

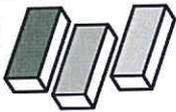
**MANUTENZIONI
PRATRIMONIALI RAVENNA
M.P.R. S.R.L.**



**Appalto di lavori e servizi per
l'affidamento del Global Service per
la gestione ed esecuzione degli
interventi manutentivi ordinari e
straordinari in immobili gestiti da
A.C.E.R. Ravenna siti nella provincia
di Ravenna
Per la durata di tre anni (2013-2015)
rinnovabili per ulteriori due anni
(2016-2017)**

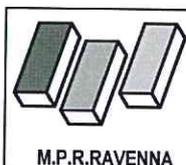
A- CAPITOLATO D'ONERI

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 2 di 43

CAPO A CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO

Art. 1	PREMESSE	4
Art. 2	DEFINIZIONI.....	4
Art. 3	NATURA DELL'APPALTO	5
Art. 4	LINGUA UFFICIALE	5
Art. 5	OGGETTO DELL'APPALTO	6
ART. 5.1.1	Servizio manutenzione e verifica dei presidi antincendio e luci di emergenza	8
Art. 5.1.2	Gestione centrali termiche e impianti autoclave	9
Art. 5.1.3	Gestione Tecnica.....	9
Art. 5.1.4	Servizio di Pronto intervento e reperibilità	10
Art. 5.2	SERVIZI SECONDARI A MISURA.....	10
Art. 5.2.1	Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini.....	11
Art. 5.2.2	Servizio di conduzione degli impianti ascensori.....	11
Art. 5.3	INTERVENTI MANUTENTIVI EXTRACANONE A MISURA.....	13
Art. 5.4	INTERVENTI OPZIONALI	14
Art. 6	AMMONTARE DELL'APPALTO	14
Art. 7	SVILUPPO DELL'APPALTO	15
Art. 7.1	SISTEMA INFORMATIVO	16
Art. 7.2	FUNZIONI.....	16
Art. 7.3	GESTIONE TECNICA - ATTIVITÀ.....	17
Art. 7.4	PREVENTIVI, SOPRALLUOGHI E CERTIFICAZIONI PER I LAVORI MANUTENTIVI EXTRACANONE A MISURA	19
Art. 7.4.1	Preventivi per gli interventi manutentivi extracanone	19
Art. 7.4.2	Tempi di fornitura di preventivi, sopralluoghi e relazioni per l'esecuzione degli interventi	20
Art. 7.5	PROCEDURE GESTIONALI.....	20
Art. 7.5.1	Ricezione richieste di intervento	20
Art. 7.5.2	Pronto intervento	21
Art. 7.5.3	Richiesta di verifica e/o sopralluogo	21
Art. 7.5.4	Rendicontazione	22
Art. 7.5.5	Interventi manutentivi a canone	22
Art. 7.5.6	Interventi manutentivi extracanone a misura	22
Art. 7.5.7	Interventi manutentivi con costo a carico dell'Assegnatario dell'alloggio.....	23
Art. 7.5.8	Pronto intervento in reperibilità	23
Art. 7.5.9	Tempi di intervento per interventi a canone	24
Art. 7.5.10	Tempi di intervento per interventi extracanone (a misura)	24
Art. 7.6	ORGANIZZAZIONE E DOTAZIONI	25
Art. 7.6.1	Sedi operative e magazzini.....	25
Art. 7.6.2	Attrezzatura minima.....	25
Art. 7.6.3	Struttura tecnica e operativa minima.....	26
Art. 7.7	CONDUZIONE CENTRALI TERMICHE, AUTOCLAVE E FUNZIONE DI TERZO RESPONSABILE.....	27
Art. 7.7.1	Obblighi del Terzo Responsabile.....	27
ART. 7.8	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI	29
ART. 7.9	INTERVENTI MANUTENTIVI SUGLI IMPIANTI ASCENSORI COMPENSATI SULLA BASE DELL'ELENCO PREZZI EXTRACANONE ALLEGATO AL PRESENTE CAPITOLATO.....	30
Art. 8	ORDINE DI IMPORTANZA ED INTERPRETAZIONE DEI DOCUMENTI.....	31
Art. 9	NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DELL'APPALTO	31



M.P.R.RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

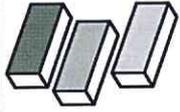
**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE
MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA
PROVINCIA DI RAVENNA**

Pagina
3 di 43

Art. 10	REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI	33
Art. 11	DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO	33
Art. 12	MACCHINE ED ATTREZZATURE.....	34
Art. 13	QUALITA' DEI MATERIALI	34
Art. 14	ORARIO DI LAVORO	35
ART. 15	INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE. COORDINAMENTO.....	36
Art. 16	AUTORIZZAZIONI E PERMESSI	36
Art. 17	ORDINI DI SERVIZIO	36
Art. 18	SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE	37
Art. 19	MISURE DI SICUREZZA	38
Art. 20	ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSUNTORE	39
Art. 21	SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE.....	41
Art. 22	OBBLIGHI A CARICO DI M.P.R.	42
Art. 23	SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI M.P.R.	42
Art. 24	SCIOPERI.....	43

ARCO LAVORING
Direttore
Dipartimento Servizi
Prov. di Ravenna
nato a Ravenna il 19/04/1974
C.F. BT TMLN 74M19 H199E

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 4 di 43

CAPO A

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO

Art. 1 PREMESSE

Acer Ravenna con convenzione del 30.01.2004 ha affidato ad M.P.R. l'esercizio del servizio manutenzione degli immobili e/o di complessi immobiliari, di proprietà o ad essa affidati in gestione e delle attività complementari necessarie e conseguenti.

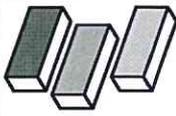
Gli interventi di manutenzione riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; riguardano inoltre gli interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati ad adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari. Relativamente alle modalità di espletamento delle manutenzioni queste saranno distinte in servizi a canone (con importi forfettari), servizi a quantità/misura e lavori extracanone (importi a misura). L'obiettivo del presente appalto ai sensi dell'art. 14 comma 3 prima parte del Dlgs.163/2006 , è di mantenere gli immobili (di cui all'allegato Elenco Immobili) affidati da ACER Ravenna per la manutenzione in gestione ad M.P.R., in un adeguato stato di uso e manutenzione che ne permetta una corretta fruizione da parte degli assegnatari al fine di mantenere l'attuale stato di conservazione, funzionalità, sicurezza e decorosità e, ove possibile, aumentare gli stessi.

Art. 2 DEFINIZIONI

Aggiornamento Anagrafe: l'aggiornamento del rilievo degli immobili , relativamente agli interventi posti in essere dall'assuntore delle aree e degli impianti e del loro stato manutentivo; il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione anche sotto forma informatica.

Assuntore: parte che assume l'obbligo di fornire l'insieme delle prestazioni (lavori e servizi)di manutenzione. E' il concorrente aggiudicatario dell'appalto.

Corrispettivo a canone: corrispettivo a forfait per quei servizi (interventi di riparazione su chiamata –pronto intervento e reperibilità-conduzione centrali termiche e autoclavi-gestione e

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 5 di 43

mantenimento impianti antincendi) il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte .

Corrispettivo per Servizi secondari : corrispettivo per servizi a consuntivo (conduzione impianti elevatori-letture ripartitori di calore –spurghi-manutenzione aree verdi) valutato secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi;

Corrispettivo extracanone: corrispettivo (come da progetto e relativo computo metrico) per lavori valutato secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi;

Elemento; entità; bene: ogni parte, componente , dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che può essere considerata individualmente.

Elenco prezzi Extracanone : insieme dei prezzi unitari relativi alle voci di progetto utilizzati per contabilizzare e liquidare i lavori.

Elenco prezzi Servizi secondari: insieme dei prezzi unitari relativi ai servizi (spurghi, ascensori, letture ripartitori calore, verde)

Offerta: atto con cui una parte (Assuntore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in appalto ad un potenziale cliente (Committente) di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

Servizio: insieme di funzioni offerte ad un utilizzatore da un'organizzazione;

Verbali: atti che registrano fatti contrattualmente salienti sottoscritti dalle parti ;

Giorni: naturali e consecutivi

Art. 3 NATURA DELL'APPALTO

Il presente appalto si considera un appalto di lavori in quanto è caratterizzato dalla prevalenza quantitativa dei lavori rispetto ai servizi ed alle forniture e come tale lo strumento normativo di riferimento e regolatore della procedura di aggiudicazione risulta essere l'art.14 comma 3 primo periodo D.Lgs. 163/06 s.m.i.,

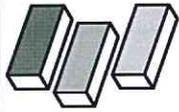
Art. 4 LINGUA UFFICIALE

La lingua ufficiale è l'italiano. Tutti i documenti, i rapporti, le comunicazioni, la corrispondenza, le relazioni tecniche ed amministrative, le specifiche tecniche di prodotti, macchinari, impianti ed attrezzature di qualsiasi genere, i capitolati, le didascalie dei disegni, file e quant'altro prodotto dall'Assuntore nell'ambito del Contratto dovranno essere in lingua italiana.

ARCO
 Presidente del Collegio
 Procuratore aggiunto
 Francesco Battistini
 nato a Ravenna il 19/03/1974
 C.F. BTT MLN 74M19 H199E



Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
 Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 6 di 43

Art. 5 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto le attività di manutenzione del patrimonio di proprietà o affidati in gestione ad A.C.E.R. Ravenna a M.P.R. , la cui consistenza patrimoniale è descritta nell' "Elenco degli Immobili"(si intendono comprese anche le pertinenze degli alloggi,quali cantine /garage etc. ,anche se non espressamente richiamate in elenco), alla data del 19/07/2012 e allegato al presente Capitolato ,mentre il contenuto delle prestazioni è illustrato, oltre che dal presente Capitolato d'oneri, dalle Prescrizioni Tecniche, dal "Regolamento per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari" corredato dalle note esplicative vincolanti , dal Progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria (costituito da relazione e computo metrico) del Patrimonio di proprietà e in gestione all'ACER di Ravenna (con corrispettivi a misura) nonché dei restanti elaborati progettuali ..

Le attività sono suddivise in:

1. Servizi compensati a forfait e definiti a " canone":

- di riparazione su chiamata o a guasto;
- pronto intervento e reperibilità;
- conduzione centrali termiche e autoclavi ;
- gestione e mantenimento impianti antincendio e luci emergenza;

2. Servizi compensati a misura su quantità e prezzi :

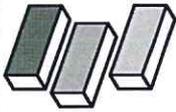
- conduzione impianti elevatori;
- letture ripartitore di calore ;
- manutenzione aree verdi pertinenziali e disinfestazioni
- spurghi e pulizia fosse biologiche.

3. Lavori manutentivi ordinari e straordinari a misura , definiti come da progetto a base di gara e compensati a misura , di seguito denominati " extracanone"

4. Lavori manutentivi ordinari e straordinari – OPZIONALI- a misura che se potessero rendere necessari a seguito di finanziamenti finalizzati .

Dei servizi manutentivi a canone fanno parte le seguenti attività(a titolo esemplificativo e non esaustivo):

1. Servizio di manutenzione su chiamata o a guasto degli immobili;
2. Servizio di verifica e mantenimento in efficienza degli impianti e dei mezzi antincendio e luci di emergenza;
3. Gestioni centrali termiche e terzo responsabile nonche autoclavi;
4. Servizio di gestione della manutenzione attraverso apposito sistema informativo (hardware, software e collegamento / interfaccia MPR) per la manutenzione (servizi e lavori);
5. Gestione tecnica;

 M.P.R.RAVERNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 7 di 43

6. Servizio telefonico di raccolta chiamate e risposta all'utenza ("call center");

7. Servizio di pronto intervento e reperibilità 24/24h

Dei servizi secondari fanno parte le seguenti attività(a titolo esemplificativo e non esaustivo):

1. Conduzione impianti elevatori.
2. Servizio di pulizia fognaria, spurgo e affini;
3. Servizio di telelettura contatori acqua e contacalorie;
4. Servizio di manutenzione aree verdi (sfalci e potature), disinfestazioni/derattizzazioni.

SERVIZI MANUTENTIVI A CANONE

All'atto dell'aggiudicazione, l'Assuntore assumerà l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso, attraverso una gestione autonoma basata sia sulle condizioni proposte nei documenti di gara sia sulle migliorie offerte nel progetto presentato; il tutto all'interno delle condizioni economiche previste dall'appalto per fornire un servizio completo.

I servizi manutentivi a canone si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

a) Manutenzione relativa alle parti comuni:

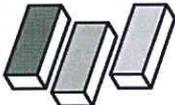
- Strutture murarie, scale, atri;
- coperture;
- impianti centrali di riscaldamento e produzione di acqua calda;
- impianti di sollevamento acqua;
- impianti di illuminazione e suoneria parti comuni;
- impianto centralizzato T.V.;
- impianti e mezzi antincendio;
- impianti elettrici, di illuminazione e di emergenza;

b) Manutenzione all'interno dell'unità immobiliare:

- Impianti elettrici;
- Impianti idrico-sanitari, gas;
- Impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi;
- Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici, parati;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Serramenti ed infissi;
- Apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

ARCO IMMOBILIARE
Direttore Generale
Prof. Carlo Speciale
Emanuele Battistini
nato a Ravenna il 19/08/1974
C.F. BTT MLN 74M19 F1594

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 8 di 43

Una più precisa e dettagliata declaratoria di riferimento e vincolante per ciò che è compreso nel compenso a canone è esplicitata nell'allegato "Regolamento di Ripartizione oneri assegnatari/gestore con note" parte integrante del presente Capitolato d'Oneri .

L'Assuntore ha l'obbligo, nell'ambito degli importi previsti a canone, di svolgere per ogni immobile e per ogni impianto:

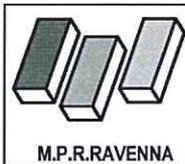
- L'aggiornamento del rilievo con le modifiche apportate durante l'attività di manutenzione;
- le verifiche, controlli, , monitoraggi che riterrà opportuno eseguire, al fine di conoscere lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico¹;
- eseguire ogni intervento manutentivo necessario, qualunque sia stata la causa che l'ha richiesto, che preveda anche la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata.
- L'assuntore deve dotarsi a proprie spese di adeguata strumentazione Hardware e software(esempio tecnologia Palmare) per ogni squadra dedicata agli interventi su chiamata a canone che permetta l'aggiornamento della richiesta d'intervento non appena concluso l'intervento (es:invio on line di immagini esplicative e del rapportino o altro)
- verificare visivamente in occasione di un primo intervento manutentivo presso un immobile (alloggio o parte comune) lo stato degli elementi strutturali e/o impiantistici e redarre rapportino da inserire nel sistema informatico; Qualora riscontri problematiche da cui possano derivare pericolo o danni a persone o cose , deve comunque attivarsi come si trattasse di pronto intervento compensato a canone oltre a avvisare M.P.R. per i successivi provvedimenti.

Ogni attività, comunque richiesta da M.P.R. o proposta dall'Assuntore, deve tendere a fornire un servizio di gestione per il mantenimento della perfetta funzionalità, sicurezza e decorosità del patrimonio affidato.

ART. 5.1.1 Servizio manutenzione e verifica dei presidi antincendio e luci di emergenza

Il presente servizio è compensato a canone , prevede tutte le attività di manutenzione (incluse le attività di controllo periodico e programmato) , volte a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (imp. Antincendio, naspi, idranti , estintori, ecc.) e luci di emergenza presenti presso

¹ ELEMENTO TECNICO (riferimento Norma UNI 7867 - parte IV):
"elemento che si identifica con il prodotto edilizio e/o impiantistico, più o meno complesso, capace di svolgere completamente o parzialmente funzioni proprie di una o più unità tecnologiche"



M.P.R. RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



gli immobili oggetto del presente appalto (come da elenco allegato) in base alla normativa vigente (D.M. 10/3/1998-DPR 37/1998-D.lgs 81/2008 capo. IV)

Sono oneri dell'assuntore a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti verifiche periodiche sugli impianti:

- Estintori : corretto posizionamento, segnalazione tramite cartello numerato, presenza del materiale estinguente verifica ricarica periodica, verifica collaudo serbatoio, presenza placca della verifica.
- Porte REI: verifica richiusura automatica, presenza placca della verifica, verifica condizioni generali (ad esempio delle guarnizioni)
- Idranti a muro UNI 45: presenza nella cassetta della manichetta, della lancia, del salva manichetta, presenza placca della verifica
- Idranti a Colonna UNI 70-UNI 45: presenza nella cassetta della manichetta, della lancia, del salva manichetta, presenza placca della verifica.
- Registro antincendio: registrare i controlli nell'apposito registro inserendo obbligatoriamente data, intervento effettuato e firma del tecnico.
- Verifiche di portata e pressione .
- Verifica funzionamento luci di emergenza.

Art. 5.1.2 Gestione centrali termiche e impianti autoclave

Le attività di cui al presente articolo compensate a canone riguardano i servizi necessari per assicurare i livelli di temperatura nei periodi, nelle durate e con le modalità e nel rispetto dei limiti di esercizio disciplinate dal D.lgs 192/2005 modificato con D.lgs 311/2006 del DPR 412/1993 per le parti non abrogate dal decreto legislativo ,nonché la funzionalità degli autoclavi ivi presenti vista l'ubicazione e la tipologia degli edifici di cui all'allegato "Elenco Centrali termiche e autoclavi".

Art. 5.1.3 Gestione Tecnica

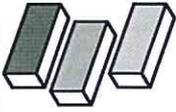
Si intende per Gestione Tecnica l'insieme integrato delle attività di gestione necessarie alla corretta e completa manutenzione del patrimonio edilizio affidato.

In essa sono incluse tutte le prestazioni necessarie alla organizzazione delle attività manutentive e alla conduzione degli impianti, all'esecuzione dei controlli e verifiche inerenti sia la sicurezza che l'adeguamento normativo in relazione all'attività esercitata, alla gestione informatica e contabile ed ogni altra prestazione richiesta dalla documentazione a base di gara non compensata in altre voci specifiche di elenco prezzi, nonché da quant'altro eventualmente proposto in sede di offerta .

Tale gestione in tutte le sue articolazioni è interamente compresa e compensata negli importi dei servizi (sia a canone che a misura) e dei lavori

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

ARCOLA S.p.A.
Direttore Generale
Proprietore Sociale
Emilio Battistini
nato a S. Cesario (MI) il 15/08/1974
C.F. BT MLN 74M19 FT39E

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 10 di 43

Art. 5.1.4 Servizio di Pronto intervento e reperibilità

La finalità del servizio di pronto intervento è l'eliminazione immediata delle anomalie e delle situazioni di pericolo (anche dovute a calamità naturali) o di anomalo funzionamento dei componenti edilizi o impiantistici che possono costituire:

- pericolo per la pubblica incolumità e per la incolumità degli assegnatari degli alloggi (utenza);
- pericolo per la circolazione stradale;
- forte disagio per l'Utenza (a titolo esemplificativo e non esaustivo: mancanza di Acqua, gas e corrente elettrica, interruzione funzionamento impianti elevatori);
- danni a cose .

L'Assuntore è obbligato a eseguire urgentemente, sia nelle ore diurne che notturne, relativamente a qualunque giorno dell'anno, tutte le attività di pronto intervento, provvedendo qualora necessario anche alle relative opere provvisorie, transennature e segnaletica di sicurezza e a comunicare a M.P.R. quanto riscontrato.

Qualsiasi disfunzione di questo servizio, finalizzato a garantire la pubblica incolumità, comporterà responsabilità civili e penali che l'Assuntore si assume integralmente, sollevando M.P.R. da qualsiasi conseguenza diretta o indiretta.

Il servizio di reperibilità e pronto intervento dovrà essere attivo ventiquattro ore su ventiquattro per 365 giorni l'anno

Tale gestione in tutte le sue articolazioni è interamente compensata nel relativo importo forfettario a canone

Art. 5.2 SERVIZI SECONDARI A MISURA

Anche per questi servizi l'Assuntore si assumerà all'atto dell'aggiudicazione l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del presente contratto, secondo quanto proposto nei documenti di gara sia sulle migliori offerte nel progetto presentato.

I servizi secondari si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a :

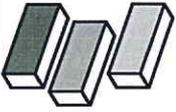
a) Servizio di pulizia fognaria, spurgo e affini:

- pulizia ed eliminazione occlusioni fognarie;
- Pulizia di condotti fognari, pozzetti o fosse biologiche;
- Video ispezioni di condotte fognarie(se richieste da MPR)

b) Servizio di conduzione degli apparecchi elevatori:

- conduzione e mantenimento in efficienza degli impianti elevatori (ascensori e servoscala)

c) Servizio di telelettura contatori acqua e ripartitori di calore

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 11 di 43

- Servizio di lettura a distanza ripartitori di calore
- Servizio di lettura a distanza dei contatori acqua sanitaria
- L'assuntore ha l'obbligo di dotarsi (con oneri a proprio carico) dell'Hardware e dei software necessari all'espletamento di tale funzione

d) Servizio di manutenzione aree verdi e potature e disinfestazioni

- manutenzione e mantenimento delle aree verdi pertinenziali ,e non, gli immobili mediante sfalci , potature ecc., nonché trattamenti antiparassitari e disinfestazioni .

Art. 5.2.1 Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini.

Consiste nella attività, compensata a misura , di pulizia delle reti di scarico bianche e nere (programmata o meno), disocclusioni , pulizia fosse biologiche , degrassatori , nonché delle colonne di scarico verticali e quant'altro attinenti agli scarichi negli immobili oggetto di appalto ,(con relativo trasporto a rifiuto in siti autorizzati e in base alle disposizioni vigenti), su chiamata da parte degli assegnatari o nelle forme previste dal presente capitolato.

Il tutto ai sensi del Dlgs.205/2010 art.33;In particolare è vincolante l'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali ,prevista dall'art.212, comma 5 ,per lo svolgimento delle attività di raccolta e trasporto di rifiuti.

ARCO...
 Direzione Generale
 Direzione Sociale
 E. ...
 nato il 19/08/1974
 C.F. BTT MLN 74M151188E

Art. 5.2.2 Servizio di conduzione degli impianti ascensori

Le attività di cui al presente articolo (con rif. Al Dpr 30/4/1999 n. 162 s.m.i e altre disposizioni specifiche , come richiamato all'art. 10 comma 3 del Decreto n.37 del 22/01/2008) sono compensate a misura in base all'entità degli impianti di cui all' elenco allegato e con riferimento all'elenco prezzi servizi allegato al presente capitolato.

L'assuntore assume l'obbligo della gestione , conduzione , manutenzione e centro assistenza per gli impianti elevatori , ascensori e/o servoscala , ai sensi e nel rispetto delle vigenti norme in materia, negli edifici come da elenco allegato.

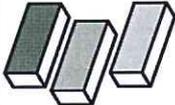
Gradualmente agli impianti iniziali , anno dopo anno , si aggiungeranno altri impianti il cui onere gestionale/manutentivo sarà computato in base al prezzario di riferimento allegato.

Art.5.2.2 Servizio di manutenzione aree verdi , potatura e disinfestazione

Consiste nella manutenzione e cura delle aree verdi pertinenziali degli immobili , o aree libere di proprietà Acer , mediante sfalci dei prati periodici e/o potature di siepi e alberi in base a un programma definito con la struttura tecnica di MPR o in base a necessità contingenti , il tutto

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
 Presidente



 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 12 di 43

compensato a misura in base a elenco prezzi .

In modo esemplificativo e non esaustivo l'attività consiste e si sviluppa come segue:

- a)- Manutenzione delle superfici inerbite e cespugliate;
- b)- Formazioni di prati;
- c)- Concimazione e diserbi;
- d)- Trattamenti antiparassitari;
- e)- Potature, abbattimenti
- f)- Piantumazioni
- g)- Disinfestazioni

Le indicazioni di cui sopra debbono ritenersi atte ad individuare la consistenza qualitativa delle varie tipologie di opere comprese nell'appalto; l'Azienda si riserva l'insindacabile facoltà di introdurre nelle opere stesse le varianti che ritenesse opportuno nell'interesse della buona riuscita e dell'economia dei lavori, finalizzate al miglioramento delle opere ed alla loro funzionalità.

-Sfalcio erba

Gli interventi dovranno essere eseguiti preferibilmente su terreno asciutto nei periodi indicati dalla Direzione dei Lavori nel caso di interventi non programmati, utilizzando, per i tappeti erbosi, macchine operatrici ad asse rotativo orizzontale (elicoidale o flayl) e per i prati macchine operatrici ad asse rotativo orizzontale (flayl e radiprato su trattore) o verticale (tosaerba rotativo), secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori, con rifilatura meccanica (mediante rifilatore o decespugliatore spalleggiato) o manuale dei bordi, delle scoline, delle recinzioni, dei margini dei viali, della base di ostacoli e manufatti ed in genere di tutte le aree inerbite anche da specie infestanti, compresa la raccolta ed il trasporto in discarica dei materiali di risulta compensata nel prezzo.

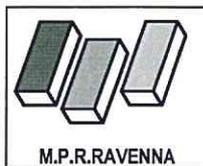
Al piede delle piante e arbusti le operazioni di tosatura dovrà essere necessariamente effettuata a mano per non danneggiare la corteccia.

-Potature ed abbattimenti

Nelle operazioni di potatura od abbattimento la Ditta dovrà utilizzare gli opportuni mezzi (cestelli\piattaforme idrauliche, scale).

Il materiale vegetale, debitamente depezzato dovrà essere prontamente accatastato in luogo idoneo protetto e che non rechi intralcio alla circolazione o pericolo e prontamente allontanato dal cantiere di lavoro.

I prezzi riportati in Elenco prezzi sono da considerarsi comprensivi dell'uso delle attrezzature necessarie (elevatori, motoseghe, trituratori, ecc), oltre agli oneri inerenti la delimitazione, con adeguate protezioni, delle aree di temporaneo stoccaggio ed ogni quant'altro necessario all'esecuzione degli interventi.



M.P.R. RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE
MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELL
PROVINCIA DI RAVENNA**



Sono altresì compresi gli oneri derivati dallo smaltimento dei residui vegetali in discariche autorizzate, come da normative vigenti.

Restano esclusi, gli interventi di rimozione delle ceppaie in caso di abbattimento di alberi che verrà, se richiesta, computata a parte in base a quanto previsto nel Elenco Prezzi e tutti gli oneri legati alle autorizzazioni previste da Regolamenti Locali e normative vigenti nazionali (occupazione suolo pubblico ecc.).

-Deblatizzazione /Derattizzazione

Le disinfestazione da blatte (scarafaggi o blatte germaniche) dovranno essere eseguiti con prodotti a bassa tossicità registrati per l'uso in ambito domestico ponendo tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità di persone ed animali.

Le derattizzazioni dovranno essere eseguite, con tecniche appropriate e con interventi commisurati alla densità ed alla estensione delle aree di intervento dove i ratti si riproducono più facilmente o dove nidificano.

-Trattamenti contro il proliferare delle zanzare denominate "tigre"

La durata del ciclo stagionale di intervento larvicida contro il proliferare delle zanzare viene fissato annualmente da diverse Ordinanze emesse dai Sindaci.

Il periodo di esecuzione inizia generalmente a marzo e finisce ad ottobre.

Come larvicida vanno utilizzati prodotti biologici o comunque il cui uso è autorizzato da parte del Ministero della Sanità o dagli enti preposti in materia

La ditta è tenuta alla redazione di un apposito registro da lasciare in copia presso ogni condominio trattato in cui risulta la data di intervento ed il nominativo dell'operatore incaricato.

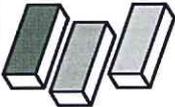
Al termine del ciclo di intervento, la Ditta sarà tenuta ad inoltrare alla Stazione Appaltante, copia del registro di intervento ed una relazione finale dove dovrà essere indicato l'ubicazione del fabbricato, il numero dei pozzetti trattati ed ogni eventuale altra osservazione che si riterrà utile.

Art. 5.3 INTERVENTI MANUTENTIVI EXTRACANONE A MISURA

L'Assuntore si assume l'impegno di svolgere, dietro espressa richiesta di M.P.R., e come da progetto-computo metrico posto a base di gara, le prestazioni sotto indicate in modo esemplificativo e non esaustivo, che saranno compensate "a misura" in base all'"Elenco Prezzi Unitari" depurato del ribasso offerto e che potranno consistere in:

- lavori di adeguamento normativo degli edifici e dei relativi impianti;
- lavori di riqualificazione degli edifici e riqualificazione tecnologica degli impianti;
- lavori di manutenzione agli impianti elevatori e/o nuove installazioni;
- lavori di miglioramento funzionale degli edifici finalizzato al risparmio energetico;
- prestazioni di noli e manovalanza, compreso operazioni di pulizia ed eventuali opere di facchinaggio e trasporto;

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 14 di 43

- lavori per il ripristino di danni dovuti a calamità naturali, incendi, atti vandalici
- lavori per il ripristino alloggi sfitti;

Art. 5.4 INTERVENTI OPZIONALI

Le prestazioni opzionali riguardano prioritariamente interventi di manutenzione straordinaria non programmabile, riguardanti gli immobili di cui all'allegato elenco ,che si rendessero necessari secondo le priorità di M.P.R. al fine di garantire la completa realizzazione degli obiettivi del presente capitolato d'oneri. Gli interventi potranno essere anche della stessa natura dei interventi manutentivi extracanone, non programmabili e in particolare in relazione a programmi speciali di manutenzione e riqualificazione energetica e impiantistica degli immobili.

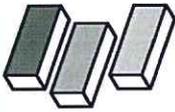
Ogni singolo intervento rientrante nelle prestazioni opzionali sarà oggetto di uno specifico ordine scritto da parte della committenza. Gli interventi saranno svolti dall'appaltatore sulla base di specifici progetti/perizie di volta in volta predisposte (a scelta M.P.R.) dall'appaltatore o da M.P.R. stessa. Non essendo predeterminabile il numero degli interventi manutentivi rientranti nelle prestazioni opzionali, l'appaltatore non potrà avanzare nessuna pretesa economica nel caso in cui le stesse prestazioni non siano ordinate in tutto o in parte di M.P.R..

I progetti/perizia relativi a questi interventi manutentivi si baseranno sull'elenco prezzi posto a base di gara depurato del ribasso d'asta. Sarà, inoltre, onere e responsabilità dell'appaltatore predisporre di volta in volta specifici piani di sicurezza relativi ad ogni intervento.

Art. 6 AMMONTARE DELL'APPALTO

LAVORI:

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria cd. "Interventi Extracanone": Euro 1.800.000,00 (euro unmilioneottocentomila/00) annuali per tre anni (per un importo di Euro 5.400.000,00 –cinquemilioniquattrocentomila/00) più eventuali ulteriori 2 anni (per un importo di Euro 3.600.000,00) nel caso si dia corso all'opzione di rinnovo così come al punto 6.2 del presente bando disciplinare di cui per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro 54.000,00 annuali. Tali lavori prevedono una remunerazione a contabilità su elenco prezzi.

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 15 di 43

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmabile cd. "Interventi Opzionali":

Euro **500.000,00** annuali per tre anni (per un importo di Euro **1.500.000,00**) più eventuali ulteriori 2 anni (per un importo di Euro **1.000.000,00**) nel caso si dia corso all'opzione di rinnovo così come al punto 6.2 del presente bando disciplinare di cui per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **15.000,00** annuali. Tali lavori prevedono una remunerazione in economia su elenco prezzi

SERVIZI:

Euro **1.318.900,00** annuali per tre anni (Euro **3.956.700,00**) più eventuali ulteriori 2 anni (per un importo di Euro **2.637.800,00**) nel caso si dia corso all'opzione di rinnovo così come al punto 6.2 del presente bando/disciplinare di cui per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **39.567,00** annuali così distinti:

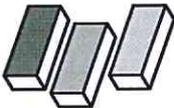
Servizio	Importo Annuale	Modalità di remunerazione
servizio di riparazione su chiamata	Euro 795.000,00 (settecentonovantacinquemila/00)	A canone forfettario
pronto intervento e reperibilità	Euro 88.900,00 (ottantottomilanovecento/00)	A canone forfettario
conduzione centrali termiche e autoclavi	Euro 70.000,00 (settantamila/00)	A canone forfettario
gestione e mantenimento impianti antincendio	Euro 5.000,00 (cinquemila/00)	A canone forfettario
conduzione impianti elevatori	Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)	A consuntivo in base alle quantità computate e su elenco prezzi
letture ripartitori calore	Euro 20.000,00 (ventimila/00)	A consuntivo in base alle quantità computate e su elenco prezzi
spurghi e pulizia fosse biologiche	Euro 120.000,00 (centoventimila/00)	A consuntivo in base alle quantità computate e su elenco prezzi
Manutenzione aree verdi pertinenziali fabbricati	Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)	A consuntivo in base alle quantità computate e su elenco prezzi
TOTALE	Euro 1.318.900,00 (Euro unmilionetrecentodiciottomilanovecento / 00)	

ARCO LEVANTE S.p.A.
DIRETTORE GENERALE
POMPEO SPERANZA
Ravenna il 19/08/1974
C.F. BTT MLN 7444101045

Art. 7 SVILUPPO DELL'APPALTO

Le procedure gestionali di seguito elencate rappresentano un obbligo minimo inderogabile per l'Assuntore. In sede di offerta tecnica l'Assuntore dovrà, tenendo conto di quanto sotto descritto, proporre azioni migliorative atte ad ottimizzare il processo operativo di seguito descritto.

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 16 di 43

Art. 7.1 SISTEMA INFORMATIVO

M.P.R. è dotata di un sistema informativo specifico (a richiesta è disponibile un'opuscolo ai soli fini illustrativi/informativi non esaustivo) per la gestione del processo manutentivo afferente al presente appalto a cui obbligatoriamente l'assuntore deve far riferimento e utilizzare per la gestione dell'attività manutentiva. Tale sistema informativo, basato su tecnologia web permetterà l'accesso differenziato e controllato di tutti i soggetti coinvolti nel processo manutentivo, mantenendo allineati in tempo reale tutti i dati ad esso relativi. Si precisa che tutti i dati contenuti nel database del sistema informativo sono di proprietà esclusiva di M.P.R. che ne concederà l'uso all'Assuntore per la sola durata dell'appalto. Tali dati saranno mantenuti all'interno di un server di proprietà di M.P.R. o di una server farm di sua fiducia. **L'Assuntore avrà l'obbligo di dotarsi a proprie spese di almeno tre accessi al sopra indicato sistema informativo per poter espletare tutte le attività a proprio carico inerenti il presente appalto.**

In particolare il sistema gestisce i seguenti processi:

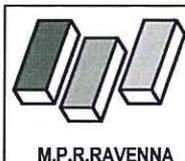
- Gestione richieste di intervento;
- Gestione degli ordini di lavoro;
- Gestione dei preventivi;
- Gestione degli interventi manutentivi extracanonone
- Gestione e contabilizzazione degli interventi a carico degli assegnatari;(solo nei casi e limiti definiti dal presente capitolato art. 7.5.7;
- Aggiornamento anagrafe manutentiva;
- Inserimento e gestione foto, documenti, elaborati grafici ove richiesto e comunque relativi all'attività dell'assuntore.

Sono altresì a carico dell'Assuntore le dotazioni hardware necessarie per il corretto utilizzo del sistema informativo.

Art. 7.2 FUNZIONI

L'Assuntore sarà rappresentato da un **RESPONSABILE DELLE ATTIVITA'** che dovrà essere in possesso di adeguata esperienza nella gestione di attività di Global Service. Tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae allegato all'Offerta Tecnica nell'ambito dell'organizzazione generale e dotazione della commessa di cui all'art. 10.1 del Disciplinare di gara, Sub – criterio A.3. Il Responsabile delle attività ha la piena rappresentanza dell'Assuntore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili. Tale figura avrà il compito di interfaccia unico con M.P.R. e si occuperà in particolare di:

- coordinamento generale delle attività;
- interfaccia con il committente e con gli uffici tecnici delle Amministrazioni Comunali coinvolte;
- valutazione dell'efficacia delle prestazioni fornite e del grado di soddisfazione dell'utenza;



M.P.R. RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



- redazione e controllo della contabilità periodica dei lavori a misura accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- predisposizione della fatturazione trimestrale per la gestioni a canone;
- analisi delle esigenze manutentive e formulazione di preventivi/proposte di intervento;
- supervisione aggiornamento dell'anagrafe patrimoniale;
- gestione e coordinamento delle risorse a disposizione.

Inoltre l'Assuntore dovrà dotarsi di un **COORDINATORE TECNICO** per l'esecuzione delle attività che si occuperà di:

- coordinare gli esecutori;
- pianificare le attività manutentive;
- recepire gli ordini di servizio per l'esecuzione dei lavori;
- recepire gli ordini di sopralluoghi, progetti o preventivi.

M.P.R. si riserva il diritto insindacabile, per tutta la durata dell'appalto, di esigere dall'Assuntore la sostituzione del Responsabile delle Attività o del Coordinatore Tecnico in caso di mancato gradimento degli stessi. Tale comunicazione sarà inviata per iscritto da M.P.R. all'Assuntore che dovrà adempiere nel più breve tempo possibile sostituendo tale personale con altro di pari livello di esperienza.

Art. 7.3 GESTIONE TECNICA - ATTIVITÀ

L'Assuntore avrà l'obbligo di effettuare le attività (quando se ne manifesti la necessità) come di seguito elencate in modo esemplificativo e non esaustivo comprese all'interno della Gestione Tecnica e suddivise nelle seguenti fasi principali:

- aggiornare l'Inventario e anagrafe degli immobili ed impianti come meglio descritto al successivo -;
- espletare e raccogliere le pratiche autorizzative di legge di propria competenza inerenti gli interventi oggetto dell'appalto;
- rilevare la situazione normativa e di sicurezza al manifestarsi delle necessità;
- rilevare la situazione manutentiva delle varie unità tecnologiche² al manifestarsi delle necessità;

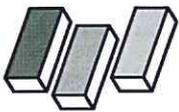
PIANIFICAZIONE

- gestire le esigenze manutentive, e formulare proposte di piani di intervento;
- individuare, proporre e concordare con M.P.R. le politiche di manutenzione opportune;
- concordare con M.P.R. gli standard di qualità del servizio offerto;

² **UNITÀ TECNOLOGICA** - (riferimento Norma UNI 7867 - Parte IV)

"Unità che si identifica con un raggruppamento di funzioni, compatibili tecnologicamente, necessarie per l'ottenimento di prestazioni ambientali"

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVERNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 18 di 43

- rispettare gli standard prestazionali e manutentivi da garantire individuati da M.P.R.;
- individuare, proporre e concordare con M.P.R. le strategie manutentive applicabili all'esecuzione delle gestioni operative;
- formulare proporre e concordare con M.P.R. i Piani e Programmi di manutenzione;
- rispettare i livelli temporali della programmazione proposta;
- elaborare i dati statistici ai fini dei controlli prestazionali.

PRESTAZIONI VARIE

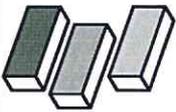
- **assicurare la presenza presso la sede M.P.R. per tutta la durata dell'appalto , negli orari di apertura al pubblico , la presenza di un'addetto qualificato , a supporto dei tecnici MPR e preposto anche al ricevimento degli assegnatari per le problematiche manutentive . M.P.R. predisporrà adeguata postazione di lavoro , escluso Hardware informatici.**
- gestire le richieste di intervento;
- assicurare il servizio di reperibilità;
- permessi, nullaosta di propria competenza (es. oneri per occupazione suolo pubblico) e quanto previsto dalla normativa vigente relativamente agli interventi oggetto dell'appalto;
- gestire i certificati e collaudi, con l'onere di raccogliere, richiedere, rinnovare, produrre, ecc. tutti i certificati e collaudi previsti dalle vigenti normative e rilasciati dagli Enti preposti ai controlli relativi alla agibilità e sicurezza del fabbricato sempre per interventi posti in essere dall'assuntore.
- **Aggiornamento anagrafe manutentiva immobili**

Un'anagrafe del proprio patrimonio aggiornata è uno degli aspetti strategici per la buona riuscita di qualsiasi attività manutentiva. Pertanto l'Assuntore dovrà su richiesta di M.P.R. effettuare tutte le attività di aggiornamento anagrafe inerenti le attività oggetto dell'appalto che hanno comportato modifiche al patrimonio.

L'intera Anagrafe e tutta la documentazione dovrà essere fornita a M.P.R. su supporti cartacei ed informatici non appena i dati saranno stati rilevati, introdotti o aggiornati, o le rilevazioni saranno state effettuate, e sarà da subito di esclusiva proprietà di M.P.R. che ne permette l'uso da parte dell'Assuntore durante il periodo di appalto per consentirgli la gestione delle attività previste.

Il reperimento dei dati, il loro inserimento su supporto informatico, la fornitura delle informazioni, nella quantità, forma, supporto richiesti, è compresa negli importi contrattuali.

Particolare attenzione dovrà essere posta al controllo della esatta corrispondenza dei dati alla situazione reale.

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 19 di 43

M.P.R. procederà a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo alle sanzioni contrattualmente previste, ferme restando le conseguenze tutte per inadempienze agli obblighi contrattuali.

L'aggiornamento dovrà essere gestito per tutta la durata dell'appalto con l'introduzione di tutte le variazioni conseguenti ad interventi di manutenzione realizzati durante il periodo di validità del contratto.

Si intende per aggiornamento anagrafe tutto quell'insieme di dati legati alla consistenza dell'immobile che a seguito dell'intervento possono variare nella sostanza e nella consistenza (es: finiture, impianti, planimetria architettonica) atte a essere inserite nel database del committente) e necessari anche alla redazione degli ACE (attestati di certificazione energetica) che comunque nel caso di ripristino alloggio l'assuntore è tenuto a fornire a MPR.

Art. 7.4 PREVENTIVI, SOPRALLUOGHI E CERTIFICAZIONI PER I LAVORI MANUTENTIVI EXTRACANONE A MISURA

L'Assuntore dovrà svolgere anche una attività di preventivazione relativa alle esigenze di intervento manutentivo, quando richiesto, e cioè per interventi generalmente a misura.

Art. 7.4.1 Preventivi per gli interventi manutentivi extracanone .

M.P.R. si riserva di chiedere preventivi dettagliati per interventi di manutenzione extracanone e l'Assuntore è tenuto a fornirli, nelle forme e con i dettagli richiesti, anche se a questi non dovesse poi seguire l'esecuzione dei lavori stessi. Gli interventi extracanone dovranno essere sempre preventivati ed autorizzati prima dell'esecuzione.

L'attività di redazione di preventivi viene compensata all'interno della gestione tecnica.

L'Assuntore ha l'obbligo di:

- individuare le soluzioni tecniche per risolvere i problemi manutentivi proposti;
- individuare gli interventi da eseguire;
- redigere un preventivo di spesa analitico utilizzando i prezzi di Elenco;
- fornire documentazione tecnico-economica esaustiva tale da permettere a M.P.R. di decidere se effettuare l'intervento.

Sopralluoghi

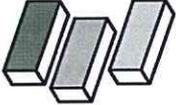
Potranno essere richiesti da M.P.R. sopralluoghi che producano una relazione tecnica accompagnata dalla necessaria documentazione.

Tali sopralluoghi comportano:

- individuazione degli interventi da eseguire;
- individuazione delle soluzioni tecniche da adottare;

ARCO LAVORI
 Direzione Provinciale
 Provinciale
 Ufficio Provinciale
 Ravenna il 19/08/1974
 C.F. BTT MLN 74M19 H199F

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
 Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 20 di 43

- fornitura della documentazione tecnica, comprensiva di foto, necessaria per definire la fattibilità o meno dell'intervento;

Art. 7.4.2 Tempi di fornitura di preventivi, sopralluoghi e relazioni per l'esecuzione degli interventi

L'Assuntore è obbligato, nei casi in cui M.P.R. lo richiada, a fornire le preventivazioni redatte secondo le direttive di M.P.R. stessa, entro una data stabilita dalla DL, da un minimo di gg.2 e non superiore a 30 giorni e, parimenti è obbligato a dare inizio ai lavori relativi, una volta che il preventivo sia stato approvato e notificato da M.P.R. ed abbia ottenuto le eventuali autorizzazioni di legge, anche il giorno stesso dell'approvazione. Si tenga presente che gli interventi potranno essere eseguiti anche in presenza degli utenti.

I sopralluoghi su ordine di M.P.R. dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile e i risultati completi di relazioni, preventivi se richiesti da M.P.R. e/o proposti dall'Assuntore, foto e documentazione dovranno essere presentati/inoltrati tramite imputazione sul sistema informatico Hyperfabbricati entro la tempistica definita dalla DL M.P.R.

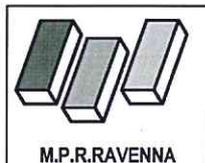
Il mancato rispetto dei tempi darà luogo a penale.

Art. 7.5 PROCEDURE GESTIONALI

Art. 7.5.1 Ricezione richieste di intervento

Le richieste telefoniche di intervento da parte degli utenti saranno ricevute dall'assuntore come segue:

- a) tramite Call Center con linea dedicata a carico dell'assuntore dal lunedì a venerdì dalle 8.00 alle 12,30 – 14,00 alle 18,00 ;
- b) **tutti giorni 24 ore su 24 l'assuntore ha l'obbligo di mantenere attivo almeno un numero fisso o mobile per il pronto intervento, da collegarsi al N. Verde messo a disposizione da M.P.R. per gli assegnatari; tale/i numero/i sono da comunicare ad M.P.R. entro dieci giorni dopo l'aggiudicazione definitiva dell'appalto; Tali interventi, anche successivamente la chiamata, se fuori dagli orari d'ufficio/call center, dovranno essere inseriti nel sistema informativo direttamente dall'Assuntore ;**
- c) altre richieste o ordini d'intervento potranno pervenire anche per via telematica da parte delle varie postazioni operative presso i Comuni della Provincia di Ravenna e/o da tutti i Tecnici MPR del Servizio Manutenzione



M.P.R.RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE
MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA
PROVINCIA DI RAVENNA**



Il Call Center ha l'obbligo di imputare a sistema tutte le richieste pervenute, compilando in ogni sua parte la modulistica del programma, in particolare la descrizione della richiesta deve essere riconducibile alle tipologie degli interventi previsti dal Regolamento di ripartizione oneri assegnatario/gestore; inoltre deve abbinare correttamente la tempistica per l'intervento come da capitolato. In caso di discrepanze, la DL di MPR, o tecnico MPR abilitato possono modificare la richiesta stessa, apponendo nella stessa giustificata motivazione.

Art. 7.5.2 Pronto intervento

I lavori di pronto intervento riguardano in particolare:

1. sentore di odore di gas incombusti o fumi combustivi;
2. gravi allagamenti di qualsiasi natura, diretti o indirettamente gravanti su altri alloggi;
3. incendio;
4. occlusione di fogne e/o fosse o colonne che determinino danni o disservizio;
5. danni all'impianto elettrico sia singolo che comune del fabbricato o per interruzione dell'erogazione elettricità;
6. qualsiasi altro caso segnalato che pregiudichi l'immediata sicurezza degli assegnatari;
7. riattivazione di impianti elevatori fermi.
8. messa in sicurezza di alberi o piante fonte di possibile pericolo

Per la messa in sicurezza l'Assuntore dovrà **intervenire entro 1 ora dalla ricezione della chiamata** eliminando la causa del danno o pericolo, e, se necessario, ritornare sul posto in orario di lavoro per risolvere definitivamente il problema. L'impresa dovrà porre la massima cura affinché gli utenti risentano del minor disagio possibile fino alla risoluzione del problema.

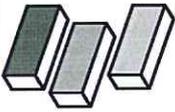
Tali chiamate ricevute direttamente e ricadenti nelle casistiche sopra citate, dovranno essere inserite nel sistema informativo affinché M.P.R. ne riceva comunicazione all'apertura degli uffici.

Gli interventi realizzati in regime di pronto intervento sono compensati l'importo forfettario a canone

Art. 7.5.3 Richiesta di verifica e/o sopralluogo

M.P.R. potrà inviare richieste di verifiche per lavori presumibilmente necessari. La tempistica sarà definita dalla DL (max 30 gg), l'Assuntore dovrà fornire relazione scritta accompagnata dalla eventuale documentazione esplicativa. E' discrezione dell'Assuntore presentare unitamente alla relazione preventivo di spesa con i lavori ritenuti eventualmente necessari per risolvere la problematica oggetto del sopralluogo. Ciò non deve determinare dilazione dei tempi oltre a quanto previsto dalla DL.

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 22 di 43

Art. 7.5.4 Rendicontazione

Oltre alla chiusura dell'intervento all'interno del sistema informativo, l'Assuntore dovrà provvedere a compilare un apposito bollettino di lavoro (su modulistica approvata da MPR) sul posto oggetto dell'intervento e farlo sottoscrivere all'assegnatario che ne dovrà ricevere copia come ricevuta. Una copia di tale bollettino potrà essere inviata a M.P.R (solo se espressamente richiesta della stessa) trimestralmente allegata alla fattura del canone se si tratta di interventi a canone e una dovrà restare presso l'Assuntore; dovrà comunque essere inserita quale allegato sotto forma informatica (es. formato . pdf) e visibile nel programma gestionale Hyper .

Art. 7.5.5 Interventi manutentivi a canone

Gli interventi manutentivi individuati a seguito di una richiesta o segnalazione dell'utenza o di M.P.R., definiti ordinari/programmabili, dovranno essere effettuati durante il normale orario di lavoro dall'Assuntore e saranno compensati all'interno del canone .

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo specifiche di capitolato.

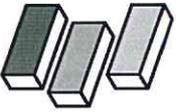
Art. 7.5.6 Interventi manutentivi extracanone a misura

Si tratta di interventi eseguiti dall'Assuntore a seguito di richiesta specifica di un preventivo accettato da M.P.R. Tali interventi saranno computati dall'Assuntore in base all'elenco prezzi di contratto. Una volta che M.P.R. avrà validato, approvato e notificato il preventivo all'Assuntore diventerà impegnativo per il medesimo ai fini dell'esecuzione e il relativo importo andrà a sommarsi agli altri ,costituendo il monte lavori da cui scaturirà il SAL ai fini del pagamento nei termini contrattuali.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo specifiche del capitolato e delle prescrizioni tecniche ad esso allegate.

I Lavori extracanone previsti dal progetto/computo metrico saranno commissionati di volta in volta , mediante approvazione del preventivo espressamente richiesto da MPR , il tutto di norma tramite il sistema informatico hyperfabbricati, o con altra modalità (@, fax , etc) . L'approvazione avverrà sempre tramite la procedura informatizzata e la data di notifica all'assuntore del preventivo approvato si intende quale data di consegna dei lavori da cui decorre il tempo utile assegnato per l'esecuzione dei medesimi.

Nel caso specifico di lavori eseguiti , in particolare sugli alloggi sfitti ,se dopo l'assegnazione all'utente avente diritto ad alloggio sottoposto appunto a lavori di ripristino ,entro 60 gg dalla presa in consegna dell'utente medesimo, emergessero anomalie e/o piccoli malfunzionamenti , l'Assuntore è tenuto a porvi soluzione fino a un valore massimo di €.120,00 (centoventi) ; se si

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	Pagina 23 di 43
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	

rilevasse che quanto richiesto/segnalato è di maggiore entità , prima di procedere sarà necessario assenso da parte di MPR mediante approvazione di preventivo.

Art. 7.5.7 Interventi manutentivi con costo a carico dell'Assegnatario dell'alloggio

L'assuntore , nel caso di richieste da parte degli assegnatari per interventi chiaramente e esclusivamente a loro carico, come da regolamento di ripartizione oneri ,determinata la casistica preferibilmente in loco o telefonicamente , può proporsi direttamente all'assegnatario quantificandogli il costo e nel caso di consenso da parte del medesimo alla lavorazione ,farsi liquidare direttamente la prestazione .

Solo nel caso in cui l'intervento a cui dar corso ricada fra quelli a canone ma comprenda comunque una quota parte a carico assegnatario oppure sia causa di danni a cose e/o persone , dovrà essere comunque eseguito e sarà MPR successivamente a recuperare la cifra su rendicontazione , prodotta dall'assuntore, per la sola parte in addebito.

L'assuntore è tenuto inoltre rendicontare a MPR trimestralmente l'elenco degli interventi direttamente eseguiti presso gli assegnatari indicando dove si è eseguito l'intervento, la tipologia e l'importo.

Art. 7.5.8 Pronto intervento in reperibilità

Come indicato all'Art. 7.5.2, è previsto che operi un servizio di reperibilità per interventi sul patrimonio edile ed impiantistico degli immobili oggetto dell'appalto.

Tale attività nonché la relativa tempistica è intesa estesa a tutti i servizi , in particolare per la Conduzione Centrali termiche /Autoclavi ,Spurghi e pulizia fosse biologiche e similari, Manutenzione aree verdi , Conduzione impianti elevatori.

Gli interventi riguarderanno generalmente emergenze impiantistiche o situazioni di possibile pericolo alla pubblica incolumità o possibile inagibilità degli immobili o aree di pertinenza come meglio sopra specificato.

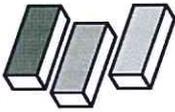
Tali interventi possono essere o di sola "eliminazione del pericolo o danno incombente" (transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, acqua, ecc...) o dei riattivazione e messa in servizio di apparecchiature non funzionanti (es: caldaie centralizzate, ascensori , impianti autoclavi).

L'Assuntore è autorizzato ad intervenire autonomamente per gli interventi ricadenti nella casistica citata , e in ogni caso saranno compensati all'interno del relativo canone .

L'Assuntore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento in reperibilità sugli immobili ed impianti oggetto del presente appalto venga iniziato entro **1 ora** dalla richiesta di intervento. Tale struttura deve comprendere almeno:

ARTICOLO 7.5.8
DIRETTORE GENERALE
PROCURATORE SPECIALE
UFFICIO REGIONALE
Rato a Ravenna il 12/04/1974
C.F. BTT MLN 74M19 H198E

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVERNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 24 di 43

- un tecnico in grado di prendere le decisioni relative all'intervento, compreso l'apposizione e il ritiro di segnaletica e transennature ove occorresse;
- 2 operatori/esecutori qualificati a risolvere il problema e dotati di tutte le attrezzature necessarie.
- 1 operatore/esecutore per gli impianti elevatori.

Nessuna motivazione potrà essere addotta per sospendere la reperibilità e la pronta disponibilità che deve essere garantita anche in caso di scioperi generali, di categoria o aziendali.

Art. 7.5.9 Tempi di intervento per interventi a canone .

Per la realizzazione degli interventi manutentivi su richiesta o a guasto ,compensati forfettariamente a canone vengono definiti i seguenti tempi di intervento massimi per l'inizio :

- **interventi ordinari/programmabili: 10 giorni dalla richiesta;**
si intendono quegli interventi che per la loro consistenza non pregiudicano il normale utilizzo/godimento dell'immobile e non sono fonte di pericolo o danni;
- **interventi urgenti: 36 ore dalla richiesta;**
si intendono quegli interventi che pregiudicano un normale utilizzo dell'immobile , sono fonte di forte disagio e disservizio es: necessità di sostituzione caldaia riscaldamento autonomo;
- **pronto intervento: 1 ora dalla richiesta.**

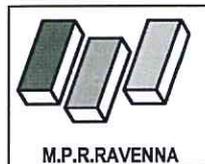
L'inizio della richiesta da cui calcolare la tempistica è quella che risulta dal sistema informatico Qualora la definizione del grado di urgenza (pronto intervento-urgente-programmabile)imputata dal call center fosse ritenuta non congrua da MPR , questa si riserva di variarla anche a posteriori e se ne ricorrono i presupposti di applicare le penali del caso.

Per i servizi a misura , quali verifiche e controlli periodici impianti ascensori e le letture da stazione remota i tempi e modalità sono già determinati senza necessità di richiesta da parte degli assegnatari , salvo interventi per interruzione servizio per cause impreviste ed accidentali (vedi specifiche tecniche art. 7.9) ; per quanto concerne gli spurghi e pulizie fosse/degrassatori fanno fede i tempi per gli interventi a canone . La gestione degli interventi di questo servizio è comunque effettuata tramite il sistema informatico Hyperfabbricati.

Art. 7.5.10 Tempi di intervento per interventi extracanone (a misura)

Per la realizzazione degli interventi extra canone , ad approvazione del preventivo da parte di MPR, in base all'entità del medesimo la DL indicherà il tempo massimo di completamento dell'esecuzione.

Si prende in esame in via esemplificativa ma non esaustiva il ripristino degli alloggi sfitti , i tempi di norma saranno :



M.P.R. RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



gg. 30 per ripristino semplice (importo fino a €3.500)

gg. 60 per ripristino complesso (importo da €3.501 a €10.000)

gg. 90 per ripristino radicale (importo lavori da €10.001 a €25.000)

per interventi di importo superiore o per necessità particolari, i tempi saranno stabiliti dalla D.L..

Art. 7.6 ORGANIZZAZIONE E DOTAZIONI

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire a perfetta regola d'arte. Gli oneri relativi alle dotazioni ed organizzazione per l'esecuzione dei lavori e i rapporti con M.P.R. descritti sono a completo carico dell'Assuntore.

Art. 7.6.1 Sedi operative e magazzini

L'Assuntore per tutta la durata dell'appalto dovrà disporre di almeno **1 sede operativa** in Provincia di Ravenna, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sugli edifici ed impianti a richiesta di M.P.R. o di altri autorizzati, **nonché uffici presidiati** permanentemente con le normali dotazioni di ufficio quali telefoni, segreteria telefonica automatica, personal computers, etc... dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

In caso di Consorzi stabili, consorzi di cooperative o di imprese artigiane, il requisito di cui sopra potrà essere documentato anche da uno degli associati.

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

Il servizio di pronto intervento, deve disporre delle attrezzature di comunicazione ed operative che permettano gli interventi nei tempi richiesti.

Al momento della sottoscrizione del contratto, l'Assuntore dovrà dimostrare di avere la piena disponibilità della sede operativa o tramite presentazione di atto di proprietà o visura catastale o con contratto di locazione con scadenza data termine appalto.

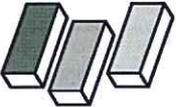
La mancanza anche del requisito di cui trattasi, non permetterà di stipulare il contratto, e sarà causa di recessione di ogni obbligo da parte di M.P.R. con tutte le conseguenze previste dal Capitolato.

Art. 7.6.2 Attrezzatura minima

L'Assuntore dovrà garantire nella provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità minima delle sottoelencate attrezzature nel numero necessario a garantire il servizio:

1. n°1 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 30m
2. n°2 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 20m;

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 26 di 43

3. n°3 autocarri di cui almeno 1 da 100 ql. , tutt i con ribaltabile;
4. n° 6 automezzi attrezzati, di cui almeno 1 ribal tabile, diversificati per tipo di lavoro, con tutto quanto serve per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compreso la dotazione di un piccolo magazzino viaggiante attrezzato secondo le specialità professionali.;
5. n°2 autobotti per espurgo pozzi neri;
6. n°4 autovetture;
7. n°1 apparecchiatura per l'esecuzione di videoispezioni in condotti , nonchè con capacità di registrazione video da riportarsi su cd-dvd;
8. Attrezzatura da officina per le usuali lavorazioni da fabbro, falegname, elettricista ed idraulico;
9. Impianto di radio mobili o cellulari per il costante collegamento fra la dirigenza dell'Assuntore, gli automezzi impiegati per la manutenzione e M.P.R.. Detto impianto dovrà garantire il collegamento su tutto il territorio provinciale.

Le attrezzature ed il materiale tutto dovrà essere riconosciuto da M.P.R. idoneo all'impiego, salvo le regolari autorizzazioni degli organi competenti per legge (USL, Ispettorato del lavoro, ecc.).

Detto materiale dovrà essere mantenuto in perfetta efficienza ed in ottime condizioni. Per quanto riguarda le piattaforme di cui ai punti 1 e 2 è richiesto il possesso o in alternativa la dichiarazione di piena disponibilità rilasciata all'Assuntore dal possessore della stessa.

Si sottolinea che la mancata disponibilità di materiali, attrezzature e personale non verrà riconosciuta motivazione sufficiente per ritardare gli interventi oltre i tempi indicati nel presente Capitolato.

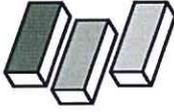
Art. 7.6.3 Struttura tecnica e operativa minima

Per le prestazioni previste in Capitolato, l'Assuntore dovrà disporre nella provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto, **di una struttura tecnica dedicata esclusivamente all'appalto** composta come minimo di:

- n° 1 tecnico con il ruolo di responsabile delle at tività;
- n° 1 tecnico con il ruolo di coordinatore delle at tività.
- n° 1 tecnico con il ruolo di ispettore delle atti vità (controllo e supporto agli operai sui luoghi d'intervento dei servizi);
- n° 1 tecnico con il ruolo di ispettore delle attiv ità (controllo e supporto agli operai sui luoghi d'intervento dei lavori)

Dovrà inoltre disporre di almeno 4 operatori amministrativi/informatici per l'imputazione e lettura dei dati, la gestione delle informazioni e la fatturazione

Si richiede inoltre la disponibilità di 1 Ingegnere Edile strutturista da attivarsi nei casi si presentasse la necessità di verifiche strutturali agli immobili per dissesti o altro ; Se a seguito delle

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 27 di 43

verifiche si procedesse a commissionare lavori la prestazione si intende compensata all'interno dell'importo dei medesimi, in caso contrario si riconoscerà la prestazione professionale.

Per quanto riguarda la consistenza del personale operativo, l'Assuntore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle ditte affidatarie in caso di Consorzio o come soci lavoratori) in provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto il personale necessario a coprire ogni intervento manutentivo o tecnico ordinato, **con un minimo di 30 operativi** con caratteristiche professionali tali da poter gestire/eseguire quanto previsto all'art.5 del presente capitolato:

Art. 7.7 CONDUZIONE CENTRALI TERMICHE, AUTOCLAVE E FUNZIONE DI TERZO RESPONSABILE

Art. 7.7.1 Obblighi del Terzo Responsabile

L'Assuntore dovrà possedere i requisiti previsti dalle sopraccitate norme e assumere la figura del Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. Nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, ferma restando la normativa vigente in materia di appalti pubblici, il possesso dei requisiti richiesti al "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico è dimostrato mediante l'iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria quali, ad esempio, l'albo nazionale dei costruttori - categoria gestione e manutenzione degli impianti termici di ventilazione e condizionamento, oppure mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti dell'Unione europea, oppure mediante certificazione del soggetto, ai sensi delle norme UNI EN ISO della serie 9.000 s.m.i, per l'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, da parte di un organismo accreditato e riconosciuto a livello italiano o europeo. In ogni caso il terzo responsabile o il responsabile tecnico preposto deve possedere conoscenze tecniche adeguate alla complessità dell'impianto o degli impianti a lui affidati.

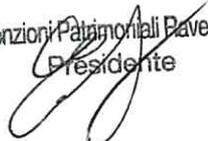
ARCOLAVENNA
DIRETTORE GENERALE
PROVINCIA DI RAVENNA
FIDUCIARIA S.p.A.
Ravenna
C.F. BTI MLN 74N119 H189E

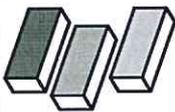
Il Terzo Responsabile, in qualità di soggetto sanzionabile ai sensi dell'art.34, comma 5, L.10/91, con la stipula del contratto, si fa carico di ogni sanzione dovuta a inadempienze ai sensi della L.10/91 per tutto il periodo in cui conserva la figura di Terzo Responsabile.

Il Terzo Responsabile all'atto della presa in consegna degli impianti, dei locali e delle parti di edificio ove sono ubicati, redigerà per ognuno apposito verbale; si impegna inoltre a riconsegnare gli impianti stessi con un livello di efficienza pari a quello iniziale, sempre che sia conforme a quanto richiesto dalle norme di riferimento.

Il Terzo Responsabile, previa comunicazione e assenso del committente, provvede ad eseguire tutte quelle operazioni che si rendessero necessarie nel corso dell'esercizio per eliminare le

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente



 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 28 di 43

differtà degli impianti rispetto alle disposizioni di cui alle norme vigenti. In caso di diniego del committente, l'esercente in qualità di Terzo Responsabile provvederà a sigillare l'impianto medesimo e a chiedere all'autorità competente la verifica dell'impianto. L'onere della verifica rimane a carico della parte soccombente.

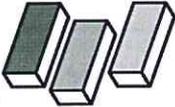
Il Terzo Responsabile nella gestione degli impianti a servizio degli edifici di cui all'art.1, si assume la responsabilità della conduzione, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del controllo nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale vigenti alla data di stipula del contratto. Il Terzo Responsabile provvede altresì, su richiesta del committente, al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo e razionalizzazione dell'energia dei sopracitati impianti. Le tecnologie, le modalità e i tempi saranno valutati e autorizzati caso per caso previo preventivo di spesa.

Il Terzo Responsabile è obbligato a:

- compilare, firmare e conservare il libretto di centrale in qualità di Terzo Responsabile per il periodo di validità del contratto per ognuna di esse;
- esporre presso ogni impianto termico una tabella contenente: l'indicazione del periodo annuale di esercizio, l'orario di attivazione giornaliera nei limiti previsti dalla legge, le generalità e domicilio del responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico;
- predisporre e presentare alle autorità competenti la relazione tecnica conformemente alla normativa vigente qualora si rendessero necessari interventi di sostituzione dei generatori o di ristrutturazione degli impianti termici;
- fornire su richiesta del committente tutti i dati aggregati e/o disaggregati relativi a consumi, proiezioni, prestazioni eseguite anche presso singoli utenti e quant'altro necessario a monitorare l'andamento degli impianti nella loro complessità e/o per singola unità immobiliare;
- adempiere a tutto quanto previsto per la sicurezza nei luoghi di lavoro a tutela dei lavoratori come prescritto dal Dlgs n.81 del 9/4/2008.

Il Terzo Responsabile si assume la responsabilità dell'esercizio delle seguenti prestazioni:

- fornitura di beni al fine di assicurare l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti, ossia l'approvvigionamento adeguato in termini qualitativi e quantitativi di componenti e materiali d'uso occorrenti all'esercizio degli impianti per il periodo di validità del contratto;
- conduzione degli impianti al fine di assicurare l'erogazione di acqua igienico/sanitaria e/o il livello di benessere ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla vigente normativa relativa alle attività di avviamento, attenuazione, esercizio, controllo, messa a riposo dell'impianto stesso. Il controllo dovrà avvenire anche per via telematica

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 30 di 43

Il libretto di manutenzione conterrà, in dettaglio, tutti gli interventi effettuati sull'impianto, oltre a quelli di manutenzione programmata; l'aggiornamento del libretto di manutenzione andrà eseguito per ogni intervento o sopralluogo effettuato all'impianto.

Il tutto dovrà essere comunque imputato nel sistema informatico Hyperfabbricati tramite adeguata dotazione hardware e consultabile on-line .

Nel corso degli interventi di manutenzione programmata dovranno essere eseguiti i controlli previsti dalla normativa di riferimento vigente e comunque andranno controllati tutti i componenti necessari a garantire la piena funzionalità e la sicurezza dell'impianto.

Nel compenso per ogni impianto è compresa la disponibilità , nonché la presenza di un tecnico per assistenza all'organismo preposto alla verifiche biennali sugli impianti medesimi.

ART. 7.9 INTERVENTI MANUTENTIVI SUGLI IMPIANTI ASCENSORI COMPENSATI SULLA BASE DELL'ELENCO PREZZI EXTRACANONE ALLEGATO AL PRESENTE CAPITOLATO

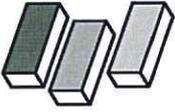
L'assuntore dovrà provvedere alle modifiche, agli adattamenti ed agli adeguamenti e apportare aggiornamenti funzionali ed estetici migliorativi che verranno ordinati dal committente mediante ordine di lavoro oppure porre a norma gli impianti per disposizioni di legge sopravvenute o a seguito di verifica straordinaria/biennale.

Detti lavori dovranno essere eseguiti solo dietro specifico ordine di lavoro da parte del committente su presentazione di preventivo tramite sistema informatico Hyperfabbricati., pena il mancato pagamento degli stessi.

Il committente prescriverà, nell'ordine di lavoro, la tipologia dell'intervento nel dettaglio, il tempo utile per l'esecuzione dei lavori ordinati.

L'Amministrazione non assume nessun impegno di affidare all'appaltatore la totalità dei lavori della manutenzione migliorativa/straordinaria oggetto dell'appalto che si rendessero necessari durante la validità temporale del contratto, ma si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di affidare lavori ad altre ditte senza che l'appaltatore possa sollevare obiezioni o pretendere compensi di sorta.

Gli interventi di cui trattasi saranno contabilizzati secondo l'elenco prezzi allegato.

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 31 di 43

CAPO B

DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Art. 8 ORDINE DI IMPORTANZA ED INTERPRETAZIONE DEI DOCUMENTI

In caso di discordanza tra i vari elaborati di progetto vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.

In Ordine di importanza : contratto , capitolato d'oneri, regolamento di ripartizione oneri assegnatario/gestore con note per canone, prescrizioni tecniche , elenco prezzi unitari lavori e elenco prezzi unitari servizi e a seguire i restanti.

In caso di norme del capitolato d'oneri tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamenti ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato d'oneri, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

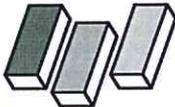
Art. 9 NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DELL'APPALTO

L'Assuntore è responsabile verso M.P.R. del buon andamento dei lavori e servizi da esso assunti, nonché della disciplina, dell'operato e del contegno dei suoi dipendenti.

MANUTENZIONI PATRIMONIALI S.p.A.
 Via S. Maria Maddalena, 10
 48013 Ravenna (RA)
 C.F. 01111070397
 P.IVA 01111070397
 Capitale Sociale € 1.000.000,00
 Iscritta al Registro Imprese di Ravenna il 19/03/1974
 C.F. 01111070397

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
 Presidente



 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 32 di 43

Ferma restando la facoltà dell'Assuntore di svolgere i servizi previsti dal presente appalto e di organizzare il personale ed i mezzi secondo criteri e modalità proprie, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare pregiudizio - o comunque limitarlo al minimo ragionevole - alle attività svolte all'interno degli edifici, in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nella organizzazione dei lavori e servizi si dovranno adottare tutti i provvedimenti e le cautele atte a evitare danno alle persone e alle cose, con espresso impegno di provvedere che gli impianti, le apparecchiature e i mezzi meccanici impiegati nelle attività corrispondano alle norme di sicurezza e di prevenzione infortuni.

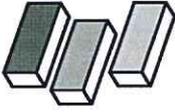
L'Assuntore dovrà garantire una presenza costante dell'entità numerica lavorativa, utile a un compiuto e corretto espletamento delle attività, provvedendo alle eventuali assenze con immediata sostituzione.

In caso di situazioni di pericolosità per l'incolumità degli addetti impegnati nell'esecuzione delle prestazioni, accertate dall'Assuntore o dal rappresentante di M.P.R, è fatto assoluto obbligo di sospendere immediatamente i lavori/servizi fino alla rimozione delle cause di pericolo, provvedendo nel contempo e ove necessario, all'adeguata protezione dell'area dal pericolo.

L'Assuntore è obbligato ad avvertire subito gli uffici competenti, ove abbia conoscenza di inconvenienti, ad esso non imputabili, che impediscano il regolare svolgimento dei lavori/servizi. Malgrado la segnalazione fatta, l'Assuntore dovrà, sempre nell'ambito della normale esecuzione delle prestazioni che gli competono adoperarsi, per quanto possibile, affinché i lavori/servizi abbiano il loro regolare corso.

In caso di interventi programmati o a guasto, in particolar modo per quelli da eseguirsi all'interno degli edifici, l'Assuntore dovrà informare con congruo anticipo gli Utenti al fine di concordare modalità ed orari dell'intervento stesso. Ove necessario l'Assuntore installerà all'interno dell'edificio, un cartello informativo riportante l'oggetto dell'intervento, il giorno di inizio e la data di fine intervento.

E' facoltà di M.P.R ordinare, con spese a carico dell'Assuntore, o eseguire d'ufficio in caso di inottemperanza dello stesso, il rifacimento degli interventi eseguiti in difformità alle prescrizioni del presente capitolato, alle indicazioni del Rappresentante di M.P.R o alle specifiche contenute nelle Prescrizioni Tecniche e nelle richieste di intervento. In caso di esecuzione d'ufficio, tutte le spese sostenute verranno detratte dal primo canone utile da corrispondere all'Assuntore, penali comprese.

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 33 di 43

Art. 10 REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI

Tutto il personale dell'Assuntore addetto alle attività oggetto d'appalto dovrà essere capace e fisicamente valido ed in possesso delle idoneità alle mansioni. In ogni momento M.P.R potrà disporre l'accertamento del possesso dei requisiti sopra menzionati.

L'Assuntore mantiene la disciplina nelle attività e ha l'obbligo di osservare e di far osservare ai suoi agenti e dipendenti le leggi, i regolamenti e le prescrizioni eventualmente impartite da MPR per il tramite dei propri uffici, nonché un comportamento decoroso ed improntato alla massima educazione e rispetto nei rapporti con gli Utenti.

L'Assuntore ha l'obbligo di fornire le proprie maestranze di specifici abiti di lavoro riconoscibili e dotarli di tesserino di riconoscimento atto all'identificazione di identità e qualifica.

Le spese per gli indumenti ed i distintivi saranno a completo carico dell'Assuntore.

L'Assuntore si impegna a sostituire, su motivata e giustificata richiesta di M.P.R, il proprio personale addetto ai servizi in oggetto.

Tutto il personale dell'Assuntore dovrà economizzare nell'uso di energia elettrica spegnendo le luci non necessarie e, inoltre, non dovrà fumare nelle aree vietate. Ogni addetto consegnerà al proprio responsabile ogni cosa perduta che avrà ritrovato il quale provvederà a restituirla a M.P.R. Al termine del servizio gli addetti lasceranno immediatamente i luoghi di lavoro. Gli addetti hanno l'obbligo di attenersi a tutte le norme inerenti la sicurezza sul lavoro.

Il dipendente dell'Assuntore dovrà mantenere il segreto d'Ufficio su fatti o circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento delle attività interne agli stabili, delle quali abbia avuto notizia durante l'espletamento dei servizi.

Il personale tecnico addetto alle attività dovrà comunque possedere tutte le peculiarità e le abilitazioni richieste dalla normativa vigente.

All'inizio del contratto l'Assuntore deve notificare per iscritto a M.P.R:

- Nominativo e recapito telefonico del Responsabile delle Attività e Coordinatore Tecnico;
- Nominativi e qualifica delle persone impegnate nelle attività;
- Recapiti telefonici del servizio di pronto intervento, diurni, notturni e festivi.

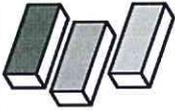
Art. 11 DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO

L'Assuntore è esplicitamente tenuto alla integrale applicazione degli obblighi di assunzione e tutela che competono al datore di lavoro in forza della L. 12 marzo 1999, n. 68, norme ivi richiamate ed, in generale, della disciplina in materia di collocamento obbligatorio.



Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

ARGOLAVORO S.p.A.
Dipartimento Centrali
Piazzale Cavallotti
Piazzale Cavallotti
n.100 - 48013 Ravenna (RA)
Tel. +39 0544 740119/1974
Fax +39 0544 740119 H199E

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 34 di 43

Art. 12 MACCHINE ED ATTREZZATURE

Tutte le macchine ed attrezzature impiegate dovranno essere conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti (DPR 547/55 e s.m.i.- Dlgs. 09/04/08 n.81 ;Dlgs 04/09/02 n.262).

Gli attrezzi e le macchine da utilizzare all'interno degli edifici non devono essere eccessivamente rumorose o inefficienti; compatibili altresì, ai fini del collegamento alla rete elettrica, con la tensione e la potenza a disposizione nell'ambiente dove si dovrà lavorare.

Su tutti gli attrezzi e le macchine di proprietà dell'Assuntore, usati nell'ambito dei servizi appaltati, dovranno essere applicate targhette indicanti il nominativo ed il contrassegno dell'Assuntore stesso.

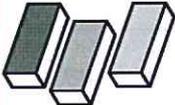
Art. 13 QUALITA' DEI MATERIALI

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

Tutti i materiali e componenti impiegati devono essere uguali a quelli originariamente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio. **Ove richiesto dalla legge i prodotti devono essere certificati o conformi al prodotto tipo omologato e/o essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità del prodotto alle disposizioni di riferimento o al tipo certificato (vedi per esempio i prodotti afferenti la sicurezza).** Inoltre, ove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti, i fornitori dei prodotti medesimi devono adottare il sistema di qualità aziendale rispondente alle norme internazionali della serie UNI EN ISO 9000 s.m.i.. con certificazione rilasciata da enti certificatori riconosciuti e/o accreditati ai sensi delle norme europee internazionali della serie ISO 17000 e EN ISO 45000 s.m.i..

Qualora sia impossibile reperire il prodotto in commercio, l'Assuntore dovrà provvedere alla sostituzione dello stesso con uno avente le stesse caratteristiche e il più possibile simile a quello da sostituire. **In tutti i casi dovrà perseguirsi l'obiettivo della standardizzazione dei componenti sostituiti.** Non saranno ammessi prodotti riciclati se non a seguito di autorizzazione di M.P.R. In ogni caso M.P.R avrà facoltà di rifiutare quei materiali che non riterrà idonei o comunque di richiedere le certificazioni previste dalle norme o l'esecuzione, sui materiali proposti, a spese dell'Assuntore, di quelle prove o analisi, che ne garantiscano la qualità.

Le forniture, a discrezione di M.P.R, potranno essere sottoposte a prove e controlli al fine di accertarne la conformità ai requisiti richiesti. I campioni saranno prelevati dal Rappresentante di M.P.R in contraddittorio con l'Assuntore che sarà tenuto a sottoscrivere il verbale di prelievo. I campioni saranno custoditi da M.P.R che provvederà ad inviarli ai laboratori specializzati di suo

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 36 di 43

**ART. 15 INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE.
COORDINAMENTO**

M.P.R si riserva la facoltà di eseguire interventi di modifica, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, riassetto sugli impianti, anche tramite appalti a terzi. In tali occasioni M.P.R comunicherà tempestivamente all'Assuntore le modalità esecutive di tali interventi e i relativi coordinamenti a carattere operativo necessari con altre imprese. L'Assuntore dovrà ad ogni modo coordinarsi con le imprese affidatarie di altri servizi al fine di condurre i lavori nel modo migliore e ridurre le interferenze e le sovrapposizioni delle attività lavorative, cause principali di infortuni sul lavoro.

In caso di interventi eseguiti da altre imprese per conto di M.P.R, la stessa si riserva il diritto di stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un congruo termine perentorio e di disporre la procedura di esecuzione che riterrà più conveniente senza che l'Assuntore possa farne richiesta di compensi particolari. M.P.R si riserva inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, gli interventi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Assuntore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

Art. 16 AUTORIZZAZIONI E PERMESSI

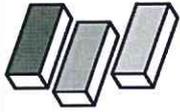
L'Assuntore ha l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, Enti Statali, Regionali, Provinciali, Comunali o altri che si rendessero necessarie per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente capitolato. Eventuali ritardi nell'ottenimento di dette autorizzazioni e/o permessi non costituirà giustificato motivo di disfunzioni.

Art. 17 ORDINI DI SERVIZIO

Ogni richiesta di M.P.R, per solleciti, per intervento di emergenza, per manutenzione a guasto **costituisce ordine di servizio, da assumersi in forma scritta o in formato elettronico.**

La data di inizio e di ultimazione degli interventi direttamente richiesti da MPR potrà essere stabilita da M.P.R negli specifici ordini in relazione all'entità e all'urgenza dell'intervento stesso.

L'Assuntore dovrà uniformarsi agli ordini di servizio e alle istruzioni che gli saranno comunicate dal D.L. o R.U.P. salvo il diritto di presentare le proprie osservazioni e contro deduzioni per iscritto entro i tre giorni successivi dalla data di ricevimento dell'ordine di servizio. La presentazione di

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	Pagina 37 di 43
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	

osservazioni o contro deduzioni non esime l'Assuntore dall'eseguire, nel rispetto dei tempi indicati, le attività contenute nell'ordine di servizio.

E' facoltà di M.P.R stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un termine perentorio, che sarà specificato mediante ordine di servizio, senza che l'Assuntore possa rifiutarsi o farne oggetto di ulteriori compensi.

L'Assuntore si obbliga a non eseguire alcuna variazione ai servizi ordinati se non dietro nuovo ordine da parte di M.P.R.. Se, in corso dei servizi, l'Assuntore ritenga opportuno apportare modifiche, dovrà inoltrare tempestivamente proposta scritta al Rappresentante di M.P.R e dovrà ottenere l'autorizzazione. In caso contrario i maggior costi per le modifiche non saranno riconosciuti; qualora poi le varianti non fossero accettate da M.P.R, questa avrà diritto a richiedere il ripristino dell'intervento secondo le indicazioni impartite con tutti i relativi costi a carico dell'Assuntore.

Tutti i danni derivanti da arbitrarie contravvenzioni a quanto prescritto saranno a carico dell'Assuntore.

Art. 18 SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Qualora a cause di forza maggiore, condizioni climatologiche od altre circostanze speciali non imputabili all'Assuntore venisse a determinarsi la necessità di sospendere la prestazione dei servizi o parte di questi oggetto d'appalto, lo stesso dovrà darne immediatamente comunicazione ad M.P.R. attraverso comunicazione scritta (anche a mezzo telefax o E-Mail o sistema informativo); dovrà dare altresì immediatamente notizia di tale situazione alle Autorità competenti al controllo e vigilanza in materia. In questi casi il DL può ordinare la sospensione dei lavori/servizi redigendo apposito verbale. Il DL valutata ogni condizione climatica e stagionale può, a suo insindacabile giudizio, concedere quanto richiesto definendo l'esatto arco temporale del provvedimento.

L'Assuntore è altresì tenuto a comunicare agli stessi soggetti con assoluto sollecito il verificarsi di episodi di irregolarità dei servizi, anche se questi non diano luogo a sospensione dell'erogazione dei servizi stessi.

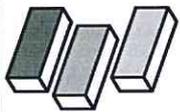
E' fatto comunque obbligo all'Assuntore, su richiesta di M.P.R, di ripristinare la piena funzionalità dei servizi immediatamente o comunque nel più breve tempo possibile, fatti salvi i relativi oneri e sanzioni previste dal presente atto.

Nel caso di danni causati da forza maggiore si applica, in via analogica, la procedura prevista agli artt. 133, 139 del Regolamento sui Lavori Pubblici gli articoli 24. 25 e 26 del capitolato generale d'appalto.



Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.p.A.
 Presidente

F. BOTTICELLI
 Ufficio Gestione Servizi
 Ufficio Servizi Speciali
 Emittenza
 nato a Ravenna il 19/10/1977
 C.F. BTI MLN 74M19 HT33E

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 38 di 43

Non vengono considerati danni per causa di forza maggiore quelli provocati dalla negligenza dell'Assuntore.

Non vengono comunque accreditati all'Assuntore compensi per danni, di qualunque entità e ragione, alle opere così dette provvisorie, agli attrezzi e mezzi d'opera, ed alle provviste, nonché ai materiali non ancora posti in opera.

Il compenso per quanto riguarda i danni, per causa di forza maggiore, alle opere è limitato all'importo dei lavori necessari per l'occorrente riparazione.

L'Assuntore, qualora per causa a esso non imputabile, non sia in grado di ultimare le prestazioni nei termini fissati, può chiedere con domanda motivata proroghe che, se riconosciute giustificate, saranno concesse da M.P.R purché le domande pervengano prima della scadenza del termine anzidetto.

Ad ogni modo l'Assuntore non può mai attribuire la causa dei ritardi, in tutto o in parte, ad altre ditte o imprese o forniture, se esso Assuntore non abbia tempestivamente per iscritto denunciato a M.P.R. il ritardo imputabile a dette ditte, imprese o fornitori.

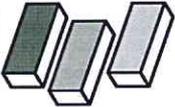
Art. 19 MISURE DI SICUREZZA

Nel presente appalto le disposizioni relative all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro si stabiliscono come segue:

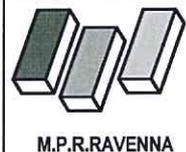
- M.P.R. ha la competenza di predisporre il piano di sicurezza e coordinamento dell'intero appalto (lavori/ servizi);
- l'Assuntore e le eventuali altre imprese esecutrici dell'appalto (lavori/servizi) hanno la competenza di predisporre il Piano Operativo di Sicurezza.

L'Assuntore dovrà osservare e fare osservare, nell'esecuzione dell'intero appalto, ai propri dipendenti nonché ad eventuali subappaltatori, le norme in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, dotare il personale di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni in conformità alle vigenti norme di legge in materia e attuare inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro predisponendo piani delle misure di sicurezza dei lavoratori ai sensi delle vigenti e future disposizioni di legge. Tutte le attività previste nel presente Capitolato devono essere svolte nel pieno rispetto delle norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene, anche se entrate in vigore successivamente al conferimento dell'Appalto.

La legge n° 55 del 19.03.90 stabilisce all'art. 18 che è a carico delle imprese esecutrici l'obbligo di predisporre, prima dell'inizio dei lavori e non oltre 30 giorni dalla data di consegna degli stessi, il piano operativo di sicurezza.

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 40 di 43

- b) la custodia e la tutela del cantiere, di tutti i manufatti e dei materiali in esso esistenti, anche se di proprietà di M.P.R.;
- c) l'assunzione in proprio, tenendo indenne M.P.R., di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Assuntore a termini di contratto;
- d) l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati, di tutte le prove che verranno ordinate dalla direzione lavori, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nei lavori/servizi;
- e) l'esecuzione di foto, prima e/o dopo gli interventi, a richiesta del Rappresentante di M.P.R.;
- f) le responsabilità sulla non rispondenza degli interventi eseguiti rispetto a quelli previsti dal capitolato.
- g) il mantenimento, fino all'accettazione dei lavori, della continuità degli scoli delle acque e del transito sugli spazi, pubblici e privati, adiacenti le opere da eseguire;
- h) la pulizia del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso;
- i) le spese, i contributi, i diritti, i lavori, le forniture e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua, energia elettrica, gas e fognatura, necessari per l'esecuzione dei servizi nonché le relative spese per le utenze e i consumi dipendenti dai predetti servizi;
- j) le spese contrattuali e bollette connesse all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione telematica dei dati;
- k) la fornitura e l'installazione, ove obbligatorio, di cartello riportante tutte le indicazioni relative ai lavori oggetto d'appalto, in conformità alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1729/UL del 1/6/1990;
- l) la richiesta, prima della realizzazione dei lavori, presso tutti i soggetti interessati direttamente o indirettamente ai servizi (ConSORZI, rogge, privati, Provincia, ANAS, ENEL, Telecom e altri eventuali), tutti i permessi necessari e a seguire tutte le disposizioni emanate dai suddetti per quanto di competenza, in relazione all'esecuzione degli interventi;
- m) lo spostamento, ove necessario, e la rimessa in funzione di linee elettriche, delle linee di servizio aeree o sotterranee che costituiscono impedimento all'impianto di cantiere e/o al normale svolgimento degli interventi, salvo che tali oneri non rientrino negli obblighi degli erogatori di sottoservizi. In tal caso sarà cura dell'Assuntore curare il coordinamento degli interventi;
- n) presentarsi, su richiesta di M.P.R. e senza compenso alcuno, ad ogni incontro o rilevamento che si rendesse necessario per definire questioni attinenti i servizi anche presso gli immobili oggetto dell'appalto;
- o) il trasporto e lo smaltimento, presso discarica autorizzata, dei materiali di risulta delle operazioni contrattuali (compensati come da progetto);



M.P.R.RAVENNA

CAPITOLATO D'ONERI

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



- p) la redazione del piano operativo di sicurezza di cui all'Art. 19

Art. 21 SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE

L'Assuntore è tenuto contrattualmente alla esatta osservanza delle norme stabilite, in via esemplificativa ma non esaustiva od esclusiva:

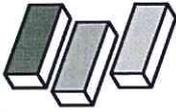
- delle Leggi e disposizioni in materia di appalti di servizi;
- delle leggi e disposizioni vigenti circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori e la prevenzione infortunio;
- delle disposizioni vigenti sulle assunzioni obbligatorie;
- delle norme igieniche sanitarie vigenti in materia di pulizie e sanificazione;
- delle leggi e dei patti sindacali;
- delle leggi e disposizioni vigenti sulla disciplina della circolazione stradale e sulla tutela e conservazione del suolo pubblico;
- dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della criminalità mafiosa.

L'Assuntore è inoltre tenuto:

- ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore o per la zona nella quale si svolgono i lavori. E' altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto;
- all'osservanza delle vigenti norme relative alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia, la tubercolosi ecc., nonché delle altre disposizioni che possono intervenire in corso di appalto, compreso le disposizioni di legge relative all'assunzione obbligatoria;
- all'effettuazione di eventuali turni di lavoro, compatibilmente con le vigenti disposizioni sindacali di categoria;
- all'adozione, nell'esecuzione di tutti i servizi, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e la incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, in applicazione delle vigenti norme per la prevenzione degli infortunati sul lavoro. Ogni più ampia responsabilità, in caso di infortuni, dovrà intendersi pertanto ricadente sull'Assuntore, restandone sollevata M.P.R., nonché il personale preposto alla supervisione del servizio;

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati ai punti a), b), c), d) accertata da M.P.R. o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, M.P.R. medesima comunicherà all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20%

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 42 di 43

sui pagamenti in acconto, se i lavori sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo se i lavori sono ultimati, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Assuntore delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando, dall'ispettorato del Lavoro, non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti.

Per le detrazioni e sospensioni di pagamenti di cui sopra, l'Assuntore non può opporre eccezione a M.P.R., ne ha titolo per chiedere risarcimento danni.

Sono inoltre a carico dell'Assuntore le seguenti spese:

- a) le spese relative alla stipulazione del contratto (imposte, diritti di segreteria, ecc.);
- b) le spese e tasse per eventuali autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, enti statali, regionali, provinciali e comunali che si rendessero necessari per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente contratto;
- c) tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione delle attività, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.
- d) Tutte le spese di gara e pubblicità compreso la redazione del capitolato d'Oneri e di tutta l'ulteriore documentazione di gara ammontanti presuntivamente ad Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00);
- e) Le spese per l'acquisto di n° 3 (tre) accessi al software per la gestione dell'appalto in uso presso M.P.R. ammontanti ad Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) cadauno.

Infine si conviene espressamente da ambo le parti che di tutti gli oneri e obblighi sopra specificati, come degli altri richiamati in tutti i documenti a supporto del presente appalto si è tenuto il debito conto nello stabilire i prezzi dei lavori/servizi del presente appalto.

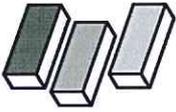
Art. 22 OBBLIGHI A CARICO DI M.P.R.

Sono a carico di M.P.R.:

- a) l'onere fiscale conseguente all'applicazione dell'I.V.A. (imposta sul valore aggiunto) sul tipo di opere e servizi oggetto dell'appalto;
- b) la redazione del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'Art. 19

Art. 23 SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI M.P.R.

M.P.R., a mezzo dei suoi organi di vigilanza, ha facoltà di collaborare, per quanto possibile, alla sorveglianza delle strutture e degli impianti di competenza, per evitare danni e vandalismi, in

 M.P.R.RAVENNA	CAPITOLATO D'ONERI	
	GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI ERP SITI NELLA PROVINCIA DI RAVENNA	Pagina 43 di 43

particolare fornendo all'uopo le informazioni che le risultassero disponibili; con ciò però non assume alcuna responsabilità o maggior onere e l'Assuntore rimane il diretto ed esclusivo obbligato per la vigilanza e custodia dei luoghi di intervento e conseguentemente sarà sempre obbligato a provvedere alla necessaria riparazione e/o sostituzione e non potrà, in alcun caso e modo, addossare maggiori oneri a M.P.R. rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato.

M.P.R. si riserva la facoltà di richiedere all'Assuntore la disponibilità (entro 12 ore al massimo dalla richiesta) di un proprio Rappresentante per l'accertamento in contraddittorio del rispetto delle prescrizioni contrattuali senza che l'Assuntore possa richiedere compensi di sorta.

I Responsabili di M.P.R. potranno accedere, in qualsiasi momento salvo il preavviso eventualmente necessario per il corretto espletamento dei servizi, ad ogni luogo di esecuzione delle prestazioni; M.P.R. potrà richiedere in qualsiasi momento copia di tutta la documentazione contabile, organizzativa, tecnica dell'Assuntore con l'unico limite di quella priva di relazione con l'esecuzione del presente Appalto.

Nel caso di subappalto l'Assuntore si obbliga ad imporre nel relativo contratto un obbligo che preveda l'equivalente soggezione del subappaltatore ai predetti poteri di verifica e controllo di M.P.R.

La presenza in luogo del personale di M.P.R. o di incaricati da M.P.R. e l'eventuale approvazione di opere, preventivi od elaborati qualsiasi da parte di M.P.R. non riducono la piena ed incondizionata responsabilità dell'Assuntore per danni causati a cose e persone nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente appalto.

L'Assuntore potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per M.P.R., eventualmente illustrandolo con disegni, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza del presente articolo.

Art. 24 SCIOPERI

In caso di scioperi dei propri dipendenti, l'Assuntore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Responsabile di M.P.R in via preventiva e tempestiva.

In caso di scioperi, l'Assuntore è altresì tenuto a garantire comunque tutte le misure necessarie per l'erogazione delle prestazioni indispensabili e l'esecuzione dei servizi in Pronto Intervento.

Per gli scioperi che comportano la non erogazione delle prestazioni a canone, M.P.R. provvederà alla riduzione dei relativi canoni mensili in ragione diretta del 70% delle giornate di sciopero.

M.P.R. RAVENNA
Direttore Subappalto
Emilio Mazzanti
nalo.p...
C.F. BTM LN 74M19 P...

Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.
Presidente

