: -verifica organi intercettazione.</p> <p><u>Ogni anno</u> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <p>6) <u>Rete distribuzione gas</u>: -verifica stato e perdite tubazioni.</p> <p>7) <u>Impianto idrico</u>: -bonifica chimico-fisica dell'impianto; -verifica funzionalità sistemi erogazione; -verifica funzionalità apparecchiature intercettazione.</p> <p>interventi, di ripristino di lieve entità.</p> <p>si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sugli impianti di chiamata e sistemi di ingresso, compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicomi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>

Capo II - ORGANIZZAZIONE DEL GLOBAL SERVICE DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

Art.16 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI RICHIESTI

A titolo esemplificativo e non esaustivo si individuano in seguito le prestazioni minime per quanto riguarda il Global Service dei servizi di pulizia e e igiene ambientale da attivare e di in particolare:

1) Per il Servizio di *pulizia e igiene ambientale*

- Pulizia ordinaria dei locali e degli arredi;
- Igienizzazione dei servizi igienici;
- Disinfestazione e derattizzazione;
- Gestione del servizio raccolta e smaltimento rifiuti ordinari;
- Gestione del servizio raccolta e smaltimento rifiuti speciali;
- Pulizia straordinaria dei locali e degli arredi ;
- Interventi straordinari di igiene ambientale e/o smaltimento rifiuti.

2) Per il Servizio di *manutenzione del verde*

- Taglio del tappeto erboso;
- Concimazione e semina di miscugli ove necessario;
- Innaffiatura;
- Trattamento anticrittogamico;
- Taglio siepi;
- Estirpazione piante secche;
- Potatura autunnale di alberi e arbusti.

ART. 17 - PULIZIE - FREQUENTE E MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio di pulizie dovrà essere svolto a regola d'arte per il raggiungimento dei seguenti fini:

- salvaguardare e migliorare lo stato igienico-sanitario dell'ambiente;
- mantenere integro l'aspetto estetico ambientale dei locali;
- salvaguardare le superfici sottoposte alla pulizia.

Si riportano nel prospetto gli interventi che dovranno essere eseguiti con le periodicità indicate, dal lunedì al venerdì (con l'esclusione dei giorni in cui gli uffici sono chiusi al pubblico per festività), in orari che saranno concordati con i responsabili delle strutture interessate.

Descrizione generale del servizio	Frequenza intervento
AREE UFFICI/SALE RIUNIONI/PARTI COMUNI	
Spazzatura a umido pavimenti	G
Aspirazione/battitura pavimenti tessili, stuoie, zerbini	G
Rimozione macchie di sporco dai pavimenti	G
Spolveratura a umido punti di contatto comune (interruttori, pulsantiere, maniglie), e arredi (piani di scrivanie, mobili e suppellettili)	G
Rimozione macchie e impronte da porte e porte a vetri e superfici verticali in genere	G
Svuotatura cestini e posacenere con sostituzione dei sacchetti dove necessario e raccolta differenziata carta	G
Lavaggio pavimenti uffici e corridoi	S/2
Spolveratura porte	S/2
Detersione scale, pianerottoli e ascensori	S
Spolveratura a umido superfici orizzontali di termosifoni e davanzali interni	S
Deragnatura	S
Pulizia ascensori	S
Spolveratura ringhiere scale	S
Detersione superfici interne delle finestre	Q
Detersione porte in materiale lavabile	M

Spolveratura a umido di tende e/o veneziane, tapparelle e/o persiane	M
Ravvivamento e manutenzione della lucidatura dei pavimenti	M
Lavaggio superfici vetrose delle finestre nella parte interna ed esterna e relativi infissi e cassonetti accessibili dall'interno nel rispetto delle normative di sicurezza	M
Spolveratura e detersione degli apparecchi di illuminazione	M
Spolveratura di cornici e quadri	M
Detersione a fondo arredi	3M
Spolveratura a umido arredi parti alte	4M
Lavaggio e disinfezione delle pareti e spolveratura soffitti	6M
Deceratura e lucidatura delle pavimentazioni	6M
SERVIZI IGIENICI	
Pulizia dei servizi igienici (spazzatura pavimento, detersione sanitari, specchi e pareti circostanti, arredi, detersione pavimenti)	G
Disinfezione dei servizi igienici	G
Disincrostazione dei servizi igienici	S
AREE TECNICHE/ARCHIVI/GARAGES	
Deragnatura	M
Spazzatura pavimenti	M
Lavaggio meccanico superfici interne	3M
Pulizia dei binari e delle piattaforme interne del sistema di archiviazione	
ESTERNI	
Spazzatura marciapiede perimetrale esterno	S/2
Controllo chiusini di terrazzi e balconi e rimozione ostruzioni dall'imboccatura degli stessi	S
Lavaggio marciapiede esterno piastrellato	Q
Detersione davanzali esterni	2M

G= giornaliera
S/2= 2 volte a settimana
S= Settimanale
M= Mensile
3M= trimestrale
4M= quadrimestrale
6M= Semestrale

Le attività di ceratura e lucidatura dei pavimenti e di lavaggio e disinfezione delle pareti e spolveratura dei soffitti dovranno essere realizzate, nel pomeriggio in orari da concordare con il referente dell'Amministrazione. I Servizi dovranno essere eseguiti accuratamente e con ogni attenzione perché non siano prodotti danni ai locali (pavimenti, pareti, infissi, ecc.), agli arredi ed a tutti gli altri oggetti contenuti nei locali stessi.

Al termine di ogni intervento di pulizia gli operatori addetti al servizio dovranno obbligatoriamente provvedere a spegnere le luci, a chiudere gli infissi, le finestre, le porte ed eventuali cancelli.

Le sedi provinciali INPDAP in cui si effettueranno i servizi, metteranno a disposizione dell'Impresa aggiudicataria i locali destinati a spogliatoio ed a deposito di materiali ed attrezzature, riservandosi la facoltà di effettuare controlli e verifiche periodiche sullo stato d'uso e di mantenimento dei locali. L'Impresa appaltatrice sarà in ogni caso responsabile della custodia di quanto di sua proprietà.

È fatto divieto all'Impresa di depositare in detti locali materiali infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi, nel rispetto delle norme di sicurezza e delle prescrizioni delle autorità competenti. L'Appaltatore è responsabile dei locali assegnati.

E' compreso nel prezzo d'appalto il corrispettivo relativo all'asportazione dei rifiuti provenienti dagli uffici e dai luoghi di appalto, compresi tra gli altri:

- quelli contenuti nei cestini e negli appositi contenitori;
- quelli indicati come tali dall'Amministrazione anche se non inseriti in alcun contenitore;
- i materiali da imballaggio;
- libri, riviste, quotidiani, etc., su richiesta dell'Amministrazione;
- tutti i materiali provenienti dalle attività proprie del servizio.

L'impresa appaltatrice dovrà rispettare la procedura prevista dal Regolamento Comunale per la raccolta dei Rifiuti e sarà cura dell'Impresa stessa provvedere alla fornitura dei prescritti sacchetti e al conferimento dei rifiuti selezionati nei pertinenti contenitori di raccolta.

Eventuali materiali non insaccabili, quali cartoni, scatoloni e simili, dovranno essere ripiegati, onde ridurre al minimo lo spazio occupato e conferiti nei contenitori di cui sopra.

Si raccomanda in particolare di non abbandonare rifiuti all'esterno dei cassonetti per la raccolta.

La ditta affidataria sarà tenuta al pagamento delle eventuali sanzioni che dovessero pervenire all'Amministrazione in relazione all'errato conferimento dei rifiuti.

I materiali, i detersivi ed i disinfettanti, dovranno essere di ottima qualità e rispondenti alla normativa vigente per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità, biodegradabilità e modalità d'uso.

L'Impresa dovrà verificare la possibilità di rischio di interazione dei materiali utilizzati con l'ambiente nel quale vengono utilizzati.

L'impiego degli attrezzi e dei macchinari, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenuti in perfetto stato, inoltre dovranno essere dotati di tutti quegli accorgimenti ed accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni. La ditta dichiara con l'accettazione del presente capitolato ne dichiara la corrispondenza alla vigente normativa a tutela della salute e della sicurezza dei luoghi e delle persone.

Tutti i macchinari, i componenti di sicurezza e le attrezzature dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 459 e s.m.i. e dal D.Lgs. 15 agosto 1991, n. 277 e s.m.i.

I prodotti impiegati devono essere adatti ai materiali delle diverse tipologie di superfici presenti. La ditta aggiudicataria dovrà produrre all'Inpdap le schede tecniche delle attrezzature, dei macchinari e dei prodotti di pulizia che verranno impiegati nel servizio.

Al fine di garantire il puntuale succedersi dei cicli di lavoro, l'Impresa dovrà assicurarsi le opportune scorte di materiali e di apparecchiature, organizzandosi secondo quanto indicato in sede di offerta.

La Ditta Appaltatrice dovrà curare che la spina di allacciamento di ciascuna apparecchiatura elettrica sia provvista di polo di terra ed abbia il passo adatto per la F.M. La ditta dichiara altresì, di essere dotata dei mezzi necessari per interventi a norma del Decreto Legislativo n. 81 del 2008.

Sono a carico dell'INPDAP l'acqua corrente e l'energia elettrica per il funzionamento dei macchinari necessari per l'esecuzione del servizio; ogni altro costo è a carico della Ditta. In particolare, sono a carico della Ditta appaltatrice, oltre agli oneri per la sicurezza e alle spese per il personale utilizzato, tutti indistintamente i macchinari, gli attrezzi, gli utensili ed i materiali nonché gli indumenti di lavoro degli addetti ed in genere tutto ciò che è necessario per lo svolgimento del servizio appaltato.

L'Amministrazione appaltante si riserva in qualsiasi momento di effettuare dei controlli sulla puntuale esecuzione del servizio, nonché sulla qualità dei prodotti impiegati per la pulizia e disinfezione, con la possibilità di chiedere la sostituzione dei prodotti, ove fossero ritenuti non idonei o di poter ripetere lo svolgimento della parte di servizio che fosse stata eseguita in modo non conforme a quanto previsto. Tali controlli saranno effettuati da personale dell'Istituto appositamente incaricato di tale attività.

I nominativi del personale incaricato della predetta sorveglianza in numero massimo di due per sede di svolgimento dell'appalto, saranno comunicati formalmente ed espressamente alla ditta aggiudicataria così come le eventuali notifiche degli stessi.

Tutto il personale della Ditta è tenuto a rispettare l'orario concordato.

E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione richiedere la sostituzione degli operatori che non rispondono ai requisiti richiesti nel presente Capitolato.

Il calendario delle prestazioni da effettuare dovrà trovare riscontro in apposite tabelle di lavoro, predisposte dall'affidatario del servizio e consegnate all'Amministrazione prima dell'avvio dell'appalto, congiuntamente alla relazione di cui all'art. 14 del Capitolato Tecnico, indicativo di :

- strutture,
- locali,
- prestazioni da effettuare,
- n. di persone addette e relativa qualifica
- ore a disposizione per l'esecuzione del servizio.

Ad ogni sede dovranno essere addetti operatori in numero sufficiente a garantire lo svolgimento del lavoro nei tempi e nei modi previsti. Nel caso di assenza per malattia, anche per brevi periodi, dovrà rimanere inalterato il monte ore giornaliero ed il numero di addetti alle singole sedi di servizio, così come risultanti dall'offerta. Il servizio non dovrà risentire delle assenze degli operatori per qualsiasi motivo. L'Impresa s'impegna alle adeguate sostituzioni, nonché a garantire un servizio di emergenza. L'Impresa è obbligata a

comunicare tempestivamente ai responsabili i cui nominativi verranno comunicati al momento della stipula del contratto, non oltre le ore 13,00 dello stesso giorno in cui si è verificata l'assenza, il nominativo del personale assente, il nominativo del sostituto e la durata dell'assenza, nonché inoltrare copia del documento d'identità del sostituto. Laddove l'Impresa non effettuasse tale comunicazione sarà interdetto al sostituto l'accesso alle sopraccitate sedi dell'Azienda appaltante. In tal caso, il mancato svolgimento del servizio, sarà considerato inadempienza e l'Istituto avrà la facoltà di applicare una penale ai sensi dell'art. 30 del Disciplinare di Gara.

Il personale dell'Impresa sarà tenuto a registrare l'orario di inizio e fine servizio utilizzando il sistema automatizzato già in dotazione all'Azienda appaltante.

Gli operatori addetti al servizio, o loro eventuali sostituti, dovranno consegnare, all'inizio dell'esecuzione del servizio di pulizia, il documento d'identità la cui copia verrà conservata presso l'Azienda appaltante fino a scadenza del contratto. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione richiedere la sostituzione degli operatori che non rispondono ai requisiti richiesti nel presente Capitolato.

L'Amministrazione Appaltante si riserva in qualsiasi momento il diritto di effettuare controlli sulla puntuale esecuzione del servizio, nonché sulla qualità dei prodotti impiegati per la pulizia e disinfezione, con la possibilità di chiedere la sostituzione dei prodotti, ove fossero ritenuti non idonei o la ripetizione della parte di servizio che fosse stata eseguita in modo non conforme a quanto previsto.

In caso di inadempimenti o deficienze nell'esecuzione degli obblighi contrattuali l'Amministrazione, ha facoltà di richiedere l'esecuzione immediata o la ripetizione dei lavori necessari per migliorare lo stato igienico sanitario dell'ambiente, qualora questo non risulti perfettamente pulito. Ove ciò non fosse possibile o conveniente per questa Direzione Regionale, salvo l'applicazione della penale di cui all'art. 30 del Disciplinare di Gara, si provvederà a quantificare l'importo delle prestazioni non eseguite, che verrà portato in detrazione dal canone in prima scadenza.

Il Committente si riserva la facoltà di chiedere all'Assuntore interventi di pulizia extra contratto dei locali, in questo caso si possono verificare due ipotesi:

- se l'intervento è di importo **inferiore** alla franchigia contrattuale di euro 150,00, l'intervento sarà compreso nel canone contrattuale pagato;

-se invece l'importo dell'intervento richiesto è di importo **superiore** alla franchigia contrattuale di euro 150,00, l'Assuntore dovrà presentare preventivo per il servizio richiesto, determinato moltiplicando il costo orario per i servizi straordinari indicato in sede di Offerta, per le ore stimate per l'esecuzione del servizio straordinario. Dall'importo complessivo dovrà essere dedotto l'importo della franchigia contrattuale.

Tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione espressa della S.A. e all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri e visti, previsti dalle norme vigenti.

ART. 18 - SERVIZIO DI DISINFESTAZIONE E DERATIZZAZIONE

Il servizio consiste nella gestione ed esecuzione degli interventi di disinfestazione e derattizzazione, con cadenza almeno quadrimestrale, necessari per mantenere in perfette condizioni d'igiene ambientale tutte le aree di pertinenza interne ed esterne agli immobili.

Sono comprese nel servizio almeno le seguenti prestazioni:

- deratizzazione da effettuarsi presso gli ambienti del piano seminterrato, degli archivi, dei magazzini e dei locali di servizio, tramite esche roenticide regolarmente registrate al Ministero della Sanità.
- disinfezione, da effettuarsi presso tutti gli ambienti di lavoro.

Sono compresi nel servizio tutti i materiali di consumo necessari per il suo svolgimento.

ART. 19 - SERVIZIO DI MANUTENZIONE AREE VERDI

SISTEMA/IMPIANTO	PIANO GUIDA DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE
Aree verdi	<p>Il servizio consiste nella gestione ed esecuzione delle attività manutentive normalmente prevedibili in un'area verde (manutenzione periodica); il numero di esecuzioni indicate deve considerarsi quello minimo, fermo restando l'impegno dell'assuntore di mantenerle comunque nel miglior aspetto, integrando, senza ulteriori compensi, le operazioni richieste con quanto si rendesse necessario.</p> <p>A) Pulizia e tutela igienica aree verdi: L'intervento comprende:</p> <p>1) Raccolta di ogni materiale presente sui prati, piazzali, percorsi, viabilità interne comprese nelle superfici appaltate genericamente definibile come rifiuto. Periodicità minima: <u>secondo necessità</u>;</p>

2) Raccolta

di foglie e conferimento delle stesse a discarica.

Intervento da effettuarsi al termine della caduta autunnale e da ripetere in fine inverno per le speci "a foglia marcescente sul ramo".

Periodicità minima: semestrale.

B) Manutenzione dei prati:

1) Falciatura

L'Assuntore del servizio, avrà cura di provvedere all'intervento in modo tale da mantenere i prati, e quindi le speci erbacee, entro lo sviluppo definitivo. Gli interventi dovranno eseguirsi in modo che i manti erbosi mantengano uno sviluppo misurato.

Periodicità minima: sei sfalci nel periodo maggio-settembre

L'Assuntore asporterà prontamente i materiali di risulta e quanto recuperato dalla accurata rastrellatura dell'intera superficie.

2) Rifacimento prati

L'eventuale rifacimento di zone prative dovranno effettuarsi prevedendo standard seme mq/gr. 40 in speci proprie per la realizzazione di prati in zone soleggiate o in ombra.

L'intervento è comprensivo di ogni onere (lavorazione del terreno, concimazione, semina, copertura del seme, annaffiature) necessarie a un buon attecchimento dell'impianto.

3) Concimazione e trattamento anticrittogamico

Concimazione e trattamento anticrittogamico da eseguirsi mediante irrorazione di idonei fitofarmaci, che dovranno possedere le specifiche tecniche richieste dalla legge.

Periodicità minima: semestrale.

4) Innaffiamento

L'innaffiamento dovrà concentrarsi nei mesi di aprile, maggio, giugno, luglio, agosto e settembre.

Il Committente si assume l'onere dei relativi consumi idrici.

C) Manutenzione dei cespugli e delle siepi:

1) Lavorazione del terreno/vangatura

Verranno effettuate a mano o meccanicamente, nel terreno interessato dagli apparati radicali (indicativamente: la proiezione della chioma), in autunno (settembre/dicembre).

2) Innaffiamento

L'innaffiamento dovrà concentrarsi nei mesi di aprile, maggio, giugno, luglio, agosto e settembre per tutti gli esemplari.

Lo spessore di terreno che si dovrà inumidire dovrà essere tale da garantire un sufficiente grado di umidità per le piante.

Il Committente si assume l'onere dei relativi consumi idrici.

3) Asportazione delle infestanti

In occasione di ogni intervento di lavorazione del terreno o di potatura l'Assuntore avrà cura di asportare anche a mano tutte le speci erbacee o sarmentose che nel tempo abbiano proliferato all'interno delle siepi o dei macchioni di arbusti.

4) Potatura dei cespugli e delle siepi in forma obbligatoria

L'intervento verrà effettuato mantenendo forma propria su ogni singola siepe; praticando il taglio di contenimento (sulle due superfici verticali, e quella orizzontale) in modo tale che al termine delle operazioni le medesime, già adulte, abbiano assunto nuovamente forma e volume originario, mentre per quelle ancora in fase di accrescimento si abbia un incremento di sviluppo sufficiente a raggiungere la forma voluta, ed il massimo vigore, nel più breve tempo possibile.

Periodicità minima: semestrale;

5) Concimazione e trattamento anticrittogamico

Concimazione e trattamento anticrittogamico da eseguirsi mediante irrorazione di idonei fitofarmaci, che dovranno possedere le specifiche tecniche richieste dalla legge.

Periodicità minima: semestrale;

D) Manutenzione degli alberi e opere complementari:

1) Annaffiatura

	<p>L'intervento comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • apertura primaverile di formelle circolari a forma concava, tali da consentire la raccolta delle acque meteoriche di annaffiamento; • annaffiamento degli esemplari arborei, in modo tale da inumidire il terreno fino a cm 30 di profondità; • eliminazione delle cavità di invaso al termine del periodo di annaffiamento. Gli interventi da effettuarsi dovranno concentrarsi preferibilmente nei mesi di aprile, maggio, giugno, luglio, agosto e settembre, e dovranno necessariamente interessare tutti gli alberi. Il Committente si assume l'onere dei relativi consumi idrici. <p>2) Potatura L'intervento prevede il costante controllo delle alberature e l'immediata soppressione di branche e rami a qualunque altezza situati, non più vegeti, gravemente lesi, potenzialmente pericolosi, formatesi nell'anno e preesistenti, tramite corretti interventi di potatura che prevedano anche la disinfezione e protezione delle superfici di taglio. Periodicità minima: <u>semestrale</u>;</p> <p>3) Controllo tutori Ove presenti, controllo di tutori - pali tutori - ancoraggi in forma semplice e complessa (fili, incastellature, ecc.) che dovranno costantemente mantenersi in condizioni tali da svolgere la loro funzione, provvedendo sia ai rinnovi che alla eliminazione degli elementi non più funzionali. Periodicità minima: <u>semestrale</u>;</p> <p>4) Controllo stabilità Con cadenza <u>semestrale</u> l'Assuntore, dovrà provvedere ad attenta verifica visiva di ogni esemplare arboreo, verificandone l'eventuale instabilità. Nei casi in cui le piante arboree verificate risultassero instabili, l'Assuntore è tenuto a: <ul style="list-style-type: none"> • darne immediata comunicazione alla S.A.; • su indicazione della S.A. procedere all'abbattimento dell'albero, previa immediata transennatura, entro 48 ore dall'ordine. </p> <p>5) Verifica dello stato vegetativo e fitosanitario L'Assuntore deve provvedere ad una verifica, con cadenza <u>semestrale</u>, dello stato vegetativo e fitosanitario di prati, arbusti, siepi e alberi. Tale attività ha lo scopo di individuare le eventuali alterazioni a carico della vegetazione presente nel verde, con particolare riferimento alle piante arboree.</p> <p>6) Concimazione e trattamento anticrittogamico Concimazione e trattamento anticrittogamico da eseguirsi mediante irrorazione di idonei fitofarmaci, che dovranno possedere le specifiche tecniche richieste dalla legge. Periodicità minima: <u>semestrale</u>.</p> <p>E) interventi, di ripristino di lieve entità: Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi sulle aree verdi, compresi entro una franchigia di € 150,00 (dicorsi euro centocinquanta) oltre iva ad intervento (mano d'opera e materiale). Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone fisso e non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A.</p>
--	---