

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO E D'ONERI

Gestione in Global Service dei servizi di manutenzione impianti, manutenzione delle aree esterne, pulizia, reception, supporto area servizi, afferenti all'edificio "Incubatore di Messina" ed agli uffici amministrativi di Palermo

ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la Gestione in Global Service dei seguenti servizi afferenti all'edificio "Incubatore di Messina" ed agli uffici amministrativi di Palermo:

A) Servizio di manutenzione ordinaria degli impianti: ossia l'insieme di attività atte alla conduzione, alla manutenzione programmata, agli interventi riparativi ordinari e al pronto intervento, secondo le modalità definite negli allegati tecnici (**Allegati da A1 a A4**), dei sotto elencati impianti dell'incubatore di Messina:

1. elettrico;
2. sicurezza;
3. idrico sanitario;
4. termico.

Negli oneri a carico dell'assuntore saranno compresi quelli per la fornitura delle parti di ricambio ordinarie, quali fusibili, interruttori, frusti, lampade, maniglie, parti di impianti idrico-sanitari, filtri, guarnizioni, elementi delle porte automatiche soggetti ad usura, ecc.

Nell'eventualità di interventi di manutenzione straordinaria, l'assuntore praticherà uno sconto sui prezzi di listino vigenti relativi ai pezzi di ricambio e alla manodopera pari alla percentuale di sconto offerto in sede di gara.

I materiali da impiegare dovranno essere di ottima qualità e corrispondere, per dimensioni, peso, ecc, a quanto stabilito dalle leggi in materia.

B) Servizio di pulizia, disinfestazione e derattizzazione: ossia tutte le attività che assicurano il comfort igienico ambientale all'interno e all'esterno dell'incubatore di Messina e degli uffici di Palermo in modo da garantire lo svolgimento delle attività secondo le modalità di cui all'allegato tecnico (**Allegato A5**)

C) Servizio di manutenzione delle aree a verde all'esterno dell'incubatore di Messina secondo le modalità di cui all'allegato tecnico (**Allegato A6**)

D) Servizio di reception/portierato: da svolgersi presso l'incubatore di Messina secondo le modalità

E) Servizio supporto logistico: ossia il supporto all'area servizi generale degli uffici amministrativi di Palermo secondo le modalità di cui all'allegato tecnico (**Allegato A8**)

ART. 2 – SEDI OGGETTO DELL'APPALTO

a. Incubatore di Messina, via Nuova Panoramica dello Stretto, Contrada Papardo, 98158 MESSINA

b. Uffici amministrativi di Palermo, Piazza Ignazio Florio 24, 90139 PALERMO.

E' obbligo dell'impresa accettare la consegna degli edifici quale risulta dalle allegare schede planimetriche predisposte dall'ente appaltante (**Allegato 2**) e firmate dalle ditte per incondizionata accettazione all'atto della presentazione dell'offerta, essendo previsto il sopralluogo obbligatorio, prima della formulazione dell'offerta, presso le strutture oggetto dei servizi di cui al presente Capitolato.

ART. 3 – AMMONTARE E DURATA DELL'APPALTO

L'importo dell'appalto, per l'intera durata del servizio, è pari a € 2.520.000,00 oltre I.V.A. di cui € 50.400,00 di oneri per la sicurezza di natura interferenziale.

L'importo a base di gara senza oneri della sicurezza è quindi pari a € 2.469.600,00, pari ad € 493.920,00,00 all'anno oltre IVA e a € di € 41.160,00 oltre IVA mensili.

La durata dell'appalto sarà di cinque anni e alla scadenza naturale si intenderà cessato senza bisogno di alcuna disdetta di una delle parti.

La committente, a suo insindacabile giudizio, potrà ordinare all'assuntore- il quale sarà obbligato a darvi corso- di dare inizio all' erogazione dei servizi, formalizzata con apposito verbale di consegna, sotto riserva di legge, anche prima della stipula del contratto e previa presentazione della certificazione antimafia.

Alla scadenza dell'appalto, su espressa richiesta della committente, l'assuntore ha l'obbligo, ai prezzi, patti e condizioni del capitolato speciale d'appalto, di proseguire la gestione dei servizi per il tempo necessario all'espletamento/completamento delle nuove procedure di gara.

Alla data di scadenza i locali e relative attrezzature dovranno essere riconsegnati in stato di perfetta efficienza documentata da apposito verbale sottoscritto dall'assuntore e dal responsabile del servizio, fornendo evidenze documentate sulle registrazioni per tutte le attività di manutenzione cogenti ordinarie e straordinarie svolte.

ART. 4 - EROGAZIONE DEI SERVIZI

L'inizio della erogazione dei servizi da parte dell'assuntore decorrerà dal 1 gennaio 2011. In caso di ritardato o mancato inizio del servizio, la committente ha facoltà di procedere alla risoluzione del contratto e conseguentemente all'incameramento della cauzione definitiva salvo il diritto di far valere ogni ragione o compenso per danni subiti con facoltà di aggiudicare alla seconda in graduatoria.

ART. 5- REFERENTI

a. La committente nominerà dei referenti (uno per l'incubatore di Messina e uno per gli uffici amministrativi di Palermo) che svolgeranno il ruolo di interfaccia nei confronti dell'assuntore e sono responsabili, per la committente, del contratto e dei risultati dello stesso, distintamente per singolo immobile.

I referenti svolgono i seguenti compiti:

- controllare la corretta e puntuale esecuzione delle attività;
- verificare la necessità di interventi su richiesta proposti dall'assuntore dell'appalto, sottoponendo al responsabile del servizio, al fine dell'approvazione da parte della committente, la perizia definita e concordata con lo stesso;
- accettare ed approvare gli interventi;
- monitorare i risultati;
- monitorare i tempi e gli orari degli interventi posti in essere dall'assuntore.

b. L'assuntore ha l'obbligo di nominare prima dell'inizio dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del

contratto due propri referenti (uno per l'incubatore di Messina e uno per gli uffici di Palermo), i quali avranno il compito di coordinare ed organizzare tutte le attività contrattuali.

Sono tenuti altresì a far osservare nella struttura della committente le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nonché a predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo ed ad esigere l'applicazione delle misure di sicurezza e l'effettivo impiego, da parte dei lavoratori, dei mezzi di protezione che l'assuntore dovrà porre a loro disposizione, ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore.

I referenti deve essere costantemente presenti e reperibili durante l'orario di lavoro e qualora temporaneamente assenti dovranno essere sostituito da persona tecnicamente qualificata a rappresentarlo in modo adeguato e delegato.

ART. 6 - DETERMINAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

All'assuntore verrà corrisposto l'importo mensile offerto in gara.

Per i servizi di manutenzione straordinaria i corrispettivi determinati secondo quanto previsto dall'art. 1 saranno corrisposti in un'unica soluzione a seguito della verifica della regolare esecuzione dell'intervento.

La fattura sarà accompagnata da tutta la documentazione aggiuntiva necessaria o richiesta dai referenti.

Il pagamento delle fatture avverrà a 60 giorni dalla data di emissione delle fatture.

ART. 7- OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE

L'assuntore dovrà:

- a.** effettuare tutte le prestazioni previste dal presente appalto a regola d'arte e conformemente a quanto prescritto nel capitolato e nei relativi allegati;
- b.** nominare i propri referenti di cui al precedente art. 5;
- c.** garantire la reperibilità per eventuali situazioni di emergenza 24 ore su 24;
- d.** assicurare gli interventi per eventuali situazioni di emergenza entro le 4 ore dalla chiamata, compresi i festivi, sia che tali situazioni siano manifestate da una sola struttura sia che siano manifestate da più strutture;
- e.** gestire l'appalto nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro e nominare il responsabile della Sicurezza;
- f.** utilizzare mezzi idonei per l'esecuzione dei servizi;
- g.** controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro e quelle previste nel piano di sicurezza da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori;
- h.** predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- i.** impiegare materiali di ricambio o di consumo originali o idonei alle specifiche dell'apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme;
- l.** provvedere, a sua cura e spese, agli eventuali spostamenti di tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo ed al loro definitivo smaltimento. Nello smaltimento dovranno essere osservate le procedure previste dalle relative norme di legge e l'assuntore dovrà fornire al committente la documentazione che provi il rispetto delle relative procedure;
- m.** mantenere in continua e perfetta efficienza e funzionalità gli impianti affidati in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose. Esso è pertanto penalmente e civilmente responsabile per quanto

possa accadere per cattiva o mancata manutenzione, esercizio non corretto degli impianti affidati in manutenzione. Inoltre l'Assuntore è unico responsabile, tanto verso la committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime;

n. essere munito di polizza RCT di cui al successivo art. 11 del presente capitolato;

o. impiegare, per l'espletamento del servizio e per l'esecuzione dei lavori, personale adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito. L'assuntore deve altresì applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del presente contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive

modifiche ed integrazioni. L'assuntore si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione. Gli obblighi relativi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di cui ai commi precedenti vincolano la ditta anche nel caso in cui questo non aderisca alle associazioni stipulanti o receda da esse, per tutto il periodo di validità del presente contratto.

p. osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori, comunicando, non oltre 15 giorni dall'inizio del servizio, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi.

q. adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere alla committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio.

ART. 8- OBBLIGHI DELLA COMMITTENTE

Sono a carico della Committente:

a. la nomina dei due referenti di cui al precedente art. 5 che coordinano le attività di competenza della committenza ed esercitano il potere di controllo per conto della stessa della corretta esecuzione del contratto da parte dell'assuntore, oltre che del rispetto da parte di quest'ultimo di tutte le prescrizioni di legge e contrattuali;

b. il pagamento all'assuntore dei compensi pattuiti nell'entità e nei termini contrattualmente previsti;

c. fornire ogni informazione necessaria alla corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali e di elaborare il documento di valutazione dei rischi.

Nessun altro onere, a nessun titolo, è imputabile alla committente.

ART. 9- PENALITA'

L'assuntore è tenuto al pagamento di penali qualora nello svolgimento del servizio vengano riscontrate le deficienze di seguito indicate:

a) mancato o ritardato intervento su chiamata del servizio di reperibilità;	€ 500,00
b) prestazioni orarie giornaliere inferiori a quanto offerto in sede di gara:	€ 200,00
c) prestazioni giornaliere non eseguite:	€ 500,00
d) ritardi nell'esecuzione degli interventi:	€ 500,00

- e) mancate verifiche e trascurata manutenzione degli impianti, con conseguente logorio degli stessi e/o conseguente condizione di pericolo per pubblica incolumità: € 1.000,00
- f) modifiche arbitrarie agli impianti ed alle relative apparecchiature: € 500,00
- g) anomalo funzionamento degli impianti e di apparecchiature, tali da determinare anche condizioni di pericolosità agli utenti ed agli stessi operatori: € 1.000,00
- h) mancata sospensione dell'esercizio degli impianti che presentano condizioni di pericolo: € 1.000,00
- i) vestiario indecoroso del personale operativo: € 200,00
- l) gravi violazioni del piano di sicurezza: € 1.000,00
- m) qualsiasi altra inadempienza che comunque pregiudichi la regolare funzionalità dei servizi e la buona conservazione ed efficienza degli impianti ed edifici: € 500,00

ART. 10- CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia della perfetta ed integrale esecuzione del contratto l'assuntore deve costituire, un deposito cauzionale infruttifero definitivo in contanti o con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, pari al 10% dell'ammontare complessivo dell'appalto ovvero delle ulteriori percentuali nelle ipotesi indicate dall'art.113, comma 1, del D.Lgs. 163/06. La garanzia sarà svincolata secondo le modalità indicate nell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006.

A pena di decadenza dall'aggiudicazione, nella cauzione, qualora sia presentata in forma di polizza fideiussoria bancaria o polizza assicurativa, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2, del codice civile e la loro operatività a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Nel caso di escussione della cauzione nel corso del rapporto, la ditta dovrà provvedere entro il mese successivo a reintegrare la cauzione fino all'ammontare originario.

ART. 11- COPERTURA ASSICURATIVA

L'assuntore dovrà provvedere a stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con una delle imprese autorizzate alla copertura dei rischi conseguenti al risarcimento dei danni prodotti alla committente o al suo personale ovvero a terzi o a cose di terzi, dai suoi dipendenti nell'espletamento dell'attività di appalto, con massimale pari ad almeno € 4.000.000,00 (quattromilioni/00).

Resta espressamente convenuto che i rischi non coperti dalla polizza, nonché la franchigia prevista nella stessa resteranno a carico esclusivo dell'assuntore, il quale è direttamente responsabile di tutti i danni a persone o cose causati dall'esecuzione del servizio, restando obbligato ad indennizzare la committente e i terzi

L'assuntore dovrà, inoltre, verificare che i suoi eventuali subappaltatori abbiano stipulato, con compagnia assicuratrice gradita alla committente, analoga polizza assicurativa per tutta la durata dei lavori di competenza.

L'assuntore non potrà, in nessun caso, iniziare l'esecuzione del contratto e/o farli iniziare dai suoi eventuali subappaltatori prima di avere provveduto alla stipula e/o alla verifica della polizza assicurativa di cui sopra, copia della quale dovrà essere trasmessa alla committente prima dell'inizio delle attività, comprovandone l'avvenuto pagamento.

La polizza sottoscritta dall'assuntore non potrà in nessun caso limitare le responsabilità che gli compete.

L'assuntore, infine, ha l'obbligo di coprire personalmente e direttamente l'ammontare dei danni eccedenti i massimali assicurati.

ART. 12- GARANZIE SUI MATERIALI

Le forniture di pezzi di ricambio eseguite in esecuzione del presente appalto e la loro posa in opera saranno garantite dall'Assuntore, contro ogni difetto di materiali e di montaggio, per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi dalla data del collaudo.

Tale garanzia è assunta dall'assuntore anche per i pezzi di ricambio fabbricate dai terzi.

Se durante il periodo di garanzia dovessero manifestarsi deficienze imputabili a cattiva qualità dei materiali e/o difettoso montaggio, l'assuntore dovrà provvedere alle necessarie sostituzioni, rifacimenti, riparazioni, ecc. a sua cura e spese, compresa la prestazione di manodopera ed ogni altro onere a ciò conseguente, adottando tutti gli accorgimenti atti a causare il minor disservizio e disturbo possibile, salvo il diritto per la committente al rimborso dei eventuali danni consequenzialmente subiti con un massimale pari all'importo finale dei lavori appaltati.

I termini di garanzia per le parti sostituite, rifatte e riparate, decorreranno dalla data del regolare ripristino in servizio.

Se dovessero manifestarsi deficienze imputabili alle operazioni svolte, l'assuntore dovrà provvedere alle necessarie ripetizioni delle operazioni a sua cura e spese, compresa la prestazione di manodopera ed ogni altro onere a ciò conseguente, adottando tutti gli accorgimenti atti a causare il minor disservizio e disturbo possibile, salvo il diritto per la committente al rimborso degli eventuali danni conseguentemente subiti

Qualora si verificassero dei danni o ammanchi imputabili al personale dell'assuntore, questo sarà responsabile nella misura che sarà stabilita dalla committente.

ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

Ferme le ipotesi previste nel presente capitolato e nel disciplinare di gara, altresì, la committente potrà risolvere il contratto per colpa dell'assuntore ove questi si rendesse colpevole di inadempienza grave agli obblighi contrattuali pattuiti, previa diffida a rimuovere la situazione che la determina entro un termine non superiore a 5 (cinque) giorni dall'invio, anche a mezzo fax, della diffida stessa all'assuntore.

La risoluzione avrà efficacia, ai sensi dell'art. 1456 c.c., dalla data di ricezione, da parte dell'assuntore, della dichiarazione risolutoria e comporterà l'incameramento della cauzione salvo il diritto della committente al risarcimento dei danni.

Il contratto si riterrà inoltre automaticamente risolto, ai sensi e con le forme previste dall'art. 1456 c.c., nel caso in cui l'assuntore venga messo in liquidazione o richieda o venga sottoposto a procedure concorsuali di qualsivoglia natura e così anche nel caso ponga in essere, sotto qualsiasi forma, piani di risanamento dei debiti in via stragiudiziale, nonché in caso di accertato subappalto non costituito secondo le modalità indicate nel disciplinare di gara.

La committente si riserva la facoltà di recedere dal contratto, a mezzo di comunicazione inviata con lettera raccomandata a.r., con un preavviso di 90 giorni, anche nell'ipotesi in cui le inadempienze dell'assuntore abbiano determinato, per ciascun anno, a titolo di risarcimento danni e/o di penale, di cui al precedente art. 9, il pagamento di una somma complessiva pari al 5% del corrispettivo annuale convenuto, fermo restando ogni diritto ulteriore della committente al risarcimento dei maggiori danni subiti.

Rimane inteso che la committente si riserva la facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto a mezzo di comunicazione inviata con lettera raccomandata a.r., con un preavviso di 30 giorni, nel caso che l'assuntore o alcuno dei suoi subappaltatori subiscano una sospensione dell'attività ex art. 5

della legge 3/08/2007 n. 123.

Resta espressamente inteso che qualora per qualsiasi motivo cessi l'efficacia del contratto, l'assuntore sarà tenuto a prestare la massima collaborazione, anche tecnica, affinché possa essere garantita la continuità del servizio fino al successivo affidamento dello stesso ad un nuovo assuntore o all'assunzione diretta del servizio da parte della stessa committente.

ART. 14- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO.

L'assuntore non potrà a qualsiasi titolo cedere a terzi in tutto o in parte il servizio. Nel caso di contravvenzione al divieto, la cessione si intenderà nulla e priva di effetti nei riguardi della committente..

Nel caso di contravvenzione al presente divieto, la committente potrà risolvere di diritto il contratto e chiedere il risarcimento di ogni eventuale danno.

ART. 15- ADEGUAMENTO PREZZI

E' ammesso l'adeguamento dei prezzi ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. n° 163/06.

ART. 16- SPESE CONTRATTO ED IVA

L'assuntore riconosce a suo carico tutte le spese future inerenti al contratto, esclusa l'IVA per la quale ha diritto di rivalsa a norma di legge.

ART. 17- RISEVATEZZA

L'assuntore si impegna ad osservare la massima riservatezza nei confronti delle notizie di qualsiasi natura comunque acquisite nello svolgimento del servizio, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Il foro competente, per eventuali controversie, è quello di Palermo.

ART. 19- DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato valgono le norme del Codice Civile.

Allegati:

- *A1: Prestazionale impianto elettrico;*
- *A2: Prestazionale impianto idrico sanitario;*
- *A3 Prestazionale impianto sicurezza;*
- *A4: Prestazionale impianto termico;*
- *A5: Prestazionale pulizia;*
- *A6: Prestazionale manutenzione verde*
- *A7: Prestazionale reception;*
- *A8: Prestazionale supporto logistico;*
- *A9: Planimetrie degli edifici*

ALLEGATO A1: PRESTAZIONALE IMPIANTI ELETTRICI

Le prestazioni richieste sono:

1. conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti;
2. controlli e manutenzioni preventive;

1. Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell'arte secondo L. 186/1968, assicurando in particolare il rispetto di quanto disposto da:

- CEI 64/8;
- CEI guida 0-10;
- CEI 11/27-1;
- CEI 11/48;
- DPR 462/01;
- DLgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni;
- DM 10/03/1998;

L'Assuntore garantirà nei vari ambienti il livello di illuminazione per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dall'Università per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; i rilievi saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere registrati nei giornali di esercizio e manutenzione e, per la parte di pertinenza, nel registro dei controlli previsto dal DM 10.03.1998

In particolare dovranno essere verificate:

- A- la misura della resistenza di isolamento, da effettuare secondo le prescrizioni del Capitolo X della Norma CEI 64-8, ad intervalli non superiori a due anni;
- B- l'efficienza dell'impianto di terra ad intervalli non superiori a due anni, come previsto dal DPR 462/01 e mediante intervento di Organismo Notificato;
- C- l'efficienza del funzionamento elettrico dei dispositivi a corrente differenziale ad intervalli non superiori a sei mesi;
- D- l'efficienza dei dispositivi di illuminazione di emergenza, ad intervalli non superiori a due mesi;
- E- l'efficienza dell'impianto contro le scariche atmosferiche, ove esistente, ad intervalli non superiori a due anni.

L'Assuntore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Università ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Assuntore, periodicamente verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate. La periodicità delle verifiche che dovrà essere indicata sarà oggetto di valutazione in sede di offerta; l'eventuale ampliamento delle attività (e relative frequenze) saranno anche esse oggetto di valutazione in sede di offerta.

E' fatto obbligo all'Assuntore curare il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

2. Controlli e manutenzioni preventive

Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

VOCE	SOTTOVOCE	AZIONI	Periodicità (mesi)
2. Impianto in Bassa Tensione.	Quadri elettrici	Pulizia generale dell'interno con aria compressa e aspirapolvere, controllo serrature, guarnizioni cerniere verniciature, verifica funzionamento	3

		apparecchi di misura e protezione, verifica taratura dispositivi di protezione, verifica serraggio, verifica stato di aggiornamento dello schema di quadro ed eventuale redazione di versione aggiornata, verifica identificazione delle linee ed eventuale integrazione, controllo degli indicatori luminosi ed eventuale sostituzione.	
	Apparecchi di illuminazione	<p>Verifica corretto funzionamento con sostituzione dei materiali e dispositivi inefficienti quali accenditori, reattori, fusibili, lampade.</p> <p>Verifica funzionale e sostituzione preventiva batterie lampade di emergenza autoalimentate.</p>	1
	Prese a spina	<p>Controllo integrità con verifica del grado di protezione IP in relazione alle caratteristiche dell'ambiente di installazione, ed eventuale adeguamento.</p> <p>Controllo morsetti e serraggio delle condutture.</p> <p>Verifica strumentale impedenza anello di guasto.</p>	6
	Cassette di derivazione.	Controllo integrità, controllo morsetti e serraggio condutture, controllo ed eventuale sostituzione dei coperchi, verifica del grado di protezione IP in relazione alle caratteristiche dell'ambiente di installazione, ed eventuale adeguamento.	6
Impianto di terra	Dispensori	Misura della resistenza di terra, con in particolare verifica della continuità delle giunzioni, verifica che la corrente di guasto a terra, da richiedere all'Ente Distributore, non si sia modificata	24

		<p>rispetto alla verifica iniziale.</p> <p>Verifica assenza tracce di corrosione o alterazioni meccaniche con eventuale sostituzione delle parti deteriorate, controllo serraggio capicorda e morsetti di giunzione, verifica ed eventuale integrazione segnaletica.</p> <p>Provvedere inoltre alla effettuazione delle verifiche periodiche secondo DPR 462/01 mediante Organismo abilitato.</p>	
	Sistemi di protezione dai contatti indiretti	<p>Verifica della protezione mediante interruzione automatica dell'alimentazione con prova strumentale di intervento differenziali con registrazione corrente differenziale di intervento e tempo di intervento.</p> <p>Prova intervento mediante tasto prova.</p> <p>Verifica della tensione di contatto secondo CEI 64/8 per le linee terminali, con eventuale segnalazione di anomalie.</p>	6
Sistemi di continuità	Gruppi elettrogeni	<p>Pulizia e controllo gruppo con verifica, filtri, cinghie, batterie, livelli olio, acqua, combustibile, ETC...</p> <p>Pulizia e controllo alternatori con verifica di collettori, controllo anelli, giunto elastico, spazzole con eventuale sostituzione, controllo eccitatrice.</p> <p>Verifica funzionamento gruppi.</p>	6
	Gruppi statici	<p>Verifica intervento e verifica stato batterie con eventuale sostituzione.</p>	6

ALLEGATO A2: PRESTAZIONALE IMPIANTO DI SICUREZZA

- **IMPIANTI SICUREZZA E CONTROLLO ACCESSO.**
- **IMPIANTO CITOFONICO**
- **IMPIANTI DI AUTOMAZIONE**
- **IMPIANTO DI RILEVAZIONE FUMI**

Le prestazioni richieste sono:

1. conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti;
2. controlli e manutenzioni preventive;

1. Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti speciali dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell'arte secondo L. 186/1968, assicurando in particolare il rispetto di quanto disposto da:

- CEI 64/8;
- UNI 95/75 sezione 9;
- DM 10/03/1998;

Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti dovranno essere richiesti dall'Assuntore ed autorizzate dal Committente per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; i rilievi saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere registrati nei giornali di esercizio e manutenzione e, per la parte di pertinenza, nel registro dei controlli previsto dal DM 10.03.1998.

In particolare dovranno essere verificate:

- Impianto di rilevazione ed allarme incendi: funzionamento dei rilevatori, della centralina, corretta udibilità del segnale, funzionamento pannelli ottico acustici, carica e stato della batteria tampone;

- Impianto di controllo accessi ed anti-intrusione: funzionamento dei sensori volumetrici e di movimento, funzionamento della centralina, funzionamento del sistema di ripetizione a distanza del segnale, funzionamento della batteria tampone, verifica linee di alimentazione, verifica funzionamento lettori badge.

L'Assuntore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Assuntore, periodicamente verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate. La periodicità delle verifiche che dovrà essere indicata sarà oggetto di valutazione in sede di offerta; l'eventuale ampliamento delle attività (e relative frequenze) saranno anche esse oggetto di valutazione in sede di offerta.

2. Controlli e manutenzione preventive.

Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività puramente minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

CONTROLLO ACCESSO - IMPIANTO CITOFONICO

<u>VOCE</u>	<u>SOTTOVOCE</u>	<u>AZIONI</u>	<u>Periodicità</u> (mesi)
1. <u>Impianti di rilevazioni Incendi (seguire UNI9575)</u>	<u>Rilevatori</u>	<u>Pulizia, controllo funzionale a campione mediante gas di prova, per sensori a barriera, verifica allineamento e verifica intervento</u>	6
	<u>Centralina</u>	<u>Verifica di corretto funzionamento, verifica identificazione sensori e disponibilità manuale di programmazione con eventuale integrazione, verifica del sistema di alimentazione ordinaria, verifica batterie tampone ed eventuale sostituzione.</u>	6

		<u>Verifica protezione dal fuoco del luogo di installazione.</u>	
2. Cassetta UNI 45 – 3. Idranti UNI 70 4. Attacco V.V.F.F.	<u>Impianto distribuzione Antincendio</u>	<p>Controllo che l'IDRANTE sia segnalato con apposito cartello, secondo quanto prescritto dal D.P.R. n.493, recante la dicitura “ Idrante “ e/o “ Idrante n. ° “;</p> <p>Controllo che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e ben leggibili ;</p> <p>Controllo che l'idrante non presenti anomalie quali : ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o rotture dei tubi flessibili;</p> <p>Controllo che l'idrante sia esente da danni alle strutture di apertura e di supporto e fissaggio ;</p> <p>Controllo della manichetta idrante e verifica della rispondenza alla normativa uni 9487 ;</p> <p>Controllo dello stato d'uso della cassetta e verifica verniciatura ;</p> <p>Controllo della pressione statica al rubinetto (verifica a spot) ;</p> <p>Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione ;</p> <p>Rilascio bollettino di manutenzione riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli idranti mantenuti.</p>	<u>6</u>
	<u>Ripetitori ottico – acustici</u>	Verifica funzionamento dei ripetitori con eventuale sostituzione, verifica udibilità corretta in tutti i locali.	<u>6</u>
	<u>Sistema di segnalazione a distanza</u>	Verifica funzionamento, verifica disponibilità manuale di uso per utenti struttura.	<u>6</u>

<u>2. Impianti di controllo Accessi, Anti-intrusione e Video - Citofonico</u>	<u>Centralina antincendio, e citofonica</u>	Verifica di corretto funzionamento, verifica identificazione sensori e disponibilità manuale di programmazione con eventuale integrazione, verifica del sistema di alimentazione ordinaria, verifica batterie tampone ed eventuale sostituzione. Verifica protezione dal fuoco del luogo di installazione. Verifica e controllo centralina video citofonica	<u>6</u>
	<u>Ripetitori ottico – acustici</u>	Verifica funzionamento dei ripetitori con eventuale sostituzione, verifica udibilità corretta nel locale presidiato.	<u>6</u>
	<u>Lettore badge</u>	Verifica funzionamento, pulizia	<u>6</u>
	<u>Cancelli, porte automatiche, bussole</u>	Verifica funzionale, lubrificazione guide e serrature, verifica allineamento e corretta chiusura, verifica fotocellule e dispositivi di sicurezza.	<u>6</u>

AUTOMAZIONI

<u>VOCE</u>	<u>SOTTOVOCE</u>	<u>AZIONI</u>	<u>Periodicità (mesi)</u>
<u>Impianti di automazione</u>	<u>Cancelli Ingresso /Uscita</u>	Pulizia, controllo funzionale sensori a barriera, verifica allineamento	<u>4</u>
	<u>Centralina</u>	Verifica di corretto funzionamento, verifica identificazione sensori e disponibilità manuale di programmazione con eventuale integrazione, verifica del sistema di alimentazione ordinaria, verifica batterie tampone ed eventuale sostituzione. Verifica protezione dal fuoco del luogo di	<u>6</u>

		installazione.	
5. Motori Elettrici a bordo Cancelli	<u>Motori elettrici</u>	<p>Controllo scheda elettronica e parti di usura dei cancelli relativamente alle protezioni elettriche.</p> <p>Controllo dello stato d'uso della copertura dei motori, e verifica stato;</p> <p>Controllo della pressione olio interna spinta motori elettrici ;</p> <p>Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione ;</p> <p>Rilascio bollettino di manutenzione riportante le operazione eseguite.</p>	<u>6</u>

ALLEGATO A3: PRESTAZIONALE IMPIANTO IDRICO SANITARIO.

Le prestazioni richieste sono:

1. conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti;
2. interventi ed opere non periodiche.

1. Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

La conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto Idrico Sanitario dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli blocchi di servizi igienici di ogni piano, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell'arte

Durante tutto l'anno dovrà essere garantito il funzionamento delle apparecchiature relative all'impiantistica igienico-sanitaria, idrica, a partire dal loro punto di erogazione dalla rete e fino a quello di utilizzazione finale.

Tale condizione sarà garantita in tutti gli orari di occupazione degli edifici serviti al di fuori dei quali sarà comunque garantito un servizio di reperibilità e pronto intervento.

Gli impianti dovranno essere eserciti da personale specializzato dotato di tutti i mezzi occorrenti per le provvidenze del caso.

2. Controlli e manutenzione preventive:

Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività puramente minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

<u>VOCE</u>	<u>SOTTOVOCE</u>	<u>AZIONI</u>	<u>Periodicità</u> <u>(mesi)</u>
1. <u>Impianto e rete distribuzione acqua</u>	<u>Allacciamento</u>	Verifica funzionalità, verifica sistemi di intercettazione, verifica eventuali perdite,. Registrazione delle letture di contatore.	<u>4</u>
	<u>Pompe</u>	Controllo generale, controllo corpo pompa, girante, presenza di residui ed eventuale pulizia, controllo del senso di rotazione, spurgo aria. Controllo tenuta meccanica (piccole perdite sono da ritenere accettabili), controllo tenute a baderna, controllo serraggio premi traccia, controllo prevalenza anche mediante applicazione di manometri. Revisione periodica generale (con cadenza almeno biennale per le pompe principali), smontaggio del corpo pompa e disincrostazione meccanica e chimica, con pulizia e lubrificazione cuscinetti e loro eventuale sostituzione.	<u>4</u>

	<u>Rete di distribuzione</u>	<p>Controllo generale con particolare attenzione a stato degli eventuali dilatatorie giunti elastici (provvedendo se deteriorati alla loro sostituzione), alla tenuta delle congiunzioni e delle flange, alla stabilità dei sostegni ed agli eventuali giunti fissi, all'assenza di inflessione delle tubazioni a causa di dilatazioni termiche non compensate o ostacolate oppure della eccessiva distanza dei sostegni.</p> <p>Controllo delle tenute con particolare attenzione in corrispondenza dei raccordi tra tronchi di tubo ed organi interposti tra tubi ed apparecchi utilizzatori.</p> <p>Controllo coibentazione con eventuale ripristino.</p> <p>Controllo e pulizia con eventuale sostituzione dei filtri dell'impianto idrico.</p> <p>Controllo di della manovrabilità delle valvole e evitare che si blocchino (attenzione ed evitare la forzatura in posizioni estreme).</p> <p>Controllo di tenuta delle valvole con regolazione del serraggio dei premistoppa sugli steli ed eventuale sostituzione degli organi di tenuta. Verifica della eventuale trafilatura delle valvole ed eventuale eliminazione.</p>	<p style="text-align: center;"><u>4</u></p>
	<u>Rubineria</u>	<p>Controllo generale. Controllo di tutta la rubineria con apertura e chiusura dei rubinetti associati ai sanitari, di quelli di arresto e sezionamento per la verifica di manovrabilità e tenuta dell'acqua.</p> <p>Riattivazione della manovrabilità e sostituzione di eventuali rubinetti o miscelatori deteriorati.</p>	<p style="text-align: center;"><u>4</u></p>

	<u>Apparecchi sanitari</u>	<p>Verifica e sistemazione dell'ancoraggio dei sanitari, verifica dei flessibili di collegamento all'alimentazione.</p> <p>Verifica della funzionalità di tutti gli scarichi ed eventuale sistemazione dei dispositivi non perfettamente funzionante con sostituzione delle parti non riparabili.</p> <p>Verifica tenuta degli scarichi con eventuale sigillatura e sostituzione delle guarnizioni; disostruzione scarichi di tipo meccanico, senza rimozione degli apparecchi, mediante rimozione del sifone oppure con uso di aria in pressione, sonde flessibili e con la tassativa esclusione di prodotti chimici.</p> <p>Verifica sedile coprivaso con fissaggio e sostituzione qualora danneggiato con altri di medesima qualità.</p>	<u>4</u>
<u>2. Impianto di scarico acque piovane, bianche e nere</u>	<u>Acque pluviali</u>	<p>Pulizia impluvi con accesso dalle coperture dei fabbricati.</p> <p>Pulizia bocchettoni con eventuale sostituzione delle griglie filtro poste in copertura.</p> <p>Spurgo e lavaggio delle caditoie e delle pilette di scarico con asportazione delle melme con acqua in pressione.</p>	<u>6</u>
	<u>Collettori di raccolta e discendenti</u>	<p>Verifica dello stato dei discendenti sia nei riguardi dell'ancoraggio e delle stabilità meccanica che della tenuta. Verifica dei discendenti incassati con riscontro di eventuali tracce di umidità nella muratura o nel soffitto in corrispondenza dei passaggi.</p>	<u>6</u>
	<u>Acque nere</u>	<p>Ispezione generale, pulizia e ispezione rete fognaria, pozzetti chiusini ecc.. fino al confine con la rete pubblica.</p>	<u>6</u>

		Verifica funzionalità pompe sollevamento. Asportazione rifiuti solidi da griglie e spurgo fosse biologiche, ove presenti.	
--	--	--	--

ALLEGATO A4: PRESTAZIONALE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO, VENTILAZIONE

Le prestazioni richieste sono:

1. conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti;
2. controlli e manutenzioni preventive;

1. Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

All'Assuntore, all'interno del contrattuale è affidato l'incarico di conduzione, manutenzione continuativa e gestione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento, condizionamento e trattamento aria delle strutture oggetto dell'Appalto decorrere dalla consegna dei lavori.

Le opere di conduzione, manutenzione e controllo dovranno essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni della normativa nazionale e tecnica applicabile, ed in particolare di:

- DPR 412/1993;
- Norma UNI 9317;
- Norma UNI 8364;

Sono delegate all'assuntore le operazioni sottodescritte, con l'attuazione degli interventi minimali previsti al punto 2 della presente e di eventuali interventi integrativi che l'Assuntore reputi necessari per il raggiungimento degli scopi sotto descritti.

E' obiettivo della conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione, ed onere contrattuale dell'Assuntore:

- garantire il rispetto di tutte le prescrizioni legislative in materia di conduzione e manutenzione degli impianti oggetto dell'appalto, ed il rispetto delle condizioni di sicurezza degli impianti, di igiene e salubrità degli ambienti di lavoro prescritti dalla legislazione e dettati da consolidati standard di buona tecnica;
- mantenere funzionanti ed efficienti tutti dispositivi impiantistici meccanici;

- effettuare tutte le operazioni necessarie alla conservazione, riparazione, ripristino volte ad evitare guasti e malfunzionamenti, con priorità alle attività aventi diretto impatto sulla sicurezza, salute e confort microclimatico dei lavoratori e degli occupanti;
- eseguire i controlli e gli interventi previsti dalle tabelle numerate da 1 a 19 del presente allegato;
- espletare il servizio di terzo responsabile della manutenzione degli impianti termici ai fini di quanto previsto dall'art. 11 del DPR 412 del 26/08/1993, secondo le modalità previste dall'art. 6, assicurando il necessario e tempestivo supporto all'Ufficio Manutenzione per l'obbligo di comunicazione agli Enti Pubblici del nominativo del Terzo responsabile.
- provvedere a segnalare tutte le obbligazioni burocratiche per il rinnovo di permessi, richieste ad Enti Pubblici, istanze per autorizzazioni di qualsiasi natura, necessarie alla buona conduzione degli impianti, ivi incluse verifiche periodiche obbligatorie secondo normativa vigente. Gli oneri dovuti al Verificatore sono a carico della stazione appaltante al costo previsto dal tariffario degli Enti Pubblici (ASL, ISPESL).

L'Assuntore dovrà comunque:

- mantenere un elenco aggiornato delle verifiche periodiche;
- assicurare la presenza di personale tecnico a supporto dei verificatori e, a verifica avvenuta, dovrà trasmettere il verbale di verifica all' Responsabile del Servizio, conservandone copia in proprio archivio. Sono esclusi da quanto sopra i rapporti con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il rinnovo o l'ottenimento del Certificato di prevenzione Incendi, in quanto di specifica competenza degli uffici del committente.
- controllare periodicamente, servendosi di personale specializzato o di strutture specialistiche esterne, il rispetto di tutte le normative vigenti (nazionali, locali, tecniche, ivi compresi i relativi aggiornamenti) in materia di sicurezza degli impianti meccanici ed elettrici, emissioni in atmosfera, scarichi, emissione di rumore in ambiente esterno, igiene, sicurezza sui luoghi di lavoro, e quanto altro pertinente. Ogni superamento o deviazione dai valori limite consentiti dalla normativa o comunque situazioni che possono far presupporre tale superamento dovranno obbligatoriamente e tempestivamente comunicate in forma scritta al responsabile del Servizio per opportuno intervento. La mancata segnalazione sarà considerata inottemperanza agli obblighi contrattuali.

La conduzione e la manutenzione degli impianti meccanici sarà espletata, con le seguenti modalità e prescrizioni, oltre che dalle prescrizioni in allegato:

2. Controlli e manutenzioni preventive

1. Verifica dell'orario di funzionamento e conseguenti livelli di temperatura attuata mediante comandi automatici, da stabilire caso per caso, secondo disposizioni di Legge;
2. Controllo e verifica del regolare funzionamento dei macchinari (caldaie, frigoriferi, elettropompe, centrali di trattamento aria, estrattori, terminali, etc.) ed eventuale messa a punto;
3. Controllo e mantenimento del livello di acqua negli impianti; il controllo di livello deve essere effettuato poi con cadenze periodiche per evitare disfunzioni;
4. Verifica del regolare funzionamento degli sfiati e degli scarichi di tutto l'impianto all'inizio di ogni stagione funzionale; si intende compresa inoltre l'operazione di sfiato delle utenze terminali (fan-coil, radiatori, etc.) a seguito di interventi di modifica o di guasti o per causa naturali;
5. Verifica e manutenzione delle apparecchiature di controllo e sicurezza secondo quanto previsto dalle vigenti norme, in particolare prescrizioni ISPESL e USL;
6. Operazioni di messa a punto di apparecchiature di regolazione elettriche ed elettroniche o pneumatiche, con eventuale sostituzione di parti di ricambio di piccola entità e di normale disponibilità. Sono comprese anche le regolazioni degli orologi settimanali, in caso di sfasamento di orario dovuto a guasti, interruzioni di energia elettrica, etc.;
7. Controllo su chiamata da parte del responsabile della struttura per eventi di ripristino di apparecchiature quali termostati, interruttori, orologi, etc.;
8. Controllo e verifica degli alimentatori automatici e di eventuali pozzetti di drenaggio lungo il percorso delle tubazioni e controllo di elettropompe addette allo scopo;
9. la sostituzione di parti di ricambio di normale routine e per normale usura di apparecchiature quali guarnizioni, cinghie di trasmissione, viti di fissaggio e simili;
10. Rabbocchi di gas frigorifero e di olio per macchinari frigoriferi, unità autonome, etc. durante i controlli periodici;
11. Compilazione del Libretto di Centrale o di Impianto in conseguenza dell'assunzione della qualifica di Terzo Responsabile secondo quanto sopra.
12. Verifica dei raccordi fumo con pulizia interna per eliminazione dei residui di combustione, controllo ed eventuale sostituzione degli sportelli di ispezione;
13. Controllo del livello del combustibile nel caso di impianti utilizzanti il gasolio come fonte primaria e la comunicazione dei rilievi al responsabile della struttura in oggetto e/o all'Ufficio Econmato;

14. Controllo e messa a riposo, alla fine di ogni stagione invernale, della Centrale Termica, con lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori, pulizia dei condotti fumo, pulizia dei macchinari, lavaggi, etc.;
15. Controllo e verifica ad inizio delle rispettive stagioni di funzionamento dei gruppi frigoriferi e delle macchine a pompa di calore, con lavaggio chimico e pulizia degli evaporatori e dei condensatori ad acqua, dei filtri, controllo di acidità, etc;
16. Pulizia e revisione di organi di diffusione aria e dei canali metallici o in plastica di mandata, recupero, espulsione.

ALLEGATO A5: PRESTAZIONALE PULIZIE, DISINFESTAZIONE, DERATTIZZAZIONE

Gli ambienti delle strutture oggetto del servizio sono quelli riportate nell'Allegato 2.

A. PULIZIE

Le modalità con cui deve essere svolto il servizio sono indicate nella TABELLA FREQUENZE di seguito riportata.

Nella tabella sono indicate: la frequenza, ossia il numero di volte in cui ciascuna operazione di pulizia deve essere svolta nell'intervallo temporale di riferimento (settimanale, quindicinale e mensile) e la descrizione delle operazioni di pulizia.

L'intervento complessivo di pulizia comprenderà le seguenti operazioni:

Spazzatura pavimenti – lavaggio pavimenti – aspirazione – spolveratura arredi – rimozione impronte e macchie – pulizia strumentazione – eliminazione macchie – vuotatura e pulizia cestini – raccolta cartoni – vuotatura contenitori rifiuti – trasporto rifiuti – de ragnatura – pulizia davanzali esterni – eliminazione liquidi di lavaggio, de ragnatura, pulizia dei davanzali esterni

LEGENDA OPERAZIONI DI PULIZIA

OPERAZIONI	DESCRIZIONE	FREQUENZA

Spazzatura pavimenti		Spazzatura ad umido, relativa a tutte le superfici calpestabili, con rimozione dei residui di polvere o quant'altro da tutti i tipi di pavimentazione, avendo cura di spostare gli arredi leggeri e quelli movibili su rotelle. La spazzatura a secco deve essere effettuata nei casi in cui dato il tipo di pavimento, non è possibile effettuare la spazzatura ad umido.	GIORNALIERA
Lavaggio pavimenti o scopatura ad umido		Lavaggio o scopatura ad umido e smacchiatura dei pavimenti, di tutte le superfici calpestabili, utilizzando mezzi manuali o meccanici. Nel caso di lavaggio manuale, il panno dovrà essere bagnato e imbevuto con prodotti detergenti a norma di legge e risciacquo continuamente in soluzioni limpide e trasparenti.	GIORNALIERA
Aspirazione		Aspirazione dei pavimenti tessili, tappeti, zerbini e passatoie (guide).	GIORNALIERA
Spolveratura arredi		Spolveratura degli arredi, compresa la rimozione delle macchie, con prodotti idonei, delle superfici libere, tavoli, sedie, poltrone, scrivanie, lampade e superfici esterne, degli armadi, nonché di qualsiasi superficie soggetta a deposito di polvere;	GIORNALIERA
Rimozione impronte e macchie		Pulizia con rimozione di impronte e macchie, fino ad altezza d'uomo, su pareti, cristalli, vetri e specchi, quadri su entrambi i lati di porte e sportelli, su interruttori elettrici e pulsante rie, maniglie, corrimano d'avanzali interni, e di ogni altro accessorio di uso comune;	GIORNALIERA
Pulizia Area ristoro		Pulizia dell'area distribuzione automatica cibi e bevande, con lavaggio e eliminazione di macchie della pavimentazione circostante;	GIORNALIERA
Pulizia bagni	Lavaggio sanitari	Lavaggio, disinfezione e deodorazione dei servizi igienici, nella pulizia dei sanitari si devono usare panni o spugne e secchi di colore diverso secondo le specifiche zone (zona tazza WC, bidet, zona altri sanitari). Nel caso in cui venisse riscontrata l'esistenza di ingorghi o guasti di altro genere devono essere immediatamente segnalati alla portineria o al referente della struttura interessata.	GIORNALIERA

	Pulizia rubinetteria	Pulizia della rubinetteria, degli specchi e maiolicati delle mensole, dei porta saponi e/o dispenser, porta asciugamani con prodotti idonei.	GIORNALIERA
	Lavaggio pavimenti bagni	Lavaggio, disinfezione e deodorazione pavimenti dei servizi igienici, con mezzi manuali o meccanici in base al tipo di pavimentazione. Quando il servizio viene effettuato durante l'orario di apertura della struttura, la ditta è tenuta a garantire la sicurezza dei locali.	GIORNALIERA
	Caricamento dispenser	Caricamento dei dispenser di carta igienica, asciugamani e sapone liquido, avendo cura che siano sempre riforniti.	GIORNALIERA
	Vuotatura cestini bagni	Vuotatura e pulitura dei cestini di raccolta, compresi per assorbenti, quando la raccolta non è curata da apposita ditta specializzata.	GIORNALIERA
	Pulizia davanzali	Pulizia dei davanzali interni ed esterni e di qualsiasi altro arredo presente.	GIORNALIERA
	Eliminazione macchie	Eliminazione macchie e scritte abusive e di qualsiasi altro arredo presente.	GIORNALIERA
	Vuotatura e pulizia cestini	Vuotatura e pulizia cestini per rifiuti urbani, compresi i contenitori destinati alla raccolta differenziata (carta, plastica lattine) ad esclusione dei contenitori di rifiuti speciali.	GIORNALIERA
	Raccolta cartoni	Raccolta dei cartoni, imballaggi e altro materiale assimilato ai rifiuti solidi urbani.	GIORNALIERA
	Vuotatura contenitori rifiuti	Vuotatura e pulizia dei contenitori per rifiuti e posacenere compresa la setacciatura della sabbia, posizionati nelle aree esterne.	GIORNALIERA
	Trasporti rifiuti	Trasporto dei rifiuti debitamente confezionati in sacchi di colore differente in modo da permettere l'individuazione della tipologia del rifiuto e CONFERIMENTO degli stessi negli appositi contenitori posti presso i punti di raccolta o collocazione in un area esterna, appositamente individuata nel rispetto del calendario e delle modalità	GIORNALIERA

		indicate dalla società incaricata del ritiro dei rifiuti.	
Deragnatura		Deragnatura pareti e soffitti dei locali interni, dei portici esterni, androni ed altri.	SETTIMANALE
Pulizia davanzali esterni		Pulizia e rimozione degli escrementi dei davanzali esterni e dai gradini di porte e portoni e successiva disinfezione.	QUINDICINALE
Pulizia esterni	Spazzatura cortili	Spazzatura dei cortili e dei parcheggi. Nelle grandi aree la spazzatura deve essere effettuata associando la spazzatura meccanizzata con moto spazzatrice, del tipo più idoneo alle dimensioni dell'area da pulire e la spazzatura a secco manuale per le rifiniture.	SETTIMANALE
	Rimozione rifiuti	Rimozione dai cortili, parcheggi, terrazzi, balconi, aree verdi di rifiuti urbani, compresi quelli di tipo sanitario (siringhe abbandonate, animali morti etc.), provvedendo al conferimento degli stessi al servizio pubblico di raccolta.	SETTIMANALE
	Controllo chiusini	Controllo chiusini di terrazzi e balconi e rimozione delle ostruzioni all'imboccatura degli stessi.	MENSILE
	Pulizia esterne aree	Spazzatura e lavaggio dei portici esterni, dei balconi, dei terrazzi, di tutte le zone esterne pavimentate e del suolo pubblico (marciapiede, scale o gradinate) lungo tutta la facciata degli edifici ove vi siano portoni di ingresso. Pulizia degli arredi e ornamenti esterni e dei punti luce.	MENSILE
Eliminazione lavaggio liquidi		I liquidi utilizzati per il lavaggio devono essere eliminati nei WC e l'attrezzatura utilizzata durante il servizio di pulizia deve essere al termine del servizio accuratamente pulita e risciacquata.	GIORNALIERA

PULIZIE PERIODICHE

<p>Quindicinali</p>	<p>Pulizia delle bacheche compresi i vetri; vetrate di accesso, porte, pareti, scalinate e comunque qualsiasi superficie di pertinenza della struttura interessata dal servizio;</p> <p>Pulizia con detergente dei corrimano, delle balaustre e delle ringhiere.</p>	
<p>Mensili</p>	<p>Pulizia dei pavimenti protetti con cera, eventuale inceratura e lucidatura (spray cleaning);</p> <p>Pulizia profonda e disincrostazione di lavelli e lavabi e dei servizi sanitari; Pulizia e disincrostazione dei maiolicati.</p>	
<p>Bimestrali</p>	<p>Lavaggio e pulizia a fondo degli infissi, dei vetri e parti in legno o metallo internamente ed esternamente agli infissi stessi, riferibili solo alle perti comuni della struttura.</p>	
<p>Semestrali</p>	<p>Pulizia delle tende veneziane, delle tapparelle e dei relativi cassonetti; pulizia delle imposte esterne e delle inferriate.</p>	
<p>Semestrali</p>	<p>Lavaggio a fondo e disinfezione dei pavimenti, delle passatoie, dei tappeti; pulizia a fondo di tutti i tipi di pavimentazione utilizzando macchinari idonei, provvedendo dove è necessario alla deceratura e alla successiva ceratura;</p> <p>Spolveratura manuale o meccanica, di tutte le parti alte delle pareti, delle decorazioni e delle cornici poste lungo le pareti e soffitti.</p>	
<p>Annuali</p>	<p>Spolveratura, anche con mezzi elettromeccanici, degli scaffali, degli armadi sia interamente che esternamente e di qualsiasi arredo presente a qualsiasi altezza collocato; spolveratura di radiatori, ventole, corpi irradianti ed illuminanti, di tutto il materiale bibliografico delle librerie, compreso il materiale di armadi e librerie che si trovano all'interno di studi ed uffici. A richiesta e concordando le modalità con il referente della struttura, pulizia interna degli armadi. La pulizia</p>	

		<p>delle scaffalature e degli armadi deve avvenire rimuovendo (spostando) il materiale bibliografico che deve essere ricollocato nella posizione originaria previa aspirazione e/o spolveratura.</p> <p>Lavaggio e pulizia a fondo degli infissi, dei vetri interni ed esterni, delle imposte esterne e delle inferriate, delle tende veneziane, delle tapparelle e dei relativi cassonetti e di tutte le superfici lavabili, posti ad altezza tale da non richiedere l'intervento di ponteggio, braccio mobile o piattaforma aerea.</p>	
--	--	--	--

B. DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE

Il servizio comprende:

- A - Derattizzazione (profilassi antimurrina) da effettuarsi semestralmente nei luoghi interni e bimestralmente in quelli esterni
- B - Disinfestazione contro insetti, acari etc. da effettuarsi con cadenza quadrimestrale

Dove necessario i trattamenti dovranno essere estesi alle aree esterne agli edifici oggetto del capitolato.

Modalità di intervento

Nel seguito vengono specificate per ogni tipologia di intervento le relative modalità di intervento.

Disinfestazione e Derattizzazione

Applicazioni di esche rodenticida regolarmente registrate al Ministero della Sanità e collocate all'interno di specifici contenitori da eseguirsi normalmente presso gli ambienti del piano seminterrato, dei locali uffici, degli archivi, dei magazzini, dei locali di servizio, e nei punti ristoro.

Disinfestazione contro insetti, acari etc.

Intervento di irrorazioni ed aereosolizzazione da eseguirsi normalmente presso gli ambienti oggetto di infestazione.

Interventi da eseguirsi nella stagione calda presso tutti gli ambienti di lavoro.

Ulteriori specifiche.

Tutti i prodotti utilizzati dovranno essere registrati al Ministero della Sanità ed accettati del Committente; è inoltre facoltà del Committente far sospendere l'irrorazione di una determinata sostanza e farla sostituire con altre.

Il committente può in ogni momento prelevare campioni delle sostanze impiegate e farle analizzare da istituti di suo gradimento, a spese dell'Assuntore. Nel caso le prove di laboratorio risultassero non positive, l'Assuntore avvertito dal Supervisore sospenderà immediatamente l'irrorazione e sostituirà le sostanze con altre più idonee secondo le prescrizioni del Supervisore stesso.

Il personale utilizzato per le operazioni di derattizzazione e disinfestazione dovrà essere personale qualificato ed idoneo allo svolgimento dell'attività.

Dovranno essere impiegate attrezzature, per l'irrorazione delle sostanze, tecnologicamente avanzate e conformi a tutte le normative vigenti.

Il servizio dovrà essere svolto in modo tale da non creare intralcio al normale funzionamento dell'attività del committente e quindi, previo accordo con il Supervisore, in periodi (orari o in giorni) in cui l'attività lavorativa degli uffici è sospesa, o non ci sia presenza di lavoratori. L'Assuntore inoltre dovrà intervenire immediatamente su segnalazione, del Supervisore secondo l'insindacabile giudizio del Supervisore stesso. Nel caso il Supervisore, in modo insindacabile, ritenesse non accettabile il risultato delle operazioni, l'Assuntore sarà tenuto senza ulteriori compensi a rifare le operazioni.

ALLEGATO A6: PRESTAZIONALE MANUTENZIONE VERDE

Manutenzione Area a verde

Il servizio verrà effettuato conformemente alla necessità della Sviluppo Italia Sicilia, e dovrà garantire una cadenza minima di due volte al mese.

Il servizio comprenderà le seguenti opere:

- manutenzione di n. 3 aiuole ed in particolare sfalcio ed eliminazione erbe infestanti, potatura, irrigazione, concimazione ed eventuali sostituzione di piante ornamentali, cespugli ed arbusti.

Il tutto verrà eseguito in aree interne con adeguate attrezzature meccaniche e manuali, compreso il carico e la relativa pulitura della sede stradale interna, oltre al conferimento del materiale di risulta in adeguata discarica.

ALLEGATO A7: PRESTAZIONALE RECEPTION

Il personale dedicato a questo servizio dovrà essere configurato numericamente e professionalmente in modo da poter svolgere le seguenti funzioni principali:

- 1) presidiare i locali adibiti a portineria (di seguito denominati, per brevità, "portineria");
- 2) controllare l'accesso a locali e/o edifici del pubblico anche mediante sistemi audio e video con richiesta all'utenza del motivo dell'ingresso, con consegna di apposito cartellino "Visitatore" e relativa consegna di adeguato documento di riconoscimento, oltre alla destinazione secondo i regolamenti e gli ordini di servizio;
- 3) azionare gli interruttori parziali per l'opportuno funzionamento delle lampade dei locali di uso generale (scale, corridoi, atrio, ecc.);
- 4) fornire all'utenza, anche per telefono, informazioni sull'ubicazione degli Uffici e del personale addetto nonché altre semplici informazioni –da darsi su indicazione dell'Committente (orari e luoghi di svolgimento di seminari o di altra attività connesse);
- 5) smistare eventuali telefonate in arrivo nei moduli delle aziende incubate;

- 6) ricevere e registrare (specificando nominativo del mittente, data e ora del ricevimento e nominativo del ricevente) l'eventuale corrispondenza in arrivo e distribuire la stessa tramite cassetta individuale accessibile a tutte le aziende incubate (in particolare, in caso di ricevimento di corrispondenza da parte di corrieri o agenzie di recapito, dovrà essere trattenuta e consegnata agli incaricati del ritiro anche una copia del documento di accompagnamento, oltre ad una lettera manleva a ricevere tale corrispondenza.);
- 7) curare che nessuno si intrattenga in portineria senza giustificato motivo;
- 8) prendere in consegna le chiavi dei moduli e custodirle negli appositi contenitori;
- 9) essere subconsegnatario e responsabile delle chiavi che si trovano in portineria negli appositi contenitori e consegnarle personalmente, previa registrazione del nominativo, a chi, avendone diritto, le richieda, nonché verificare e registrare che siano restituite nelle portinerie, sollecitarne la restituzione da parte di chi non le riconsegna nei termini concordati;
- 10) essere subconsegnatario e responsabile di tutte le attrezzature esistenti in portineria e del loro regolare funzionamento
- 11) inserire e togliere, quando richiesto, avvisi e manifesti nelle bacheche;
- 12) denunciare al Responsabile dell'Incubatore eventuali incidenti, danni o situazioni non ordinarie o di pericolo nonché guasti agli impianti e apparecchiature;
- 13) azionare, nelle situazioni di emergenza, i segnali di allarme e similari, nonché attivare, nei limiti del possibile e nel rispetto della normativa in materia di sicurezza, le misure di primo intervento necessarie;
- 14) controllare e disciplinare, l'accesso di veicoli nei cortili, anche con l'ausilio di strumentazione elettronica, con eventuale registrazione di autoveicoli in entrata ed in uscita;
- 15) ricezione e smistamento di segnalazioni e di richieste di intervento;
- 16) gestione dei solleciti;
- 17) gestione dei reclami;
- 18) registrazioni di eventuali segnalazioni effettuate tramite FAX

Apertura degli accessi

- aprire gli accessi esterni dei locali e controllare che non vi siano stati effrazioni, tentativi di effrazioni o danneggiamenti;
- inserire gli interruttori elettrici (solo quelli che saranno espressamente indicati dal Responsabile Incubatore);
- disinserire eventuali sistemi di allarme;
- aprire le porte interne ed esterne dei locali (solo quelle che saranno espressamente indicate dal Responsabile Incubatore .

chiusura degli accessi

- controllare, in tutti i locali, che siano chiuse le finestre e spenti luci e eventuali impianti di condizionamento, che riguardano le zone comuni ;
- chiudere a chiave tutte le stanze (fatta eccezione per quelle che saranno espressamente indicate dal Responsabile Incubatore);
- chiudere a chiave tutti gli accessi esterni e controllare la corretta chiusura di quelli che dovessero risultare già chiusi;
- disinserire gli interruttori elettrici (solo quelli che saranno espressamente indicati dal referente)
- inserire eventuali sistemi di allarme.
- compilare il registro di chiusura giornata da cui si dovrà evincere la permanenza o meno di persone all'interno della struttura

Con apposito verbale/i, saranno consegnate le chiavi degli edifici a un incaricato dell'Assuntore

Personale addetto

Il personale che l'impresa impegnerà nel servizio dovrà possedere i requisiti fisici, morali e professionali tali da consentirgli di espletare correttamente le attività richieste; inoltre, dovrà essere in grado di utilizzare programmi per personal computer di videoscrittura, browser per internet, posta elettronica.

Tale personale dovrà:

- svolgere i compiti inerenti il servizio con cura e attenzione;
- mantenere un comportamento corretto e cortese;
- evitare di intrattenersi con altre persone, eccezion fatta per i motivi inerenti al servizio;
- impedire l'accesso ai locali dove si svolge il servizio a persone non addette;
- indossare sempre divisa e cartellino di riconoscimento (che dovranno essere forniti dall'impresa).

Il cartellino di riconoscimento dovrà essere timbrato convalidato dal committente. Su di esso dovrà essere riportato il nome della persona e quello dell'impresa.

Entro 20 giorni dalla data di inizio del servizio l'impresa dovrà presentare l'elenco nominativo dei lavoratori occupati, indicando, per ciascuno, la qualifica e la situazione assicurativa e previdenziale. Nel corso del servizio l'impresa dovrà comunicare eventuali variazioni relative al personale impiegato entro il medesimo termine.

Orari di apertura

Il servizio di portineria dovrà essere svolto dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00.

L'orario potrà essere variato in relazione a sopravvenute necessità.

ALLEGATO A8: SUPPORTO LOGISTICO

Il personale dedicato a questo servizio dovrà essere configurato numericamente e professionalmente in modo da poter svolgere le seguenti funzioni principali durante l'orario di apertura degli uffici:

- 1) Gestisce la prenotazioni alberghiere, le auto aziendali e l'assegnazione dei posti macchina nel garage;
- 2) Distribuisce i buoni taxi;

- 3) Prepara il materiale per gli eventi e le manifestazioni su disposizione dell'ufficio Area Servizi Generali;
- 4) Gestisce la distribuzione del materiale di cancelleria con aggiornamento del file delle giacenze di magazzino;
- 5) Assicura la consegna ed il deposito dei testi della biblioteca aziendale;
- 6) Garantisce l'approvvigionamento dei beni rispetto ai fabbisogni aziendali.