

CAPITOLATO TECNICO

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA COMPONENTE EDILE, DELL'IMPIANTO IDRICO SANITARIO E DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI DELLA EX MANIFATTURA TABACCHI A CAGLIARI

1 Premesse

La Ex Manifattura Tabacchi, ubicata a Cagliari nell'isolato individuabile tra il viale Regina Margherita e la via XX Settembre, è costituita da un complesso di più corpi di fabbrica, che si affacciano su quattro corti. Le prime tre sono a livello della quota stradale dell'ingresso principale in viale Regina Margherita, mentre la corte tre è al livello della quota stradale di via XX Settembre. All'interno del complesso si individuano tre livelli: piano terra e piano primo, in relazione agli edifici che si affacciano sulle prime tre corti, e un sottopiano, in relazione agli edifici che si affacciano sulla corte 3. L'intero complesso risulta caratterizzato da un elevato pregio storico – architettonico e, quindi, sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nonostante la recente conclusione dei lavori di recupero (Novembre 2015), il complesso risulta in alcuni punti soggetto a fenomeni di risalita di umidità e a fisiologiche situazioni di deterioramento di alcune parti, specie a seguito dell'avvio delle attività estemporanee che hanno portato, per la prima volta, all'utilizzo degli spazi. La manutenzione del complesso si rende dunque necessaria per far fronte alle esigenze non predeterminate né predeterminabili nel numero ma necessarie alla conservazione dell'efficienza e della funzionalità degli immobili come all'eliminazione di eventuali stati di pericolo.

Sardegna Ricerche intende pertanto avvalersi di un servizio consistente nelle attività ispettiva periodica, reperibilità, pronto intervento e manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, da affidare a una impresa edile specializzata negli interventi sul patrimonio edilizio pubblico vincolato.

La durata del servizio è di 24 mesi.

Il presente documento ha lo scopo di descrivere i contenuti tecnici del "Servizio di Manutenzione Ordinaria della componente edile, dell'impianto idrico sanitario e delle aree esterne degli edifici del complesso Ex Manifattura Tabacchi a Cagliari".

La finalità del Capitolato è quella di disciplinare le erogazioni minimali per la manutenzione degli immobili, comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli stessi.

In particolare gli obiettivi principali dell'appalto sono quelli di:

- mantenere lo stato di conservazione degli immobili, nonché la loro piena funzionalità, mediante interventi preventivi (manutenzione ordinaria programmata) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (manutenzione ordinaria riparativa);
- assicurare la continuità dei servizi, l'efficienza e la rispondenza normativa dei fabbricati mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche degli stessi;
- attuare una politica di miglioramento ai fini della riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.

L'appalto comprende pertanto un complesso di attività tecniche ed organizzative tese alla prevenzione, al contenimento, alla riparazione del guasto relativamente alla componente edile, dell'impianto idrico sanitario e delle aree esterne degli edifici del complesso Ex Manifattura Tabacchi a Cagliari. L'Affidatario dovrà far fronte alle esigenze manutentive non predeterminate né predeterminabili nel numero, ma necessarie alla conservazione dell'efficienza e della funzionalità degli immobili come all'eliminazione di eventuali stati di pericolo.



2 Descrizione del servizio

Il Servizio di Manutenzione Ordinaria della componente edile, dell'impianto idrico sanitario e delle aree esterne degli edifici del complesso Ex Manifattura Tabacchi a Cagliari, per brevità di seguito "Servizio Manutenzione Edile" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria programmata (preventiva e predittiva) e riparativa (a guasto) finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare oggetto dell'affidamento e si compone dei seguenti 6 sub servizi:

SERVIZIO	SUB-SERVIZIO	
1. MANUTENZIONE EDILE	1A	Edile / Opere murarie
	1B	Carpenteria / Opere in ferro
	1C	Falegnameria
	1D	Serramentistica
	1E	Idrico sanitario
	1F	Aree esterne

Ai fini del presente Capitolato, il Servizio richiesto comprende:

A. Servizio di manutenzione ordinaria programmata

- Attività ispettiva periodica;
- Attività manutentiva programmata.

B. Servizio di reperibilità e pronto intervento

C. Servizio di manutenzione ordinaria riparativa

- La **Manutenzione ordinaria programmata** intesa come manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.
- La **Manutenzione ordinaria riparativa** intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Tutte le attività ed interventi di manutenzione di cui al presente Capitolato sono da intendersi completi e "chiavi in mano" ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, edili ed impiantistici, da fabbro e di falegnameria, ecc., integrativi, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito a perfetta opera d'arte.

Di seguito verranno riportati gli interventi minimali di manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, che l'Affidatario dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli edifici oggetto dell'affidamento.

Nel caso in cui l'elencazione e descrizione degli interventi non fosse ritenuta esaustiva, l'Affidatario dovrà provvedere alla sua integrazione.



Nell'elencazione e descrizione degli interventi, i termini temporali stabiliti indicano il massimo intervallo fra due operazioni programmate successive, che dovranno essere eseguite come ogni altra operazione periodica, con una variazione massima rispetto alle date programmate del $\pm 10\%$ dell'intervallo.

Per le componenti edili per le quali non siano specificati gli interventi, valgono i principi generali di classificazione e, per analogia, le indicazioni date per elementi simili o assimilabili funzionalmente o come consistenza.

L'Affidatario evidenzierà in dettaglio nel PROGRAMMA DI MANUTENZIONE, le attività previste, tenendo conto delle prestazioni minimali richieste dal Committente.

In ogni caso sarà onere dell'Affidatario il mantenimento di ogni componente edilizia almeno nello stato di efficienza/decoro/funzionalità che la stessa aveva al momento della presa in carico da parte dell'Affidatario stesso.

In base alle definizioni date di manutenzione ordinaria programmata e riparativa, si ribadisce che l'Affidatario è tenuto ad espletare tutte le operazioni successivamente elencate, anche al di fuori delle scadenze temporali indicate (riferite alla frequenza minima di esecuzione dell'intervento) e, quindi, anche a guasto e/o a richiesta.

Si specificano qui di seguito più dettagliatamente i termini utilizzati nel presente Capitolato Tecnico alla luce di come il Committente intende sviluppare le attività di manutenzione. Vengono quindi più ampiamente descritti i diversi concetti di manutenzione ordinaria al fine di una maggiore comprensione tra il Committente e l'Affidatario.

2.1 Manutenzione ordinaria programmata

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza gli edifici del patrimonio oggetto dell'affidamento e da effettuarsi preventivamente al fine di prevenire il verificarsi delle eventuali anomalie (preventiva) o secondo intervalli di tempo prestabiliti o sulla base di specifiche prescrizioni (predittiva: manuali d'uso, normative, leggi e regolamenti, ecc.).

Comprende inoltre tutti gli interventi, forniture e servizi necessari al fine di prevenire fermi accidentali e situazioni di disagio/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Gli obiettivi prestazionali consistono nel mantenere lo standard qualitativo iniziale (cioè quello esistente al momento della consegna degli immobili) inteso come livello minimo, fatto salvo il normale degrado d'uso dei componenti, che devono comunque essere in grado di assicurare l'utilizzabilità dell'immobile in situazioni di comfort e di sicurezza per le attività che in esso si svolgono. Sarà cura dell'Affidatario mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dei componenti.

L'Affidatario deve quindi orientare la manutenzione alla preservazione degli immobili con interventi preordinati e mirati alla riduzione dei guasti ovvero all'osservazione sistematica degli immobili, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza ai reali fabbisogni degli immobili e degli utenti.

L'Affidatario dovrà indicare nel Programma di Manutenzione, per ogni singolo immobile, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché la frequenza che si ritiene necessaria per garantire il mantenimento del livello prestazionale. Tale frequenza non potrà comunque essere superiore ai termini temporali qui indicati.

In detto programma dovranno altresì essere definite le frequenze degli interventi, le specializzazioni coinvolte, le operazioni da eseguire per ogni singolo subsistema tecnologico, le condizioni che determinano interventi più rilevanti.

2.2 Manutenzione ordinaria riparativa

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dei beni



immobili interessati, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell’Affidatario.

Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell’immobile e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all’eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate sia nell’ambito dello svolgimento delle prestazioni manutentive ordinarie programmate (manutenzione riparativa periodica: programmata); sia a seguito di segnalazioni o richieste conseguenti a fattori ed evenienze manifestatesi al di fuori della manutenzione ordinaria programmata (manutenzione riparativa aperiodica: a guasto, a richiesta).

Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio degli immobili in affidamento.

In caso di presenza di una singola anomalia (dovuta a guasto o a usura) l’Affidatario è tenuto ad intervenire immediatamente effettuando la riparazione e riportando l’immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l’anomalia.

La necessità della manutenzione ordinaria riparativa può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell’attività all’interno dell’immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui l’Affidatario è tenuto all’immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

Ogni intervento non previsto nel Programma di Manutenzione deve essere preventivamente concordato con Sardegna Ricerche.

In generale l’Affidatario metterà a disposizione del Committente la propria capacità organizzativa-operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

2.3 Condizioni del servizio

Gli immobili debbono essere presi in carico e gestiti dall’Affidatario comunque, anche ove presentino carenze normative o assenza di certificazioni.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti ad essi applicabili, da parte di personale specializzato per l’effettuazione della corretta manutenzione.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le eventuali riparazioni non risultassero disponibili in commercio, l’Affidatario dovrà provvedere alla totale sostituzione dell’elemento in oggetto (es. elementi di gronda, maniglie, piastrelle, ecc.), con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Al termine di ogni intervento, dovrà essere compilata e resa una scheda dettagliata indicando l’attività svolta, i materiali usati, l’eventuale necessità di successivo intervento ed eventuali proposte migliorative.

Qualora si effettuassero, negli edifici oggetto del Servizio, lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura, il Committente si riserva la facoltà di sospendere il servizio con il corrispondente corrispettivo economico, proporzionalmente alla volumetria dell’edificio e al tempo della durata dei lavori.

Al termine dei lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura di cui sopra, l’Affidatario riprenderà in carico, senza indugio alcuno, la manutenzione di quanto realizzato ex novo, adeguato o ristrutturato, non appena ultimato il collaudo tecnico-amministrativo (art. 102 del D.Lgs. n. 50/2016) da parte del Committente, anche in pendenza della consegna delle certificazioni e della conclusione di procedure e pratiche ad essi connessi presso enti diversi.

Onere dell’Affidatario, in tal senso, sarà quello di provvedere, tramite relazioni specifiche e



documentate, all'immediata segnalazione al Responsabile del procedimento di eventuali difetti o vizi occulti delle opere suddette, affinché il Committente possa attivare, entro i due anni di provvisoria del collaudo tecnico- amministrativo, le procedure atte a rivalersi presso le imprese realizzatrici dei costi dei ripristini e/o rifacimenti necessari.

In generale rientrano negli oneri dell'Affidatario anche:

- l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili o impiantistici negli immobili;
- l'assistenza durante eventuali verifiche periodiche e di controlli da parte degli Enti preposti;
- l'addestramento dell'utenza quando necessario rispetto all'uso di parti e componenti.

2.4 Consegna degli immobili

Gli immobili vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano.

L'Affidatario dovrà verificare a proprio carico le varie componenti degli immobili e riportare nel Verbale di consegna provvisorio gli eventuali inconvenienti riscontrati e le opere eventualmente necessarie per effettuare gli eventuali ripristini. Sarà discrezione del Committente far eseguire o meno tali lavori.

Detta verifica non solleva comunque l'Affidatario dal mantenimento dell'immobile nelle condizioni rilevate.

L'esecuzione di ogni intervento, anche se preventivato, potrà essere affidata dal Committente anche ad altro soggetto senza dovere nulla all'Affidatario.

2.5 Consistenza degli immobili e dati storici

A titolo informativo, in base ai dati storici relativi all'ultimo anno, gli interventi più frequenti relativi ai servizi di manutenzione consistono in:

- ripristino dei manti di copertura di qualsiasi materiale, eliminazione di infiltrazioni, sostituzione e/o riparazione e/o pulizia di canali di gronda, converse in qualsiasi materiale, riparazioni di grondaie, discese pluviali, guaine, converse e scossaline di testata e di elementi di copertura, impermeabilizzazioni di canali di gronda, ripristino cornicioni, terrazze e pensiline, verifica strutture della copertura;
- riparazione ed esecuzione di murature ed intonaci, manutenzione rivestimenti (lapidei, clinker, piastrelle, mosaico, metallo), verifica decori ed elementi lapidei sporgenti, demolizione e ripristino di pavimentazioni e rivestimenti con relativi sottofondi, sostituzione e riparazione di marmi, riparazione e/o sostituzione di ringhiere e corrimani, demolizioni parziali o tagli a sezione obbligata di murature, tinteggiature e pitturazioni interne ed esterne, manutenzione dei pavimenti, verifica condizioni dei solai, soffitti e controsoffitti, manutenzione delle scale e rampe, dei parapetti in qualsiasi materiale;
- verifica e manutenzione e/o sostituzione dei serramenti interni e quelli esterni, e delle uscite di sicurezza;
- manutenzione di tutte le opere in ferro, alluminio, lamiera etc. con sostituzione o ripristino della piccola e grossa ferramenta, manutenzione di cancellate, cancelli, recinzioni, ringhiere, parapetti, serrande di sicurezza in rotolo;
- fornitura e posa in opera di vetri semplici, doppi, stampati, retinati ed a camera per serramenti in genere, sostituzione di serrature, maniglie e ferramenta in genere su serramenti in materiale vario, riparazione e/o sostituzione di arredi fissi in legno, di elementi di arredo esterno;
- sistemazione di cortili, marciapiedi ed aree parcheggio, ripresa segnaletica stradale, manutenzione rete interrata smaltimento acque e degli scarichi, manutenzione dei muri di contenimento esterni di qualsiasi materiale, allestimento di recinzioni e ponteggi provvisori di sicurezza, pulizia pareti esterne, manutenzione elementi interni fissati a muro e arredi fissi.



I dati dimensionali complessivi orientativi del presente appalto, comprendenti le parti ristrutturate del complesso Ex Manifattura Tabacchi, sono riassunti nel seguente prospetto:

Tipologia di misura	Valori
Superficie interna	8.067 mq
Superficie pavimentazioni esterne e aree verdi	7.144 mq
Volume Complessivo	37.624 mc

3 Importi

L'importo complessivo per l'espletamento del Servizio Manutenzione Edile è pari a complessivi € 162.480,00 - I.V.A. esclusa, oltre agli oneri per la sicurezza, come dettagliato nel seguente prospetto.

Il Servizio viene compensato con un **canone fisso mensile, comprensivo di Manutenzione ordinaria e programmata e Reperibilità e Pronto Intervento. La manutenzione ordinaria riparativa, non preventivabile a priori, viene pagata a parte, se dovuta, come descritto nel presente documento.**

		canone mensile	Durata mesi	Costo per l'appalto
A	Manutenzione ordinaria e programmata	Canone mensile a corpo € 6.770,00	24	€ 162.480,00
B	Reperibilità			
Importi soggetti a ribasso in sede di gara (A+B)				
C	Manutenzione Ordinaria Riparativa intervento programmato. Gli interventi "immediati" e "urgenti" saranno maggiorati, rispettivamente, del 20% e del 15% rispetto ai prezzi del prezzario.	A misura sulla base del prezzario regionale vigente al netto del ribasso offerto in sede di gara dal concorrente fino all'occorrenza dell'importo di		€ 48.000,00
D	oneri sicurezza	Costo annuale da DUVRI € 2.300,00		€ 4.600,00
Importi non soggetti a ribasso in sede di gara (C+D)				€ 52.600,00
E	Totale A + B + C +D al netto di IVA			€ 215.080,00
F	Iva al 22% su E			€ 47.317,60
G	Totale A + B + C + D al lordo di IVA			€ 262.397,60

1. Gli importi indicati, corrispondenti agli importi stimati per le diverse prestazioni di manutenzione ordinaria riparativa per la durata complessiva dell'appalto, potranno variare tanto in più quanto in meno per effetto di variazioni nelle quantità e ciò tanto in via assoluta quanto nelle reciproche proporzioni a seguito di tutte quelle modifiche, variazioni, aggiunte e soppressioni di qualsiasi natura e specie che Sardegna Ricerche riterrà necessario ed opportuno apportare in corso di esecuzione, nei limiti delle vigenti disposizioni di legge, senza che l'Affidatario possa vantare pretese, compensi, indennizzi od eccezione alcuna.

2. Il prezzo contrattualmente convenuto comprende tutte le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio compiuto in tutte le sue parti e a regola d'arte.



3. I prezzi unitari in base ai quali saranno pagate dette prestazioni, forniture e provviste comprendono:

- a) materiali: tutte le spese per fornitura, trasporto, imposte, perdite, nessuna eccettuata, per darli pronti all'impiego a piè d'opera;
- b) personale e mezzi d'opera: tutte le spese per fornire personale, attrezzature e macchinari idonei alla prestazione dei servizi nel rispetto della normativa vigente in materia assicurativa, antinfortunistica e del lavoro;
- c) altri adempimenti: ogni attività operativa e tecnico-amministrativa comunque connessa alla prestazione dei servizi e necessaria a conferire completezza ai medesimi.

4 Manutenzione ordinaria programmata

4.1 Norme generali su materiali, attrezzature, sistemi di esecuzione

1. Nell'esecuzione di tutte le prestazioni, le forniture e le provviste, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge, regolamento e normativa in genere in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e delle attrezzature, sicurezza.

2. Per quanto riguarda l'accettazione, la qualità e l'impiego dei materiali, la loro provvista, il luogo della loro provenienza e l'eventuale sostituzione, ogni valutazione è demandata al Direttore dell'esecuzione del contratto. Sardegna Ricerche, attraverso il Responsabile del procedimento, potrà chiedere la sostituzione dei materiali impiegati, qualora i materiali e le forniture non fossero più rispondenti ai requisiti prescritti o si verificasse la necessità di cambiare gli approvvigionamenti; l'Affidatario sarà tenuto alle relative sostituzioni e adeguamenti senza che questo costituisca titolo ad avanzare alcuna richiesta di variazione prezzi. Sardegna Ricerche si riserva comunque la facoltà di valutare ogni proposta migliorativa.

3. I materiali non accettati, ad insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione del contratto, dovranno essere immediatamente allontanati a cura e spese dell'Affidatario e sostituiti con altri rispondenti ai requisiti richiesti.

4. Di seguito viene riportato l'elenco, non esaustivo, dell'attività ispettiva periodica che deve essere svolta dall'Affidatario, comprensivo delle attività di manutenzione ordinaria programmata che si ritiene si possano rendere necessarie nel corso del periodo dell'appalto.

5. Le lavorazioni indicate nell'elenco presente devono essere considerate finite e realizzate a perfetta regola d'arte. Esse sono sempre comprensive di conferimento a discarica dei materiali di risulta e di tutte le opere provvisorie e apprestamenti che si dovessero rendere necessari per il corretto svolgimento della singola attività.

In relazione a talune verifiche, pulizie, ripristini, sostituzioni, lavorazioni, rientranti nella attività manutentiva programmata, vengono indicati i codici del Prezzario della Regione Autonoma della Sardegna, per indicare il livello qualitativo e quantitativo minimo che deve essere raggiunto nello svolgimento del servizio. Soluzioni alternative migliorative possono essere proposte dall'appaltatore e sottoposte all'attenzione della stazione appaltante.

In relazione a talune verifiche, pulizie, ripristini, sostituzioni, lavorazioni, rientranti nella attività manutentiva programmata, vengono inoltre indicate le quantità massime che si intendono incluse nel corrispettivo a canone e che dovranno pertanto essere realizzate nell'arco dei 24 mesi.



4.2 Manutenzione edile/opere murarie

4.2.1 Coperture

4.2.1.1 Coperture inclinate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata	semestrale, in caso di necessità
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura (coppi, tegole, abbaini, ecc.) e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alla copertura; verifica della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.	programmata	semestrale
Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconessioni, ecc.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici. In particolare pulizia dei canali di gronda mediante rimozione di detriti di varia natura e quant'altro ostruisce il libero scolo delle acque pluviali, curando di non alterare né danneggiare il canale, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbaini, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature. In particolare riparazione di canali di gronda, a qualsiasi altezza, mediante sostituzione dei pezzi rotti o mancanti, compreso il taglio, la sigillatura, le saldature, i giunti, le opere murarie, ed ogni altro onere e magistero. Fino a 100 metri lineari.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



<p>Nuovo CANALE DI GRONDA IN PVC ANTIURTO, a qualsiasi altezza, estruso a doppia parete, a sezione rettangolare 12x10 cm, dato in opera completo di giunti elastici, coprigiunti, angoli, bocchelli di innesto al pluviale, staffe etc e compresi tagli, sfridi, tasselli, sigillanti etc (SAR18_PF.0013.0012.0001); fino a 20 metri lineari.</p>	<p>riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva di 20 mq. SAR18_PF.0013.0010.0004</p>	<p>riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>

4.2.1.2 Coperture piane non praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<p>Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.</p>	<p>programmata</p>	<p>semestrale</p>
<p>Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie di copertura, con la verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi.</p>	<p>programmata</p>	<p>semestrale</p>
<p>Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a richiesta</p>
<p>Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per restituirne integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino</p>	<p>riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>



dei sormonti, di giunti e fissaggi.		
-------------------------------------	--	--

4.2.1.3 Coperture piane praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata	semestrale
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie degli elementi di copertura, del loro corretto posizionamento, dei fissaggi degli elementi, con la verifica dell'assenza di rotture, fessurazioni, ondulazioni, scorrimenti, ecc.; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica, ove possibile (esempio: pavimenti galleggianti, strati protettivi di ghiaia, ecc.) dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; pulizia e disinfestazione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 10 mq , per restituirne integrità e funzionalità, con l'eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.); rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della pavimentazione (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.) soprastante, sino ad una superficie complessiva di 10 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari, soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario;	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi della copertura.		
---	--	--

4.2.1.4 Gronde, pluviali e lattonerie

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque.	programmata	semestrale
Verifica della continuità, funzionalità e dello stato di conservazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia.	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavei, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie. In particolare Fornitura e posa in opera di fino ad 8 nuovi chiusini per pozzetti e/o caditoie a griglia concave, quadrata con foratura a nido d'ape o ad asole ad ampio deflusso, anticiclo, a scelta della D.L. in ghisa lamellare perlitica a norma UNI EN 1561, con resistenza a rottura superiore a 250 KN (25t) conforme alla norma UNI EN 124 classe C 250, ufficialmente certificati a norma ISO 9001, nella posa sono compresi i materiali per il fissaggio, la stuccatura e rabboccatura in malta di cemento, l'eventuale cordolo in c. a. ed ogni ltro onere e lavoro per dare l'opera compiuta a regola d'arte. Nel posizionamento del telaio si dovrà	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



<p>tenere conto (compatibilmente con la posizione del pozzetto sottostante) dell'allineamento con la pavimentazione in modo da riquadrare perfettamente il chiusino con le fughe della pavimentazione. Telaio di lato non inferiore a 580 mm e ha 70 mm (peso totale non inferiore a 42 kg c.a.)</p>		
<p>Pulizia di pozzetti, caditoie e delle griglie da eseguirsi a mano o con automezzo ed idrodinamica. Il Servizio comprende la rimozione di qualsiasi materiale o corpo estraneo depositatosi, il lavaggio con acqua pulita, l'espurgo di materiali di qualsiasi natura e consistenza dalle caditoie e griglie e dalle relative tubazioni di raccordo con il collettore fognario principale (allacciamento), comprese le materie putride, la pulizia, il lavaggio con acqua pulita e stasatura dei relativi fognoli e la sanificazione di tutte le parti oggetto d'intervento, eseguiti con getti idrodinamici ad alta pressione con appositi mezzi idro pulenti ed aspiranti. Nell'attività suddetta è da comprendersi anche la pulizia di un tratto di condotta (almeno un metro) a monte e a valle di ogni caditoia e griglie. Si dovrà controllare che i sifoni di scarico risultino efficienti e liberi da qualsivoglia impedimento, verificandone il funzionamento tramite riempimento del pozzetto e/o caditoia con acqua. L'intervento è comprensivo anche delle operazioni di apertura e chiusura pozzetti (che dovrà essere effettuata riposizionando eventuali spessori antirumore) e la pulizia finale delle zone interessate dall'intervento nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria ed in materia di rifiuti, nonché in materia di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro e del trasporto del rifiuto prodotto. Sono inoltre compresi nell'attività: gli oneri per le tubazioni di pompaggio ed aspirazione delle materie, la fornitura di acqua necessaria, il trasporto ed il conferimento ad impianto autorizzato fino a qualsiasi distanza del materiale di risulta, la compilazione dei formulari e quanto altro previsto dalle disposizioni di legge vigenti, nonché i mezzi speciali richiesti per lavori del genere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito. Fino a 800 metri lineari. Il singolo pozzetto è da computarsi come 1 metro lineare.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a richiesta</p>

4.2.1.5 Coperture: interventi comuni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<p>Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>



<p>Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione, delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali; delle piane di ardesia sui terminali in muratura e se necessario sostituzione di parti non riparabili.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini, gabbie di Faraday o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica presenza e rimozione di nidi od occlusioni al tiraggio e ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Pulizia delle canne fumarie e delle colonne di esalazione.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere, protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione di converse, giunti e scossaline.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali e bocchettoni ogni qualvolta necessario.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a 0,50 ml.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Fornitura e posa in opera di membrana impermeabile BPE per coperture inclinate o piane anche pedonabili, prefabbricata con processo industriale e formata da bitume polimero elastomerico armata con tessuto non tessuto in poliestere da filo continuo, imputrescibile, isotropo, termofissato e ad elevatissima resistenza meccanica. In particolare la membrana impermeabile, con riferimento al peso di peso 4 kg/m², dovrà essere in possesso delle seguenti caratteristiche tecniche debitamente certificate dall'Appaltatore ed accettate dalla D.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - carico rottura longitudinale 80 N/5mm; - carico rottura trasversale 40 N/5mm; - allungamento rottura 40 %; - flessibilità freddo -20 °C. <p>Tutte le prove saranno conformi alle norme UNI 8202. La posa in opera sarà effettuata a giunti sovrapposti di circa 10 cm e saldata autogena mente con apposito bruciatore, dovranno essere seguite puntualmente le direttive generali della Ditta produttrice. Particolare cura dovrà essere adottata nell'esecuzione di raccordi degli spigoli, pluviali di scarico, tubi di troppo pieno, soglie, camini, tubazioni fuoriuscenti, antenne TV, giunti, rivestimento di rilevati, muretti e parti verticali in genere.</p> <p>Nell'intervento si intendono compresi e gli oneri per il taglio, lo sfrido, i pezzi speciali e quanto altro necessario per dare il</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>



lavoro finito a regola d'arte. Sarà misurata l'effettiva superficie in vista spessore 4 mm. Fino a 30 mq.		
--	--	--

4.2.1.6 Coperture: interventi speciali

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, a seguito di rilevanti eventi metereologici, e in particolare:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Sgombero neve nei lastrici solari e dal tetto in caso di nevicate.	riparativa	a richiesta
Sopralluogo con verifica, con sistemazione e/o sostituzione della copertura dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violente piogge, vento forte, grandinate, tempeste, nevicate) fino a 10 mq.	riparativa	a guasto, a richiesta

4.2.1.7 Prevenzione di intasamenti e allagamenti

Per quanto riguarda le pulizie da foglie, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che l’Affidatario è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata pulizia di grondaie, pluviali, tombini, canali di scolo, condotte, ecc. saranno imputati alla responsabilità dell’Affidatario, che sarà tenuto all’immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

4.2.2 Pareti e partizioni interne ed esterne

Uno dei problemi più rilevanti all’interno del complesso della Ex Manifattura Tabacchi è quello del deterioramento degli intonaci e delle tinteggiature sulle murature e sulle strutture portanti interne ed esterne a seguito dei fenomeni di risalita di umidità, e del naturale invecchiamento delle stesse componenti per l’utilizzo della struttura. In seguito all’esperienza acquisita si chiede pertanto una notevole cura nell’attività manutentiva di pareti, solai, pilastri interni ed esterni, in coerenza con i seguenti interventi, in coerenza con il prezzario Regionale della Sardegna, e con riferimento a una ipotesi massima di quantità che è da ritenersi compresa nella retribuzione a canone di cui al presente appalto.

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di integrità e funzionalità di tutte le pareti interne ed esterne	programmata,	semestrale, a guasto, a richiesta
Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l’onere delle cautele da adottare per l’esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l’adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall’operazione ed evitare danni a strutture vicine, il tiro in alto o il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo; incluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l’eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato, valutato per l’effettiva superficie di disfacimento: intonaco interno (SAR18_PF.0012.0008.0001), fino a 120 mq.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l’onere delle cautele da adottare per l’esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l’adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall’operazione ed evitare danni a strutture vicine, il	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta



<p>tiro in alto o il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo; incluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato, valutato per l'effettiva superficie di disfacimento: intonaco esterno (SAR18_PF.0012.0008.0002), fino a 140 mq.</p>		
<p>Intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato con malta a base di calce idraulica, silici reattive, priva di cemento e resistente ai solfati, per superfici in pietra o mattoni con resistenza a compressione di 8-10 MPa (28 gg) previa eventuale idropulizia della facciata e trattamento preventivo, da valutare a parte, spessore 20 mm (SAR18_PF.0012.0021.0013); fino a 120 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>INTONACO RUSTICO PER INTERNI SU SUPERFICI ORIZZONTALI, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato della stessa malta, tirato in piano con regolo e fratazzo, dello spessore complessivo di mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il tiro in alto con malta idraulica, composta da kg 400 di calce idraulica e m³ 1.00 di sabbia (SAR18_PF.0013.0004.0022); fino a 40 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>INTONACO RUSTICO PER ESTERNI SU PARETI VERTICALI OD ORIZZONTALI, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato della stessa malta, tirato in piano con regolo e fratazzo su predisposte guide, dello spessore complessivo di mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m³ 1.00 di sabbia (SAR18_PF.0013.0004.0024); fino a 20 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>INTONACO RUSTICO PER INTERNI SU PARETI VERTICALI, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato della stessa malta, tirato in piano con regolo e fratazzo su predisposte guide, dello spessore complessivo di mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m³ 1.00 di sabbia (SAR18_PF.0013.0004.0016); fino a 80 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti, volte e soffitti, anche a più strati comprese la rimozione di chiodi e delle parti deteriorate, le cautele necessarie a proteggere le restanti parti non interessate dall'intervento ed ogni altro onere e magistero per consegnare il lavoro finito a regola d'arte (SAR18_PF.0012.0019.0005); fino a 1700 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI CON DUE MANI DI IDROPITTURA LAVABILE TRASPIRANTE, RESISTENTE ALL'INVECCHIAMENTO, AGLI AGENTI ATMOSFERICI ED ALLE MUFFE, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o lisce, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici esterne (SAR18_PF.0013.0005.0007); fino a 1400 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>



<p>TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI CON DUE MANI DI IDROPITTURA LAVABILE TRASPIRANTE, RESISTENTE ALL'INVECCHIAMENTO, AGLI AGENTI ATMOSFERICI ED ALLE MUFFE, a base di grassello di calce, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o lisce, previo preparazione del fondo con una mano di primer fissativo, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto su superfici interne; fino a 1800 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Protezione di materiali lapidei soggetti a polverizzazione attraverso opportune resine traspiranti e fissativi o PROTEZIONE INTONACI E MATERIALI LAPIDEI, PER ELIMINARE L'EFFLUORESCENZE SALINE E FAVORIRE L'ANCORAGGIO DI PITTURE E RIVESTIMENTI, CON L'APPLICAZIONE DI DUE MANI DI UNA MISCELA DI RESINE IDROPELLENTI TRASPARENTE DISCIOLTE IN OPPORTUNI SOLVENTI, dato in opera su supporti puliti ed asciutti, già predisposti, compreso lo sfrido e il tiro in alto (SAR18_PF.0013.0005.0027); fino a 60 mq.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>

4.2.2.1 Finitura esterna

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<p>Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.</p>	<p>programmata</p>	<p>annuale</p>
<p>Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.</p>	<p>programmata,</p>	<p>annuale,</p>
<p>Verifica di manufatti in cemento armato con rilevazione dello stato di alterazione delle superfici, come lesioni, rigonfiamenti, colorazioni dipendenti da ossidazione dei ferri, inefficacia delle copertine, cimase e scossaline e degli elementi di protezione dalle infiltrazioni.</p>	<p>programmata,</p>	<p>annuale,</p>
<p>Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva di 120 mq, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura e per fenomeni di carbonatazione SAR18_PF.0012.0024.0003</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa la verifica dei supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.</p>	<p>programmata</p>	<p>annuale</p>
<p>Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale, nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 5% della superficie totale del rivestimento, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi simili agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.</p>	<p>riparativa</p>	<p>annuale, a guasto, a richiesta</p>



Verifica, riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali entro il 5% della lunghezza totale, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, entro il 5% della lunghezza totale, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti pre- senti in facciata.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili (punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Protezione di murature e pilastri esterni, in particolare in corrispondenza di spigoli mediante Piastre, staffe e tiranti d'acciaio, compresi tiro e calo dei materiali, sfridi, saldatura, filettatura, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte (SAR18_PF.0012.0022.0017); fino a 60 kg	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

4.2.2.2 Balconi, logge, passerelle

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici.	programmata	annuale
Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo.	programmata	annuale
Sigillatura preventiva delle fessurazioni per preservare l'acciaio dalla corrosione in profondità entro il 10% del totale.	programmata	annuale
Pulizia e applicazione di un consolidante applicato a pennello o percolante entro il 10% del totale.	programmata	annuale
Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del coprifermo con malte specifiche, ripresa finitura entro il 5% del totale.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Accurato controllo dello stato manutentivo della finitura esterna superiore, comprendente l'eventuale sostituzione di parte della pavimentazione, entro il 10% del totale, oppure sostituzione della lastra di pietra nel suo insieme.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

4.2.2.3 Finiture interne



Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.	programmata	semestrale
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls., cartongesso, pannelli pre- fabbricati, altro), compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica di qualsiasi tipo di rivestimento (lambrature a smalto, plastiche o altro materiale, rivestimenti ceramici, ecc.), dello stato di usura, della presenza di macchie di sporco, abrasioni, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi, perdite di elementi.	programmata,	annuale
Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Ripristino/sostituzione di piccole porzioni di intonaco e maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado (macchie, graffiti o incrostazioni, scalfiture, spigoli sbrecciati etc) e/o ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad un numero complessivo di 400 piccoli interventi (massima estensione 5 cmq), operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di porzioni di rivestimento mancante o ammalorato, nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio; fino alla superficie di mq. 4.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Verifica e ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in Commercio; fino alla lunghezza di m 4.	riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

4.2.3 Partizione orizzontale interna

4.2.3.1 Pavimenti interni ed esterni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
-------------------	-----------------------------	------------------



<p>Verifica dello stato dei pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, con rilievo del grado di usura, della presenza di macchie e sporco irreversibile, della presenza di efflorescenze, abrasioni, graffi; verifica della complanarità e della presenza di, rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per pavimentazioni lignee); verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti; verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc., a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento o motivo di usura.</p>	<p>programmata</p>	<p>semestrale,</p>
<p>Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione dei pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare. In particolare, fino a 50 mq:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rimozione di pavimento compreso il massetto di sottofondo dello spessore fino a 6 cm, l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettiva superficie rimossa. • Nuovo PAVIMENTO CON PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO a scelta della DL/DEC posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello spessore di cm 3, questo compreso; compresi tagli, sfridi, approvvigionamento al piano, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e la pulizia finale con segatura, formato massimo 75x75 	<p>riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Controllo della complanarità e/o stabilità e regolazione e/o ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale. Fino a mq 4.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a ml. 1,00.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>
<p>Revisione pavimentazione, interna o esterna, mediante sostituzione e riposizionamento di parti ammalorate, di qualsiasi tipologia e materiale, compresi gradi e sottogradi di scale e gradonate. Compreso tutti gli oneri e i magisteri per dare l'opera finite a perfetta regola d'arte. Fino a 80 mq.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>semestrale, a guasto, a richiesta</p>

4.2.3.2 Soffitti



Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, micro-fessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco, anche a seguito di infiltrazioni d'acqua per qualsiasi causa o motivazione di degrado.	programmata,	annuale
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva del 5% del totale tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

4.2.3.3 Controsoffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione e manutenzione dei controsoffitti di qualunque tipologia.	programmata	semestrale
Verifica dello stato dei supporti e ganci se ispezionabili, mediante smontaggio parziale e successivo rimontaggio. Verifica ed eventuale sostituzione pannelli e componenti.	programmata	semestrale
Verifica , dello stato e dell'integrità e funzionalità dei controsoffitti che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa, e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Revisione di controsoffitto in fibre minerali. La revisione consiste nella verifica dello stato di degrado dei pannelli e nella rimozione di eventuali pannelli danneggiati.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a



<p>Nell'intervento si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, escluso il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica. La lavorazione comprende la fornitura e posa in opera, parziale o totale, di nuovi pannelli da cm 60*60 ÷ 60*120 o in doghe della larghezza di cm.30 composti di fibre minerali selezionate disposte a strati incrociati, con superficie vista leggermente decorata e tinteggiata in fabbrica con mano di fondo e due mani di idropittura lavabile bianca, adatto anche all'impiego in ambienti ad alto tasso di umidità relativa (90% UR) con bordi piani o sagomati, dello spessore e dimensioni riportate. Posti in opera, per qualsiasi abbassamento e forma richiesta secondo i disegni e dettagli forniti dalla D.L., a mezzo di sistema modulare di sospensione meccanica costituito da robusta orditura metallica in profilati opportunamente sagomati in acciaio zincato e verniciato a fuoco fissata alla struttura esistente con adeguati supporti. Completi di profilati sagomati in acciaio zincato o alluminio verniciati per la rifinitura del controsoffitto a contatto delle pareti perimetrali, contorni di pilastri ecc. Compreso l'onere per la formazione di setti, velette, fori per l'alloggiamento di corpi illuminati, diffusori d'aria e qualsiasi apparecchiatura, la fornitura di tutti i materiali, gli sfridi e quanto altro necessario per la perfetta esecuzione. Misurazione in sviluppo per la superficie effettiva e fino a 200 mq.</p>		richiesta
---	--	-----------

4.2.4 Scale

4.2.4.1 Scale

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti nelle scale e negli spazi di connessione e distribuzione, in partico- lare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica, riparazione/sostituzione di marmi, gradini, alzate, battiscopa, danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio. Fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	semestral e, a guasto, a richiesta
Verifica, riparazione/sostituzione di strisce antiscivolo usurate.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



4.3 Carpenteria / Opere in ferro

4.3.1 Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<p>Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc.</p>	programmata	semestrale,
<p>Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc.), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici sino al 5% del totale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili, e relativo trattamento di sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura.</p> <p>Nel dettaglio, fino a 60 mq, si intendono comprese I seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sverniciatura di opere in metallo, compreso l'uso dei solventi idonei per le parti più tenaci, mediante: smerigliatrice meccanica (SAR18_PF.0012.0019.0024). • PROTEZIONE DI OPERE IN FERRO ESEGUITA CON UNA MANO DI PITTURA DI FONDO ANTIRUGGINE, dato in opera su superfici già predisposte, compreso lo sfrido e l'onere per l'uso di cavalletti o di scale sintetica colore arancione, grigio o rosso (SAR18_PF.0013.0005.0001). • Fondo antiruggine a solvente, a rapida essiccazione, monocomponente, a base di resine alchidiche corto olio e fosfato di zinco, da impiegare come primer per superfici di ferro o acciaio sabbiato, per applicazioni interne o esterne a debole aggressione chimica; specifico per i cicli di verniciatura a base di rivestimento intumescente impiegati nella protezione dal fuoco di strutture metalliche. Avente massa volumica 1500 g/l, residuo secco in peso circa 65%, viscosità 100 - 120" (FORD/4, 20C). Fornito e dato in opera incluso preparazione del supporto da trattare 	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



<p>accuratamente pulito e asciutto; inclusa eliminazione completa di ogni traccia di ruggine, calamina, polvere ed eventuali residui dunto o grasso. Inclusa spazzolatura meccanica del fondo e successiva pulizia con solventi specifici; per protezioni più incisive eseguire una sabbiatura fino al grado di pulitura SA 2½ (solo questa da compensare a parte). Nel caso di superfici trattate con vecchi strati di pittura ancora coerenti al supporto, inclusa la carteggiatura con carta abrasiva, seguita da accurata pulizia del fondo con idonei solventi di lavaggio. Quantità di applicazione minima di 120 g/m² (75 micron film umido, 35 micron film secco). Applicazione a spruzzo airless, rullo o pennello. Valutato per kg di vernice effettivamente spruzzata (SAR18_PF.0013.0005.0051), fino a 20kg.</p> <ul style="list-style-type: none">• PITTURA DI OPERE IN FERRO ESEGUITA CON DUE MANI DI SMALTO BRILLANTE O SATINATO ALL'ACQUA, per esterni, in colori chiari correnti di cartella, dato in opera su superfici già predisposte, previo preparazione del fondo con una mano di antiruggine, compreso lo sfrido e l'onere per l'uso di cavalletti o di scale (SAR18_PF.0013.0005.0047).• Prodotto verniciante a base solvente, costituito da polimeri acrilici e specifiche sostanze reattive in grado di generare, quando sottoposto all'azione della fiamma o al calore di un incendio, una schiuma avente proprietà termoisolanti. Da impiegare come sistema protettivo antincendio di tipo intumescente, specifico per incrementare la resistenza al fuoco di elementi strutturali di acciaio di fabbricati ad uso civile o industriale. Avente massa volumica 1350 g/l e residuo secco in peso circa 77%, viscosità tissotropica. Fornito e dato in opera su incluso preparazione del supporto da trattare accuratamente pulito e asciutto, eliminazione di ogni traccia di ruggine o calamina, sporcizia ed eventuali tracce di unto o grasso. Su superfici vecchie, o già trattate, inclusa spazzolatura meccanica, seguita da una pulizia profonda del supporto, per eliminare completamente gli strati di verniciatura preesistenti e qualsiasi traccia di altro materiale incoerente. Per superfici nuove o per protezioni più incisive eseguire una sabbiatura fino al grado di pulitura SA 2½ (solo questa da compensare a parte). Quantità di applicazione in funzione del grado di resistenza al fuoco richiesto e del rapporto di massa (S/V) dell'elemento strutturale da proteggere. Applicazione spruzzo airless, rullo o pennello. Escluso solo eventuale trattamento anticorrosivo delle superfici e il primer di adesione, da compensare separatamente. Valutato per kg di vernice effettivamente spruzzata (SAR18_PF.0013.0005.0053), fino a 20kg.		
---	--	--



Verifica, riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti sino a 10 mq per zona di intervento.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Rimozione di ringhiere e parapetti. Esecuzione della rimozione di ringhiere e parapetti di qualsiasi tipo (ferro, legno, materie plastiche, elementi prefabbricati in cls), compreso attrezzature, rimozione degli ancoraggi e delle piastre, tagli, ripristino delle murature, ponteggi, puntellazioni, assistenza, accatastamento del materiale recuperato entro l'area di cantiere, trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, indennità di discarica (fino a 70 mq).	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

4.3.2 Scale e strutture metalliche

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Controllo dello stato di conservazione delle strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio, con identificazione e rilievo delle anomalie negli elementi (corrosioni, ruggine e deformazioni) e nelle connessioni, giunzioni e dei fissaggi (saldature, chiodature o imbullonature).	programmata	annuale
Ripristino/sostituzione previa pulizia puntuale delle superfici presentanti tracce di ruggine e applicazione di appropriata protezione, fino al 5% del totale; rifacimento di eventuale protezione ignifuga; rinforzi/sostituzioni di elementi degradati e rifacimenti di strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio sino al 5% della struttura totale, compreso il rifacimento della protezione antiruggine, previa raschiatura, decapaggio, sabbiatura, applicazione di pittura antiruggine e due strati di pittura protettiva, compresa la eventuale protezione antincendio adeguata.	riparativa	biennale, a richiesta

4.4 Falegnameria

4.4.1 Manutenzione, ripristino e protezione elementi in legno

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Sopralluogo con verifica , ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi dell’Affidatario dovranno rilevare lo stato di alterazione di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe, e strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni. Qualora sia necessario ricostruire una parte limitata, come la sola zona di appoggio di una trave in legno o di una capriata inserita nella muratura, senza poterla sostituire a causa di controsoffitti da conservare o altre cause di complicazione		



<p>dell'intervento, occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - preventivamente isolare l'estremità da eventuale umidità; - mettere a nudo il legname dalla parte superiore fino a dentro l'estremità murata; - eliminare le parti ammalorate; - predisporre fori ed introdurre barre metalliche o in vetrore-sina; - eseguire la cassetatura della protesi ed eseguire il getto di integrazione con apposite resine, quindi ripristinare la muratura ed il pavimento. <p>Qualora l'elemento ligneo fosse a vista occorre procedere alla fasciatura del medesimo, impiegando tavole della medesima essenza e disponendole con lo stesso orientamento delle fibre.</p> <p>Qualora si debba procedere alla protezione del legno dall'azione di insetti lignivori e funghi del marcimento occorre rimuovere preventivamente gli strati di pittura, vernici, cere, grassi e polvere presenti sulle parti da trattare, quindi rimuovere le parti ammalorate e procedere all'applicazione dei prodotti fungicidi e insetticidi mediante pennello o spruzzo, mentre se non è possibile rimuovere le parti ammalorate, o in presenza di elementi di grande sezione, occorre inoculare direttamente il prodotto all'interno dei fori, con la pressione più appropriata, da valutare insieme al Responsabile del Procedimento.</p> <p>Qualora ad alcuni elementi strutturali fosse necessario conferire un grado di protezione al fuoco, si potrà impiegare per protezione uno strato di pannelli a base di lana di legno omologati dal Ministero dell'interno in Classe 0 di protezione al fuoco, rispondenti alla UNI 9714, con legante di magnesite formati ad alta temperatura, di opportuno spessore, disposto in modo da fasciare al completo l'elemento da proteggere. I pannelli saranno del tipo battentato e con smussi e, se necessario a conferire stabilità, dovranno essere fissati ad una apposita intelaiatura di lamierino di acciaio inossidabile ancorata alle strutture sottostanti.</p> <p>La finitura superficiale dei pannelli verrà eseguita con miscele appositamente fornite dal produttore dei pannelli.</p> <p>Eventuale maggiorazione dell'effetto protettivo potrà essere ottenuta interponendo tra i pannelli e gli elementi strutturali un materassino di lana di roccia secondo le indicazioni del Responsabile del Procedimento.</p>	<p>programmata , riparativa</p>	<p>annuale</p>
---	-------------------------------------	----------------

4.5 Serramentistica

4.5.1 Serramenti interni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
------------	----------------------	-----------



Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadra.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura e chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.	programmata	semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra-luce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti;	programmata	semestrale,
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessoratura della parete dei controtelai in ferro.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti, eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti. Fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc. Fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili. Fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino , per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta



Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente, dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
---	-----------------------------	---

4.5.2 Serramenti esterni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione dei rivestimenti, del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura e chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.	programmata	semestrale
Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti.	programmata	semestrale
Verifica dello stato di conservazione di sigillanti e guarnizioni e dell'adesione delle guarnizioni ai profili di contatto dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi.	programmata	semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti.	programmata	semestrale

Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessoratura della parete dei controtelai in ferro.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta



Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc. fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura, fino al 5% del totale..	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili, fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino , per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente, dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta
Rifacimento delle sigillature tra muratura e controtelaio previa accurata pulizia delle superfici ed eventuale applicazione di primer in grado di garantire affinità chimica tra sigillante e supporto. SIGILLATURA INFISSI ESTERNI mediante sigillante adesivo ibrido ad alto modulo elastico, verniciabile, anche per fondi umidi, per movimenti fino al 20%. Fino a 80 infissi.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

La fornitura e installazione di serramenti esterni dovrà rispettare le caratteristiche tecniche e prestazionali previste dai Criteri ambientali minimi di cui al DM 25 luglio 2011 (G.U. n. 220 del 21 settembre 2011) – Allegato 2, in particolare per quanto riguarda le specifiche tecniche di base:

a) Materiali: descrizione della composizione dei materiali di cui è composto il serramento

b) Trasmittanza: rispetto dei seguenti valori massimi:

Zona climatica	Trasmittanza termica per chiusure apribili e assimilabili (W/m ² K)
A	3,7
B	2,4
C	2,1
D	2,0
E	1,8
F	1,6

c) Permeabilità all'Aria: classe 3 o classe 2 (per finestre e porte finestre scorrevoli e per le porte d'ingresso a battente) o classe 1 (altre porte) secondo la norma UNI EN 12207.



d) Provenienza dei materiali:

- il legno non deve provenire da fonti illegali, da verificarsi tramite etichettature riconosciute a livello internazionale (FSC o PEFC)
- Il PVC, l'alluminio e il vetro devono essere stati prodotti con le "best available techniques" (BAT) dimostrate dai produttori

4.5.3 Serramenti REI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica della rispondenza della posizione delle porte REI al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata	semestrale
Verifica del corretto fissaggio a parete, verifica dello squadro, della regolarità dei movimenti con eventuale rimozione di ostacoli alla chiusura.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità e dello stato di dispositivi di auto-chiusura e dei maniglioni antipanico;	programmata	semestrale,
Pulizia del telaio, e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi (preferibilmente prodotti contenenti cere), rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Lubrificazione delle cerniere, delle maniglie e di eventuali dispositivi di autochiusura.	programmata,	semestrale, a richiesta
Registrazione , ove necessario, delle cerniere, delle molle e del dispositivo di autochiusura ed eventuale sostituzione di piccole parti di ferramenta.	programmata , riparativa	semestrale, a richiesta
Risquadratura mediante spessoramento e riposizionamento, fino al 5% del totale.	riparativa	a guasto, a richiesta
Riprese di verniciatura, previa rimozione di tracce di corrosione e trattamento anticorrosione per ripristino caratteristica REI, fino al 5% del totale.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione (SAR18_PF.0013.0006.0017) e/o riparazione MANIGLIONE ANTIPANICO completo pronto al montaggio, barra mobile verniciata rosso, barra fissa e carter di copertura colore nero, 4 viti autofilettanti di fissaggio, da applicare su porte a battente di qualsiasi natura e tipo, minimo anta L=300 mm, per il deflusso controllato verso le vie di fuga ed uscite di sicurezza. Realizzato mediante un sistema di chiusura a barra di comando in modo da consentire l'apertura del serramento non appena venga esercitata su di essa una leggera pressione e comunque rispondente alle vigenti normative di legge sia in fatto di requisiti costruttivi che di montaggio, valutato per singola anta. Fino a 10 interventi.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

4.5.4 Sistemi oscuranti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:



Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione; verifica dello stato di pulizia e degrado e dello stato della verniciatura o finitura degli elementi; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per elementi lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo dei fissaggi alle murature, delle guide e dei telai; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni;	programmata	semestrale
Pulizia, ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta; di mostre; di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc. compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili; compreso motorizzazioni, rulli, stecche, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio; fino al 5% del totale.	programmata , riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Sostituzione di sistemi oscuranti non ripristinabili idoneamente e/o dignitosamente sino al 5% del totale.	programmata , riparativa	annuale, a guasto, a richiesta

4.6 Impianti idrico sanitari

Il presente sottoservizio è relativo a tutte le componenti degli impianti idrico sanitari poste all'interno ed all'esterno degli immobili in manutenzione, dal punto a valle del contatore di erogazione, ovunque sia posizionato, fino al più distante punto di erogazione, comprese tutte le reti di distribuzione principali o secondarie, siano esse sottotraccia o a vista.

Sono comprese negli oneri dell'Affidatario le demolizioni e ripristini per riparazioni di tubazioni o parti di impianti sottotraccia.

Per quanto riguarda gli elementi di comando e intercettazione le sostituzioni andranno eseguite solo qualora non riparabili utilizzando, qualora i componenti non fossero più in commercio, componenti analoghi, e per i componenti a vista, anche nel disegno formale.

Il Responsabile del Procedimento potrà ordinare la conservazione di parte del materiale di demolizione per un periodo limitato e sufficiente ai riscontri degli addetti delle compagnie di assicurazione per l'eventuale risarcimento dei danni, nonché l'esecuzione di apposite inquadrature fotografiche.

Le attività manutentive dovranno garantire il perfetto funzionamento degli impianti e delle loro componenti e si concretizzeranno comunque con interventi su tutte le parti costituenti l'impianto, comprendendo inoltre tutti gli interventi complementari ed accessori per avere l'opera completa e finita ad opera d'arte.

4.6.1 Sanitari

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare



relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Controllo tenuta e funzionalità rubinetterie, con eventuale sostituzione o sistemazione di parti difettose; controllo funzionalità scarichi con eventuale disostruzione e/o pulizia sifoni; controllo integrità porcellane con segnalazione di rotture; controllo staffaggi e/o ingrassaggi con eventuale ripristino; pulizia dei pozzetti sifonati, fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	trimestrale, a richiesta, a guasto
Verifica dello stato di manutenzione dei sanitari (vasi, lavabi, rubinetterie, ecc.), comprendente l'esame dell'integrità della parte ceramica, e degli accessori, loro sostituzione se necessario (sedili, tavolette, ecc), fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	trimestrale, a richiesta, a guasto
Controllo e verifica delle guarnizioni, serraggio delle viti di fissaggio, serraggio rubinetterie, pulizia dei filtri delle adduzioni, pulizia dei sifoni, controllo e verifica di rubinetterie, sia esterne che incassate, comprendente la sostituzione di tutte le parti non riutilizzabili e/o deteriorate, comprendente anche le eventuali opere murarie e le assistenze.	programmata, riparativa	trimestrale, a richiesta, a guasto
Verifica degli impianti idrosanitari delle parti comuni di tutti gli edifici allo scopo di accertarne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare senza segnalazione.	programmata	semestrale
Verifica della rispondenza degli impianti ispezionati alle norme vigenti ed in particolare a quelle relative al superamento delle barriere architettoniche.	programmata	semestrale
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza, fino al 5% del totale.	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

4.6.2 Impianto di adduzione e distribuzione acqua

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
La manutenzione prevede: - controllo serraggio premistoppa valvole e saracinesche; - controllo tenuta valvole di ritegno; - controllo pressione di funzionamento dei gruppi di pressurizzazione; - Controllo del funzionamento degli scaldabagni elettrici.	programmata, riparativa	semestrale
Mantenimento del regolare funzionamento di tutte le tubazioni e delle relative giunzioni a partire dal punto di consegna fornitura; in caso di guasto si provvedere alla sostituzione del tratto necessario, previo scoprimento del tubo e individuazione del guasto. La sostituzione sarà realizzata con materiale dello stesso tipo e sezione di quello in opera, salvo i manicotti di giunzione, che dovranno avere sufficiente presa con le parti in opera. Particolare cautela andrà riposta nel maneggio degli strumenti di demolizione, in modo da minimizzare l'energia di demolizione a vantaggio della conservazione degli elementi costruttivi vicini; fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta (entro 24 h dalla segnalazione di perdita)



Verifica ed eventuali sostituzioni di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannucce anche flessibili e tubi vaso-muro; fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	trimestrale, a guasto, a richiesta
Verifica degli impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premitoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici; fino al 5% del totale.	programmata, riparativa	trimestrale, a guasto, a richiesta
Verifica punto di allaccio a valle del contatore.	programmata	annuale
Verifica allaccio controllo perdite.	programmata	annuale
Controllo contatore.	programmata	annuale
Verifica tenuta valvole nel pozzetto di allaccio.	programmata	annuale
Verifica tenuta di tutte le valvole di intercettazione.	programmata	annuale
Riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare l'impianto alla perfetta efficienza; fino al 5% del totale.	riparativa	periodica, a richiesta, a guasto

4.6.3 Serbatoi acqua potabile

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
La manutenzione prevede: - verifica integrità e stato di conservazione serbatoi e coibentazione; - pulizia dei locali; - controllo funzionalità ed eventuale messa a punto dei regolatori di livello a galleggiante. Durante la verifica semestrale andranno riparate o sostituite tutte le parti che presentino anomalie (saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, coperchi delle vasche).	programmata, riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta (entro 24 h dalla segnalazione di perdita)
Pulizia e disinfezione dei serbatoi di accumulo annotando in apposita scheda predisposta per ogni cabina idrica, la data di intervento ed il prodotto impiegato. La pulizia andrà effettuata adottando gli opportuni accorgimenti per limitare al minimo i disagi per l'utenza.	programmata	annuale, a guasto, a richiesta

4.6.4 Impianto di scarico acque usate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica scorrimento, pulizia scarichi e disostruzione di sanitari, tubazioni e pozzetti di qualunque tipo fino alla fognatura pubblica, anche con ausilio di canal-jet. È compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico. Fino al 5% del totale.	programmata	semestrale, a guasto, a richiesta



4.6.5 Impianto di scarico acque meteoriche

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Mantenimento in perfetta efficienza e pulizia di tutti i percorsi di scarico delle acque meteoriche. Sono comprese il rifacimento di porzioni di canalizzazioni, la rimozione di infestanti, le riparazioni o sostituzioni di bocchettoni, pluviali e gronde, disostruzioni in genere. In corrispondenza di previsioni di forti piogge è opportuno intensificare ispezioni e controlli al fine di prevenire possibili danni dovuti ad allagamenti.	programmata, riparativa	trimestrale, a guasto, a richiesta

4.6.6 Criteri ambientali minimi (CAM)

Dovranno essere rispettati i Criteri Ambientali Minimi previsti dalle norme vigenti ed in particolare quelli di cui al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 gennaio 2017, in particolare quelli di cui all'allegato 2, punto 2 "Criteri ambientali minimi per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici singoli o in gruppi".

4.6.7 Controllo delle prestazioni

Il Committente, tramite il Responsabile del Procedimento o i Tecnici incaricati, verificherà la corretta esecuzione del Servizio, la qualità e il risultato delle prestazioni, nonché la periodicità degli interventi.

Il Committente si riserva anche il controllo della qualità dei materiali e della attrezzature, avvalendosi anche di personale esperto esterno all'Amministrazione o organismi notificati.

L'Affidatario è obbligato ad avviare, attraverso il Sistema Informativo, un processo continuo di autocontrollo per garantire la corretta esecuzione dell'Affidamento ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

La verifica è condotta almeno trimestralmente dal Responsabile del Procedimento con l'ausilio di checklist (liste di controllo).

5 Servizio di reperibilità e pronto intervento

1. Nello svolgimento del servizio, l'Affidatario dovrà garantire i seguenti tempi operativi:

- INTERVENTO IMMEDIATO.** Intervento con carattere di emergenza che deve essere iniziato entro 1 (una) o 2 (due) ore. Per situazioni valutate e ritenute dal Direttore dell'esecuzione del contratto o dalle Autorità Locali / Forze dell'Ordine di particolare gravità e pericolo sarà richiesto il Pronto intervento entro 1 ora. Su segnalazione a mezzo fax o semplice telefonata (del Direttore dell'esecuzione del contratto, del Personale di Sardegna Ricerche di stanza presso la Ex Manifattura Tabacchi, del Referente dell'immobile o delle Autorità Locali / Forze dell'Ordine), l'Affidatario dovrà garantire la presenza sul luogo di intervento di personale attrezzato, qualificato per la messa in sicurezza del sito e per risolvere l'inconveniente manifestatosi, entro un'ora dalla ricezione dell'ordine. Seguirà formalizzazione dell'Ordine di intervento da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto. L'Affidatario riporterà nel Rapporto di intervento l'orario di arrivo sul posto.
- INTERVENTO URGENTE.** Per situazioni valutate e ritenute dal Direttore dell'esecuzione del contratto di comprovata attenzione e rischio sarà richiesto il Pronto intervento entro 8 (otto) ore



lavorative e comunque entro le 24 ore dalla ricezione dell'ordine. Su segnalazione a mezzo fax o semplice telefonata e/o di specifico Ordine di intervento (del Direttore dell'esecuzione del contratto, del Personale di Sardegna Ricerche di stanza presso la Ex Manifattura Tabacchi o dal Referente dell'immobile), l'Affidatario dovrà garantire la presenza sul luogo di intervento di personale attrezzato, qualificato ed in grado di risolvere l'inconveniente manifestatosi, entro otto ore lavorative e comunque entro le 24 ore dalla ricezione dell'ordine. Seguirà formalizzazione dell'Ordine di intervento da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto. L'Affidatario riporterà nel Rapporto di intervento l'orario di arrivo sul posto.

- c) **INTERVENTO RIPARATIVO.** Per tutte le altre richieste di intervento valutate e ritenute dal Direttore dell'esecuzione del contratto senza sostanziale urgenza o pericolo sarà richiesta la Manutenzione riparativa; l'Affidatario dovrà garantire la perfetta soluzione e sistemazione dell'inconveniente manifestatosi, entro 48 ore o nei termini temporali indicati nella Richiesta di intervento.
- d) **INTERVENTO PROGRAMMATO.** Per le attività manutentive periodiche di conservazione in efficienza delle componenti degli immobili è prevista la Manutenzione programmata. L'Affidatario dovrà garantire gli interventi programmati nei termini e con le modalità specificati nel "Programma di Manutenzione".

2. Le situazioni di particolare gravità e pericolo devono essere risolte immediatamente, anche qualora ordinate dalle Autorità Locali / Forze dell'Ordine.

3. Qualora per giustificati motivi o situazioni legate a fattori atmosferici, a particolari difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali, per fatti ed accadimenti non imputabili all'Affidatario non potessero essere rispettati i tempi indicati nell'ordine / richiesta di intervento l'Affidatario ne darà immediata notizia a mezzo posta elettronica al Direttore dell'esecuzione del contratto, verificando con il medesimo la migliore soluzione (anche provvisoria) del problema e concordando una nuova scadenza per l'ordine e/o richiesta. Solo in tali situazioni, in sede di consuntivazione, il Direttore dell'esecuzione del contratto provvederà alla disapplicazione delle penali previste.

4. Qualora l'Affidatario, per negligenza e/o mancanza di collaborazione e/o coordinamento con altra Ditta coinvolta nel medesimo intervento, non riuscisse a portare a termine l'intervento ordinato / richiesto entro i termini previsti, il Direttore dell'esecuzione del contratto provvederà all'applicazione delle penali previste a carico dell'Affidatario e/o delle Ditte corresponsabili.

5. Durante l'esecuzione degli interventi, eventuali richieste del Direttore dell'esecuzione del contratto su questioni relative alla sistemazione e/o al rifacimento di lavorazioni eseguite in modo palesemente errato o comunque non a regola d'arte non interromperanno i tempi indicati per dare l'opera correttamente compiuta.

6 Penali

1. In caso di inosservanza delle condizioni previste dal presente Capitolato Tecnico o di ingiustificato ritardo nell'esecuzione degli interventi richiesti, verranno applicate le seguenti penali:

INTERVENTI SUGLI EDIFICI e sull'impianto IDRICO SANITARIO:

- a) **INTERVENTO IMMEDIATO:** si applicherà una penale pari ad € 200,00 (duecento/00) qualora il manutentore non intervenga entro il termine stabilito ed € 300,00 (trecento/00) per ogni ora di ritardo successiva per un massimo giornaliero dell'1‰ (uno per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo.
- b) **INTERVENTO URGENTE:** si applicherà una penale pari allo 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo qualora il manutentore non intervenga entro il termine stabilito e per ogni giorno di ritardata ultimazione dei lavori.
- c) **INTERVENTO RIPARATIVO (entro la tempistica assegnata):** il mancato o non tempestivo intervento comporterà l'applicazione di una penale pari allo 0,3‰ (zero virgola tre per mille) dell'ammontare



netto contrattuale annuo per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo nell'esecuzione dei lavori rispetto alla tempistica assegnata nella Richiesta di intervento.

- d) INTERVENTO PROGRAMMATO (entro la tempistica concordata): nel caso in cui l'Affidatario non svolga il servizio con diligenza e secondo i modi ed i tempi di cui al presente Capitolato d'onori, si applicherà una penale pari allo 0,3‰ (zero virgola tre per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo per ogni mancato intervento.

RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI REPERIBILITÀ, PER GLI INTERVENTI CON CARATTERISTICHE DI URGENZA ED INDIFFERIBILITÀ:

- e) Prima mancata risposta telefonica dell'Affidatario o suo delegato superiore ai 20 minuti dal primo tentativo di richiesta intervento (per l'intera durata contrattuale): a seguito di insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione del contratto ed indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito, verrà applicata una penale forfetaria pari allo 0,3‰ (zero virgola tre per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo.
- f) Seconda mancata risposta telefonica dell'Affidatario o suo delegato superiore ai 20 minuti dal primo tentativo di richiesta intervento (per l'intera durata contrattuale): a seguito di insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione del contratto ed indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito, verrà applicata una penale forfetaria pari allo 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo.
- g) Ogni successiva mancata risposta telefonica dell'Affidatario o suo delegato superiore ai 20 minuti dal primo tentativo di richiesta intervento (per l'intera durata contrattuale): a seguito di insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione ed indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito, verrà applicata una penale forfetaria pari allo 1‰ (uno per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo.

ALTRE VIOLAZIONI RISCOstrate:

- h) Per ogni altra ipotesi di mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni contrattuali, ivi comprese le proposte migliorative, Sardegna Ricerche potrà comminare penali in misura giornaliera compresa tra lo 0,3‰ (zero virgola tre per mille) e l'1‰ (uno per mille) dell'ammontare netto contrattuale annuo.

2. Sardegna Ricerche provvederà alla riscossione delle penali mediante ritenuta sul primo successivo certificato di pagamento e, qualora non risultassero sufficienti tali disponibilità, su quelli successivi o sul deposito cauzionale.

3. L'importo complessivo delle penali irrogate ai sensi del precedente comma non potrà superare il 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale annuo. Qualora nel corso dell'appalto gli inadempimenti contrattuali risultassero tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale troverà applicazione l'istituto della risoluzione del contratto.

4. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudicherà il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti da Sardegna Ricerche a causa dei disservizi. Nel caso di rescissione contrattuale in danno ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. 50/2016, l'Affidatario è responsabile di tutti i danni, ivi compresi le perdite causate a Sardegna Ricerche dalla risoluzione del contratto. Nel caso in cui l'Affidatario non risarcisse direttamente i danni causati per fatto proprio o dei suoi dipendenti o di ditta subappaltatrice, Sardegna Ricerche si potrà rivalere sia sulle somme che dovessero essere ancora corrisposte all'Affidatario sia sul deposito cauzionale presentato a garanzia del buon esito dell'appalto stesso ai sensi del Codice e del Regolamento.

5. Sardegna Ricerche si riserva fin d'ora ad avviare separata azione legale per il riconoscimento di ogni eventuale danno diretto e indiretto da essa subito, per chiara causa e colpa dell'Affidatario, alla sua immagine e danni materiali a persone, animali ed al patrimonio di proprietà o in gestione.

6. La determinazione dell'entità delle singole penali sarà definita in esito ad un procedimento in



contraddittorio tra l’Affidatario e Sardegna Ricerche. Le gravi inosservanze, i ritardi e gli inadempimenti in generale agli obblighi contrattuali verranno formalmente rilevati e considerati secondo le vigenti disposizioni di legge. L’eventuale mancato rilievo di inadempimento non potrà in nessun modo essere considerato come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Capitolato Tecnico.

7 Reperibilità

1. L’Affidatario si impegna a rendere reperibile per tutta la durata del contratto una squadra composta da un minimo di due addetti, di cui uno con funzioni di autista abilitato alla guida di mezzi operativi, e da idoneo automezzo (autocarro o furgone) opportunamente attrezzato. La squadra dovrà essere disponibile 18 ore su 24 (dalle 6:00 alle 24:00) e sette giorni su sette ed operativa entro un’ora dalla chiamata che potrà essere effettuata sia da parte del Direttore dell’esecuzione del contratto, del personale di Sardegna Ricerche, del Referente dell’immobile o delle Autorità Locali / Forze dell’Ordine. È compreso l’onere della disponibilità di un recapito telefonico presidiato sempre 18 ore su 24 (dalle 6:00 alle 24:00) e sette giorni su sette.

8 Programma esecutivo – Modalità operative

1. L’Affidatario ha la facoltà di sviluppare il servizio nel modo che più ritiene conveniente per darlo perfettamente compiuto nei termini contrattuali purché, a giudizio del Direttore dell’esecuzione del contratto, ciò non vada a detrimento della buona riuscita del servizio, delle prescrizioni sulle misure di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro o degli interessi di Sardegna Ricerche.

2. L’Affidatario si impegna a comunicare al Direttore di esecuzione del contratto il nominativo del Responsabile di commessa e dell’eventuale Referente tecnico dell’Affidatario stesso e almeno un numero di telefono fisso, un numero di fax ed una casella di posta elettronica, più una di posta elettronica certificata per tutte le comunicazioni ordinarie ed un numero di cellulare (ed eventualmente un secondo numero di riserva) per il servizio di reperibilità, per l’intera durata contrattuale.

3. L’Affidatario darà seguito unicamente alle chiamate fatte dal Direttore dell’esecuzione del contratto, dal personale di Sardegna Ricerche di stanza presso Manifattura Tabacchi, dal Referente dell’immobile o dalle Autorità Locali / Forze dell’Ordine. Eventuali chiamate fatte da parte di altri soggetti dovranno essere necessariamente dirottate al personale di Sardegna Ricerche.

4. In caso di indisponibilità di personale di Sardegna Ricerche di stanza presso Manifattura Tabacchi, il Responsabile di commessa e/o il Referente tecnico dell’Affidatario dovranno essere in grado di operare in perfetta autonomia.

5. In ogni caso l’esecuzione del servizio non può essere interrotta o sospesa se non per ragioni di forza maggiore. In tale ipotesi l’interruzione o la sospensione debbono essere limitate al tempo strettamente necessario. L’Affidatario è tenuto ad adottare ogni misura organizzativa e tecnica necessaria a prevenire la sospensione e/o interruzione ovvero a farvi fronte con il minor disagio per l’utenza.

6. Sardegna Ricerche non metterà a disposizione dell’Affidatario né automezzi né attrezzature.

9 Fatturazione e modalità di pagamento

L'appaltatore del servizio sarà compensato come segue:

Corrispettivo a canone: corrispettivo periodico, al netto del ribasso, dovuto trimestralmente, riferito al Servizio di manutenzione ordinaria programmata e al Servizio di reperibilità e pronto intervento (A+B).

Si precisa che l’intervento che verrà effettuato a seguito di chiamata in reperibilità, anche per l’eventuale



messa in sicurezza di situazioni valutate di particolare gravità e pericolo o di comprovata attenzione, verrà compensato "a misura", secondo quanto previsto alla voce C "Servizio di manutenzione ordinaria riparativa" in regime di pronto intervento.

Corrispettivo per il Servizio di manutenzione ordinaria riparativa: i corrispettivi verranno calcolati applicando il ribasso offerto in sede di gara al Prezziario della Regione Autonoma della Sardegna per i Lavori Pubblici.

Le lavorazioni potranno essere compensate "a misura" o "a corpo" come descritto di seguito.

Corrispettivo a misura: corrispettivo, per servizi o lavori, valutato secondo una unità di misura (mc, mq etc). Il corrispettivo viene determinato moltiplicando la quantità misurata per il prezzo unitario, dedotto dagli Elenchi prezzi scontati della percentuale di ribasso offerto in sede di gara.

Gli interventi a misura verranno computati facendo riferimento al Prezziario della Regione Autonoma della Sardegna per i Lavori Pubblici, in vigore alla data di autorizzazione dell'attività, sui quali verrà applicato il ribasso unico offerto in sede di gara.

Corrispettivo a corpo: corrispettivo per servizi o lavori per i quali possa essere definito un prezzo complessivo onnicomprensivo da preventivare a corpo.

Per quanto concerne gli interventi di "Pronto intervento Immediato" e "Pronto intervento urgente", conseguenti a situazioni valutate e ritenute dal Direttore dell'esecuzione del contratto di particolare gravità e pericolo o di comprovata attenzione i corrispettivi saranno computati come segue:

Gli interventi di "Pronto intervento Immediato" e "Pronto intervento urgente" saranno remunerati con i prezzi al netto del ribasso offerto dal concorrente in sede di gara e successivamente maggiorati, rispettivamente, del 20% e del 15% rispetto ai prezzi sopra descritti per attività di manutenzione riparativa ordinaria. L'utilizzo di detti prezzi si esaurirà trascorse le 48 ore dall'inizio degli interventi. Successivamente, le lavorazioni necessarie per il completamento degli interventi verranno remunerate con i prezzi ribassati offerti in sede di gara, quindi con i prezzi di applicazione per la voce C.

Fornitura

Per quanto riguarda i prezzi per la sola fornitura dei materiali non presenti nei suddetti listini, dietro presentazione di regolare fattura (per spese preventivamente approvate dal Direttore dell'esecuzione del contratto), verrà riconosciuta all'Appaltatore una maggiorazione del 16% sul prezzo indicato nella fattura di acquisto.

Lavori in economia

La contabilizzazione degli eventuali lavori in economia è effettuata come segue:

1. per quanto riguarda i materiali applicando il ribasso contrattuale ai prezzi unitari degli elenchi allegati al contratto;
2. per quanto riguarda i trasporti, i noli e il costo del personale, secondo i prezzi elementari riportati nel Prezziario Regionale (al lordo del ribasso), incrementati delle percentuali per spese generali e utili (se non già comprese nei prezzi vigenti) ed applicando il ribasso contrattuale esclusivamente su queste due ultime componenti determinate nella misura del 13% per spese generali e 10% per utili.

Nuovi prezzi

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni alle attività assunte, modificative e/o aggiuntive delle previsioni contrattuali. Quando sia necessario eseguire una specie di lavorazione non prevista dal contratto o adoperare materiali di specie diversa o proveniente da luoghi



diversi da quelli previsti dal medesimo si dovrà preventivamente provvedere alla formazione di nuovi prezzi.

I nuovi prezzi delle lavorazioni o materiali si valutano:

1. desumendoli dall'elenco prezzi dei prezzari citati;
2. raggugiandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nel contratto;
3. quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi.

Gli ordini di variazione sono dati per iscritto o attraverso via informatica dal Responsabile del procedimento.

Le nuove analisi vanno effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti alla data di formulazione dell'offerta nuovi prezzi. I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il Direttore dell'esecuzione del contratto e l'Appaltatore, ed approvati dal Responsabile del procedimento. Ove comportino maggiori spese rispetto alle somme previste nel quadro economico, essi sono approvati dal Committente su proposta del Responsabile del procedimento prima di essere ammessi nella contabilità dei lavori.

L' Appaltatore ha l'obbligo di presentare un rendiconto trimestrale delle attività svolte (Report), sia programmate che non, al Direttore dell'esecuzione del contratto che verificherà la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte. Il rendiconto sarà accompagnato da tutti gli allegati necessari e/o richiesti dal Direttore dell'esecuzione del contratto. Il Committente si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e le modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. L'Appaltatore avrà l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di contabilizzazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati.

Il rilievo sul posto delle misure e delle quantità potrà essere effettuato dall'Appaltatore, o suo incaricato, congiuntamente al Direttore dell'esecuzione del contratto, o suo delegato, tutte le volte che il Direttore dell'esecuzione del contratto lo richiederà. Qualora la speciale natura delle opere e dei lavori non consentisse il completo controllo ad opere finite, l'Appaltatore avrà l'obbligo di chiederne la tempestiva verifica in corso d'opera al Direttore dell'esecuzione del contratto. Ove l'Appaltatore non ottemperasse a tale obbligo, esso non avrà facoltà né diritto di richiedere l'ammissione integrale in contabilità del conto presentato perché saranno contabilizzate d'ufficio soltanto quelle opere e quei lavori per i quali risulterà possibile il debito controllo. Nel caso fosse prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa dovrà essere fatta a cura dell'Appaltatore e l'onere relativo è compreso negli oneri a carico dell'Appaltatore.

Il pagamento è subordinato all'accertamento:

- del regolare espletamento del servizio e della corretta esecuzione dei lavori;
- della verifica della regolarità retributiva e contributiva del personale dell'Appaltatore e dei subappaltatori;
- della regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto;
- del rilascio dei certificati di conformità (qualora richiesti);
- del regolare eventuale aggiornamento degli schemi impiantistici;
- del regolare aggiornamento degli eventuali libretti di impianto e degli altri documenti relativi allo specifico sub-sistema.



Il pagamento del corrispettivo dell'appalto avverrà a seguito della presentazione di **regolare fattura** e del certificato di regolare esecuzione da parte del personale di Sardegna Ricerche, e solo ed esclusivamente e seguito di verifica del **DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva)** avente esito positivo e sempre che l'appalto sia stato regolarmente ed interamente eseguito oltre che verificato con esito positivo.

I pagamenti vengono effettuati entro 30 giorni dalla data di verifica o collaudo avente esito positivo. Gli interessi di mora dovuti in caso di ritardo nei pagamenti saranno conteggiati al tasso legale nel caso in cui il superamento di tale termine sia imputabile direttamente a Sardegna Ricerche.

La fattura dovrà essere in formato elettronico e con split payment. Si precisa che ai sensi e per gli effetti delle verifiche di cui all'articolo 3 del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 ss.mm.ii., i pagamenti sono vincolati all'accertamento dell'inesistenza di carichi pendenti con l'esattoria.

10 Report Trimestrale / Proposta di liquidazione

1. Ai fini della liquidazione dei pagamenti in acconto ed a saldo, l'Affidatario avrà l'onere della compilazione del Report Trimestrale, o Proposta di liquidazione, da presentare a mezzo posta o a mano al Protocollo di Sardegna Ricerche, completo, dei seguenti elementi:

A) le quote relative ai servizi a canone corredate di:

A.1) per la manutenzione ordinaria programmata (preventiva e predittiva):

- le schede di verifica periodica;
- le schede degli interventi di manutenzione programmata;

B) le quote relative ai servizi extra canone (per eventuali interventi di manutenzione ordinaria riparativa) corredate di:

- la data ed il numero dell'Ordine o della Richiesta di intervento;
- i dati identificativi dell'immobile;
- il Rapporto intervento debitamente compilato e firmato;
- per i lavori a misura, le voci del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna e per ciascuna di esse il prezzo contrattuale, le quantità eseguite ed il prodotto di questi ultimi;
- per i lavori in economia, i motivi per cui si è ricorsi alla lavorazione in economia nonché:
 - a) l'elenco dettagliato della manodopera realmente impiegata completo della specificazione della relativa qualifica professionale;
 - b) l'elenco dettagliato dei materiali, dei noli e di ogni altro onere e/o costo sostenuto dall'Affidatario, supportato da specifiche e probanti pezze giustificative (fatture).
N.B.: le giustificazioni saranno sottoposte a valutazione e potranno essere respinte dal Direttore dell'esecuzione del contratto qualora non ritenute valide;
- l'eventuale specificazione, nella apposita casella "NOTE", di ciò che di sostanziale si è verificato e/o riscontrato durante i lavori, relativamente a problematiche e/o ritardi e/o lavorazioni diverse rispetto all'ordine impartito dal Direttore di esecuzione del contratto;
- un numero adeguato di fotografie in formato digitale a descrizione dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento nonché di eventuali particolari situazioni rinvenute durante l'intervento;

C) la quota relativa agli oneri per la sicurezza;

D) la ritenuta dello 0,50% ai sensi dell'art. 30 del Codice degli Appalti;

E) il totale dovuto.





2. La contabilità verrà tenuta per attività e/o elemento d'opera, sulla traccia del Programma di Manutenzione, e con i relativi prezzi, sia per opere compiute, quindi comprensive di manodopera, mezzi e materiali, sia in economia, quindi con la puntuale indicazione di ogni elemento che contribuisce a formare il costo complessivo dell'opera.
3. Ogni Report Trimestrale, corredato degli eventuali Rapporti intervento verrà vistato dal Direttore dell'esecuzione del contratto e quindi posto in liquidazione.
4. Nel servizio a misura e/o economia, la semplice indicazione del numero e della qualifica del personale dipendente intervenuto per l'intervento e della quantità delle ore che realmente sono state lavorate non viene considerato dato probante per la corretta liquidazione dell'importo. Fatte salve situazioni particolari e difficili, verrà valutata l'efficacia e la professionalità del personale presente e la congruità delle ore lavorate in funzione dell'intervento richiesto e sulla base delle esperienze medie di resa della manodopera.
5. Non verrà riconosciuto all'Affidatario l'utilizzo di mezzi, strumenti e/o la manodopera di personale che non abbia partecipato attivamente all'intervento, o che fosse ritenuto non indispensabile all'esecuzione delle opere, anche se questo risultasse presente sul luogo dei lavori, ciò a insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione del contratto.
6. Per interventi non eseguibili in sito che richiedano l'impiego di manodopera in officina e/o laboratorio, l'entità e la qualità dell'intervento va concordata in contraddittorio preventivo con la Direzione dell'esecuzione del contratto, fatto salvo il diritto da parte di Sardegna Ricerche di effettuare o fare effettuare sopralluoghi allo scopo di accertare l'attendibilità e la necessità dell'intervento.
7. La mancata presentazione della Proposta di liquidazione nei due mesi successivi alla data di ultimazione dell'intervento, senza una valida giustificazione, comporta, a parere discrezionale del Direttore dell'esecuzione del contratto, l'annullamento della Richiesta di intervento e, quindi, del relativo pagamento, senza che l'Affidatario possa avanzare ulteriori richieste.
8. Il termine, di cui al precedente punto, è prorogato a quattro mesi dall'ultimazione dei lavori nel caso in cui non fosse possibile presentare la Proposta di liquidazione a causa del mancato reperimento della documentazione utile per la consuntivazione; in tal caso, la situazione deve essere comunicata e giustificata per iscritto al Direttore dell'esecuzione del contratto. Oltre tale termine è previsto l'annullamento della Richiesta d'intervento, senza che l'Affidatario possa avanzare ulteriori richieste.
9. L'emissione del Certificato di pagamento avverrà con cadenza triennale, previa verifica da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto della regolarità contributiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. La mancata regolarità contributiva espressa nel DURC non consentirà a Sardegna Ricerche il pagamento della fatture sino alla completa regolarizzazione della situazione previdenziale-assicurativa dell'Affidatario e quindi all'ottenimento di un nuovo e regolare DURC. All'Affidatario verrà inviata la comunicazione in merito all'importo di fatturazione solo con l'emissione del Certificato di pagamento.
10. L'Affidatario, prima dell'emissione del Certificato di pagamento, provvederà alla fatturazione inviando le fatture a mezzo del servizio di fatturazione elettronica.

11 Rapporto intervento

1. L'Affidatario si impegna a compilare, per ogni intervento eseguito, apposito Rapporto dell'intervento, in duplice copia, su modulo un standard da concordare preventivamente con il Direttore dell'esecuzione del contratto. Sul modulo saranno riportati i dati salienti dell'intervento e sarà firmato in calce dall'Affidatario.
2. I dati minimi che dovranno essere riportati su ciascun Rapporto intervento sono i seguenti:
 - data, ora e luogo dell'intervento;



- motivo e descrizione dell'intervento;
- manodopera e materiali impiegati;
- soggetto che ha richiesto l'intervento.

3. La mancanza della presentazione della copia del Rapporto intervento, o la sua non corretta compilazione, comporterà la sospensione del pagamento dell'intervento nella corrispondente Proposta di liquidazione sino alla sua integrazione e/o corretta presentazione.

12 Ordine / Richiesta di intervento

1. Gli interventi sono disposti, autorizzati e sottoscritti dal Direttore dell'esecuzione del contratto, mediante ordinativo denominato Ordine o Richiesta di intervento, identificato da numero progressivo, che verrà trasmesso all'Affidatario mediante posta elettronica.
2. Nell'Ordine o Richiesta di intervento, la Direzione dell'esecuzione del contratto indicherà tutte le informazioni indispensabili ed utili per l'esecuzione dell'intervento, il luogo, il problema riscontrato, il grado di urgenza, la tempistica entro cui ultimare i lavori, le eventuali altre Ditte coinvolte nelle lavorazioni, ecc.
3. Al ricevimento di ogni Ordine o Richiesta di intervento, in funzione delle direttive sullo stesso indicate, l'Affidatario dovrà organizzare, eseguire e concludere nei termini fissati ogni intervento richiesto, dando immediata comunicazione al Direttore dell'esecuzione del contratto della sua avvenuta e completa esecuzione, compresa la data.

13 Organizzazione e personale dell'Affidatario

1. L'Affidatario dovrà dotarsi di una struttura organizzativa, con sede operativa nell'ambito del territorio provinciale, con automezzi, attrezzature, locali ad uso uffici e magazzini e quant'altro necessario a garantire l'esecuzione dell'appalto con un ottimo livello di efficienza. Le attrezzature ed i mezzi d'opera da impiegare dovranno essere rispondenti alle norme di legge e nelle migliori condizioni di stato e di uso, nonché essere adeguati per numero e caratteristiche rispetto ai servizi appaltati, per consentire il rispetto dei termini contrattuali.
2. L'Affidatario provvederà all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, impiegando personale altamente qualificato, dotato di mezzi, strumenti ed attrezzature adeguati, sia per numero che per qualità.
3. Prima dell'avvio dell'appalto l'Affidatario comunicherà a Sardegna Ricerche i nominativi dei seguenti soggetti:
 - un Responsabile di commessa, con funzioni di Responsabile unico / Supervisore per tutte le prestazioni contrattuali, fornito di idonei requisiti di professionalità ed esperienza;
 - un (eventuale) Referente tecnico per i servizi integrati nell'appalto;
 - un Referente unico in materia di sicurezza.

Tali figure dovranno essere costantemente reperibili, sia telefonicamente che per posta elettronica.

4. Il Responsabile di commessa dovrà accettare l'incarico con dichiarazione scritta da consegnarsi a Sardegna Ricerche al momento della sottoscrizione del contratto; dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la gestione del servizio e di specifico mandato a rappresentare l'Affidatario e a ricevere le comunicazioni e gli ordini scritti da parte di Sardegna Ricerche; tutte le eventuali contestazioni di inadempienza, fatte in contraddittorio con il Responsabile di commessa, avranno pertanto lo stesso valore come se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'Affidatario.



5. Il Responsabile di commessa ed il Referente tecnico dovranno comunicare a Sardegna Ricerche i nominativi dei loro sostituti da contattare in caso di impedimento personale.
6. Il Responsabile di commessa e/o il Referente tecnico relazioneranno periodicamente al Direttore dell'esecuzione del contratto sull'attività manutentiva espletata.
7. Sardegna Ricerche si riserva la facoltà di chiedere all'Affidatario la sostituzione di ogni suo rappresentante.
8. Nel corso dello svolgimento delle attività affidate, il Responsabile di commessa ed il Referente tecnico dovranno tenere conto dei dispositivi di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni. L'Affidatario deve rispettare e far rispettare ai propri dipendenti tutte le disposizioni relative alla prevenzione degli infortuni, all'igiene sul lavoro ed alle prevenzioni ambientali.
9. Entro 30 (trenta) giorni dalla decorrenza dell'appalto, l'Affidatario dovrà comunicare a Sardegna Ricerche l'elenco del personale da impiegare nell'appalto, suddiviso per attività e con le rispettive qualifiche e competenze.
10. Gravi inadempienze del personale preposto dall'Affidatario alle diverse incombenze derivanti dall'appalto comporteranno per Sardegna Ricerche la facoltà di richiederne per iscritto l'immediato allontanamento e la relativa sostituzione.
11. Durante l'espletamento del servizio, gli operatori dell'aggiudicatario (dipendenti, soci ed eventuali subappaltatori) dovranno essere muniti di apposita tessera di riconoscimento, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore, l'indicazione del datore di lavoro, la data di assunzione, e nel caso di subappalto, anche gli estremi della relativa autorizzazione. Nel caso di subappalto a lavoratori autonomi, la tessera di riconoscimento dovrà contenere anche l'indicazione del committente.

14 Programma di Manutenzione

L'Aggiudicatario si impegna a redigere, sulla base delle indicazioni riportate nel presente Capitolato Tecnico e segnalate da Sardegna Ricerche, un Programma di Manutenzione relativo al periodo di durata del servizio, indicando le modalità, le risorse, i mezzi e i tempi di svolgimento delle singole attività:

- Attività ispettive periodiche;
- Attività manutentive programmate.

Periodicamente, e con cadenza almeno mensile, l'Aggiudicatario si impegna a redigere un Cronoprogramma periodico delle attività Ispettiva Periodica e Manutentiva Programmata, sulla base del Programma di Manutenzione, da sottoporre a Sardegna Ricerche e da concordare in funzione delle interferenze con le normali attività ospitate all'interno della Manifattura e in funzione delle interferenze con eventuali ulteriori appalti di servizi e/o lavori in atto all'interno della struttura.

Non verranno consentite ispezioni e lavorazioni programmate che non siano state concordate con Sardegna Ricerche nell'ambito del Programma di Manutenzione generale e dei cronoprogramma periodici.

15 Rapporti con il personale addetto di Sardegna Ricerche

1. I rapporti tra Sardegna Ricerche e l'Affidatario verranno mantenuti prioritariamente dal Direttore dell'esecuzione del contratto e dal Responsabile di commessa ovvero dal Referente tecnico per l'Affidatario.
2. Sardegna Ricerche provvederà ad individuare un sostituto del Direttore dell'esecuzione del contratto ed il relativo nominativo verrà reso noto all'Affidatario.



**SARDEGNA
RICERCHE**

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA MANIFATTURA TABACCHI DI CAGLIARI

3. In caso di assenza o impedimento di entrambi i soggetti sopra indicati, il personale incardinato nel Servizio preposto alla Manutenzione edilizia è comunque autorizzato ad attivare sia interventi immediati che interventi urgenti.
4. Le Autorità locali sono autorizzate ad attivare unicamente gli interventi immediati.
5. La richiesta di Intervento riparativo (entro la tempistica assegnata) è invece effettuata unicamente dal Direttore dell'esecuzione del contratto o dal suo sostituto.