

Il capitolato speciale

LOTTO 3 – Servizi di FACILITY MANAGEMENT

Oggetto

Il Lotto 3 ha ad oggetto lo svolgimento da parte dell'Appaltatore delle prestazioni rientranti nei seguenti servizi:

- 1) pulizie;**
- 2) disinfezione – disinfestazione/derattizzazione**
- 3) conduzione e manutenzione**
 - A. - OPERE EDILI ED AFFINI**
 - B. - GIARDINAGGIO**
 - C. - IMPIANTI ELETTRICI NORMALI E SPECIALI**
 - D. - IMPIANTI IDRO SANITARI e DISTRIBUZIONE GAS**
 - E. - IMPIANTI DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE CALORE**
 - F. - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, VENTILAZIONE ED ASPIRAZIONE**
 - G. - CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE**
 - H. - IMPIANTI ELEVATORI**
 - I. – IMPIANTI DI SICUREZZA**
 - J. – ELETTRODOMESTICI**
 - K. - IMPIANTI TELEFONICI, LAN, WIRELESS ED ANTENNA TV**
 - L. - PULIZIA E SPURGO DEGLI IMPIANTI DI SCARICO FOGNARI**
- 4) facchinaggio;**
- 5) gestione, monitoraggio e controlli**

1) PULIZIE

Art. 1 – Criteri Ambientali Minimi

Nel presente appalto trovano applicazione i C.A.M. di cui al D.M.29/01/2021 “*Criteri ambientali minimi per l’affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti*”, a cui si fa esplicito rinvio per quanto riguarda l’utilizzo di:

- Detergenti utilizzati nelle pulizie ordinarie (detergenti multiuso, per finestre e per servizi sanitari)
- Detergenti per impieghi specifici per le pulizie periodiche e straordinarie
- Macchine
- Prodotti in tessuto carta e detergenti per l’igiene personale

Art. 2 – Servizi di pulizie

Premessa: prima di descrivere le prestazioni poste a carico del gestore, si richiamano le seguenti definizioni (D.M.274/1997):

Disinfezione: rientrano in questa definizione quelle attività finalizzate a rendere sani determinati ambienti confinati e aree di pertinenza, mediante la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni;

sanificazione: ricomprende quelle attività finalizzate a rendere sani determinati ambienti, mediante l’attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione, o mediante il controllo e il miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l’umidità e la ventilazione ovvero per quanto riguarda l’illuminazione e il rumore.

Nella normativa di riferimento non si fa mai menzione al termine igienizzazione, ma si rinvencono altri tre concetti, utili da richiamare ai nostri fini:

pulizia: quelle attività finalizzate a rimuovere polveri, materiale non desiderato o sporcizia da superfici, oggetti, ambienti confinati ed aree di pertinenza;

disinfestazione: quelle attività finalizzate a distruggere piccoli animali, in particolare artropodi, sia perché parassiti, vettori o riserve di agenti infettivi sia perché molesti, e specie vegetali non desiderate; la disinfestazione può essere integrale se rivolta a tutte le specie infestanti, o mirata se rivolta a singola specie;

derattizzazione: quelle attività necessarie a determinare la distruzione completa o la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia.

Ciò premesso, in conformità agli obiettivi dichiarati nella Relazione illustrativa, i servizi di pulizie oggetto del presente appalto comprendono lo svolgimento di tutte quelle attività necessarie per garantire nel tempo e nelle diverse circostanze un elevato grado di igiene, decoro e funzionalità dei locali e degli arredi, interni ed esterni, delle residenze universitarie e degli uffici di ER.GO, secondo quanto descritto nelle schede allegate.

In particolare, si richiede il raggiungimento dell'obiettivo di garantire continuamente un elevato livello igienico, in linea con l'offerta di servizi abitativi di tipo alberghiero di elevata qualità.

Particolare attenzione andrà prestata a locali comuni quali bagni, cucine e locali ad alta frequentazione, per i quali è richiesto un livello di pulizia e sanificazione regolare e costante nel tempo.

Il servizio andrà svolto nel rispetto del **D.M.n.51 del 29/01/2021** e suoi allegati, avente ad oggetto "*Criteria ambientali minimi per l'affidamento dei servizi di pulizia di edifici ed altri ambienti ad uso civile; criteri ambientali minimi per le forniture di: - detergenti per le pulizie ordinarie delle superfici; - detergenti per le pulizie periodiche e straordinarie delle superfici; - detergenti e prodotti in carta tessuto per l'igiene personale*", così come modificato dal Decreto Ministeriale del 24/09/2021.

I servizi di pulizie comprendono le seguenti principali attività:

§ pulizia ordinaria continuativa degli uffici e degli spazi comuni delle residenze;

§ pulizia ordinaria continuativa delle aree esterne di pertinenza degli immobili aziendali;

§ pulizia periodica trimestrale degli spazi comuni delle residenze e degli uffici;

§ pulizia annuale da effettuarsi nel periodo di chiusura delle residenze;

§ pulizia completa bisettimanale degli alloggi occupati dagli studenti disabili;

§ pulizia ordinaria continuativa degli spazi comuni e degli alloggi degli studenti presso la residenza Irnerio a Bologna;

§ lavaggio e gestione della biancheria, prevedendo il lavaggio della biancheria utilizzata al termine delle ospitalità temporanee ed il lavaggio annuale dei coprimaterassi, copricuscini, ecc..., utilizzati durante l'anno dagli studenti assegnatari;

§ interventi di disinfestazione e derattizzazione;

§ corretto smaltimento e raccolta differenziata dei rifiuti, con la sola esclusione dei rifiuti prodotti e raccolti dagli studenti all'interno degli appartamenti assegnati.

Descrizione modalità di esecuzione. Rinvio alle schede

Fermo restando l'obbligo per il gestore di perseguire gli obiettivi indicati e le attività di minima da svolgere, di seguito vengono descritte le modalità di esecuzione delle prestazioni di pulizia, mentre, per la descrizione degli ambienti e la definizione della frequenza di svolgimento delle pulizie, si rinvia alle **schede allegare** al Capitolato.

- **PULIZIA ORDINARIA CONTINUATIVA DEGLI UFFICI E DEGLI SPAZI COMUNI DELLE RESIDENZE**

Consiste in:

- spazzatura delle pavimentazioni e delle scale, lavaggio ad acqua con idoneo detergente, con rimozione di residui di chewing gum da pavimenti e scale con idonei detergenti;
- deragnatura;
- aspiratura e battitura degli zerbini di ingresso e aspiratura delle eventuali passatoie;
- spolveratura degli arredi e di ogni superficie soggetta a deposito di polvere;
- svuotamento e pulizia dei cestini portarifiuti o altri contenitori utilizzati a tale scopo, con sostituzione dei sacchetti e trasporto al punto di raccolta al termine delle operazioni, nel rispetto delle norme comunali previste per lo smaltimento differenziato;
- pulizia di porte, pulsantiere e interno degli ascensori;
- pulizia delle pareti tinteggiate con smalto lavabile e delle pareti piastrellate;
- pulizia e disinfezione delle attrezzature da palestra ove presenti, disinfezione degli apparecchi telefonici e citofonici;
- pulizia delle cucine, delle lavanderie comuni e dei bagni (compresi apparecchi igienico sanitari, rubinetteria e specchi); chiusura degli infissi e dei locali e spegnimento delle luci al termine delle operazioni di pulizia; fornitura di carta igienica, saponi e salviette per le mani per i bagni comuni delle residenze e degli uffici:
- la pulizia dei locali lavanderia deve comprendere la pulizia interna di lavatrici ed asciugatrici, compresi relativi filtri;
- la pulizia delle cucine comuni comprende lavaggio interno ed esterno degli arredi e dei forni, pulizia a fondo delle cappe, dei lavandini, dei piani cottura e di appoggio, nonché, quando necessario, pulizia dei vetri interni ed esterni;
- pulizia degli alloggi assegnati a ospiti particolari (studenti invalidi, ospiti temporanei, ospiti convenzionati, ecc.): ove richiesto da ER.GO in base alle diverse convenzioni e tipologie di ospiti il servizio deve prevedere i seguenti interventi nelle camere con le periodicità che saranno indicate da ER.GO:
 - a. pulizia e lavaggio manuale dei pavimenti;
 - b. spolveratura esterna e ad umido degli arredi;
 - c. deragnatura;
 - d. pulizia completa di frigorifero, bagno e cucina;
 - e. pulizia di porte, finestre e balcone se presenti
 - f. riassetto del letto
- ***PULIZIA ORDINARIA CONTINUATIVA DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE***

Consiste in:

- spazzatura e raccolta rifiuti e foglie con mezzi e attrezzature idonei, oltre a lavaggio ed eventuale smacchiatura ove necessario;
- pulizia, ove presenti, dei terrazzi ad uso comune.

- **PULIZIA PERIODICA MENSILE**

- pulizia parcheggio biciclette con mezzi idonei (aspiratore/soffiatore);
- controllo dei chiusini dei tetti e dei terrazzi con la rimozione di eventuali ostruzioni;

- **PULIZIA PERIODICA TRIMESTRALE**

Da effettuarsi in tutte le aree comuni interne ed esterne, consiste nella:

- deragnatura, pulizia con adeguati prodotti detergenti delle superfici vetrose e dei relativi infissi, pulizia corpi illuminanti ad umido con relativo smontaggio delle plafoniere;
- spolveratura tende alla veneziana, avvolgibili;
- spolveratura e detersione infissi e porte degli spazi comuni e delle camere/appartamenti degli studenti;
- disincrostazione, con trattamento anticalcare, degli apparecchi igienico-sanitari;
- spazzatura dei pavimenti di magazzini, seminterrati e locali tecnici.

- **PULIZIA ANNUALE**

Da effettuarsi in tutti gli spazi dell'immobile nel periodo estivo di chiusura delle strutture; consiste nella pulizia completa e generale, con attrezzature e prodotti idonei, di tutti gli spazi comuni come sopradescritti, ed inoltre:

- delle camere e/o appartamenti comprese le porte interne ed esterne con rimozione di eventuali adesivi;
- delle cucine e dei relativi arredi, di ogni superficie soggetta a deposito di polvere, con sostituzione dei filtri cappe, ove presenti, pulizia di piani cottura, forni e frigoriferi;
- dei servizi igienici, con pulizia a vapore o ozono ed utilizzo di disincrostante nei sanitari ove necessario e relativi arredi;
- di termosifoni o fan coils;
- dei corpi illuminanti;
- di tutti gli infissi interni ed esterni, tapparelle, cassonetti, vetri, davanzali, parapetti e ringhiere;
- trattamento speciale (lavaggio a macchina e/o ceratura) degli spazi comuni (atri, corridoi, portineria, ecc...) laddove la pavimentazione lo richieda.

- Durante la chiusura estiva è richiesta la sanificazione mediante sistema a vapore o ozono in tutti gli ambienti comuni oltre che nei servizi igienici negli appartamenti. Tale intervento deve essere effettuato anche in caso di avvicendamenti nell'assegnazione di locali singoli.

- **PULIZIA DI STANZE IN USO A STUDENTI DISABILI**

Gli alloggi occupati da studenti disabili (con invalidità civile pari o superiore al 66%) devono essere puliti completamente, in ogni loro spazio, secondo le frequenze indicate nelle schede.

Al solo fine di dare un'indicazione dell'impegno richiesto al gestore, si precisa che, con riferimento all'anno accademico in corso (2021/2022), il numero degli studenti invalidi per i quali è stato necessario questo tipo di pulizie è risultato complessivamente pari a 77, suddiviso per le diverse città dove hanno sede le residenze aziendali.

Tale numero può subire delle modifiche, in aumento o in diminuzione, con riferimento all'effettivo numero di studenti invalidi che, per ciascun anno accademico, avranno titolo ad un alloggio presso le residenze aziendali.

In questa tipologia di pulizie, rientrano anche quelle che nel corso dell'anno accademico dovessero rendersi necessarie per venir incontro alle esigenze di studenti ospiti temporaneamente inabili.

- **PULIZIE DEL "COLLEGIO IRNERIO"**

Presso la residenza di Piazza Puntoni 1 a Bologna – denominata "**Collegio Superiore Irnerio**" - è prevista la pulizia semestrale delle stanze e il cambio della biancheria settimanale.

- **PULIZIE STRAORDINARIE**

Gli uffici aziendali potranno richiedere interventi di pulizie straordinarie: si tratta di interventi eccezionali, legati a particolari esigenze contingenti, da effettuarsi negli spazi comuni e/o in camere ed appartamenti, sulla base della **tariffa oraria** di cui all'ELENCO PREZZI e tenuto conto della necessità di utilizzare eventualmente particolari materiali e/o attrezzature.

Analogamente, a seguito delle uscite – temporanee o definitive – degli studenti, qualora se ne ravvisi l'esigenza, il gestore avrà cura di ripristinare l'igienicità, il decoro e la funzionalità degli spazi e degli arredi delle camere/appartamenti. Per quest'ultimo tipo di intervento si fa riferimento alle **tariffe orarie** di cui all'ELENCO PREZZI.

- **ACCOGLIENZA DEGLI OSPITI TEMPORANEI**

Durante l'anno accademico all'interno delle Residenze universitarie si possono avvicendare ospiti che prenotano l'alloggio per periodi variabili, da una notte ad alcuni mesi.

Nel caso di tipologia abitativa ad uso esclusivo dell'ospite stesso, il gestore dei servizi di pulizia – in coordinamento con il gestore del servizio di portierato - dovrà garantire che l'ospite in arrivo trovi la propria stanza, gli arredi, i servizi igienici, l'angolo cottura in perfette condizioni di igiene e pulizia. Deve inoltre essere garantita la fornitura di carta igienica e sapone all'arrivo dell'ospite. L'alloggio deve inoltre essere sanificato sia in prossimità dell'arrivo dell'ospite sia alla sua partenza mediante sistema a vapore o ozono. Al termine della permanenza dell'ospite deve essere effettuato un intervento di pulizia completo per il ripristino di igienicità, decoro e funzionalità degli spazi e degli arredi. Per tale intervento si applicheranno le **tariffe orarie** di cui all'ELENCO PREZZI. Tale criterio si applicherà anche nel caso in cui l'intervento di pulizia venga richiesto dall'ospite nel corso del periodo di permanenza.

- **LAVANDERIA**

Il servizio di pulizie comprende anche la custodia, lavaggio e stiratura della biancheria di proprietà di ERGO.

Il lavaggio della biancheria dovrà essere effettuato con le seguenti scadenze:

- coprimaterassi e copricuscini: una volta l'anno;

- copriletto, copridivano, tende ed eventuali tappezzerie sfoderabili: una volta all'anno; la biancheria lavata deve essere consegnata e riposizionata entro la fine del mese di agosto;

- lenzuola, coperte, piumini, asciugamani: al termine di ogni ospitalità temporanea; le lenzuola, le coperte e i piumini ed asciugamani di proprietà di ERGO vengono forniti ai soli ospiti temporanei.

E' inoltre richiesto un servizio di smacchiatura di biancheria, materassi e tappezzerie con mezzi idonei.

Regole da seguire per il lavaggio e la smacchiatura:

– i lavaggi e la smacchiatura dovranno essere eseguiti con idonea cura al fine di non provocare danni ai tessuti ed alle cuciture; eventuali capi danneggiati durante il lavaggio dovranno essere completamente ripristinati (tramite riparazione o sostituzione totale, se necessario) dal Gestore;

– il prelievo e la riconsegna dei capi presso le portinerie degli studentati saranno oggetto di verifica attraverso bolle di consegna e registri appositi, tenuti dal Gestore dei Servizi di Accoglienza (Lotto 2).

E' fondamentale il rispetto dei tempi di consegna, al fine di garantire la regolarità e l'elevato livello qualitativo del servizio.

- **GESTIONE DEI RIFIUTI**

Il Gestore dei servizi di pulizie – in coordinamento con il gestore del Lotto 2 - dovrà garantire la **raccolta differenziata** dei rifiuti nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali. provvedendo anche alla fornitura, pulizia e manutenzione dei relativi contenitori. Nei Comuni in cui sia adottato un servizio di raccolta "porta a porta" dei rifiuti urbani, il gestore dovrà organizzare il conferimento delle frazioni differenziate nelle modalità e nei giorni stabiliti nel programma comunale.

- **MATERIALI, MEZZI E ATTREZZATURE**

Per lo svolgimento del servizio il gestore dovrà utilizzare, con oneri a proprio carico, i mezzi (compresi autoscale, pulitrici meccaniche, ecc.), le attrezzature ed i materiali (detersivi, disinfettanti, ecc...) previsti nell'**Offerta Tecnica** per le diverse operazioni e conformi alle indicazioni del presente CSA e della normativa vigente, con particolare riferimento ai requisiti indicati dal D.M. 29/01/2021 e relativi allegati, a cui si fa esplicito rinvio.

L'appalto prevede anche la fornitura di:

- Carta igienica, sapone e salviette per mani: devono essere forniti nei bagni degli uffici e nei bagni comuni presso le residenze universitarie;
- Carta igienica e sapone devono inoltre essere forniti nei bagni degli alloggi singoli presso cui è in arrivo un ospite temporaneo.

Nell'esecuzione del presente appalto non possono essere utilizzati:

- prodotti con funzione esclusivamente deodorante o profumante;
- piumini di origine animale;
- attrezzature e prodotti non riparabili, se nel mercato vi sono alternative con pezzi di ricambio;
- elementi tessili a frange ("spaghetti") per le pulizie a bagnato;
- elementi tessili e carta tessuto monouso, fatto salvo documentati motivi di sicurezza stabiliti e condivisi con ER.GO.

A cadenza annuale il gestore deve presentare ad ER.GO un rapporto in formato elettronico sui prodotti detergenti ed ausiliari di microfibra acquistati e consumati per l'esecuzione del servizio durante il periodo di riferimento, indicando per ciascuna tipologia di prodotto: produttore e denominazione commerciale del prodotto; quantità consumata (litri di prodotto, se trattasi di detersivi o disinfettanti; numero di pezzi se trattasi di elementi tessili); funzione d'uso; caratteristiche ambientali possedute (vale a dire se trattasi di un prodotto conforme ai CAM o con un'etichetta ambientale conforme alla UNI EN ISO 14024, se trattasi o meno, ad esempio, di un detergente con un imballaggio con contenuto di riciclato, con o senza fragranze). Tale reportistica deve essere presentata per ciascuna residenza e per le diverse sedi degli uffici. Le fatture e i documenti di trasporto, che devono essere prontamente trasmesse su richiesta del direttore dell'esecuzione del contratto, riportano l'indicazione della stazione appaltante cui è destinato il servizio.

- **MISURAZIONE E VALUTAZIONE**

Nell'ambito dell'Offerta Tecnica l'Appaltatore dovrà elaborare e fornire un set specifico di indicatori quali-quantitativi che consentano all'Azienda di misurare e valutare il servizio di pulizie.

2) DISINFEZIONE – DISINFESTAZIONE/DERATTIZZAZIONE

Disinfezione

Gli interventi di disinfezione – secondo la definizione data in premessa - degli spazi comuni e delle stanze che si rendessero necessari a seguito di particolari esigenze igienico-sanitarie, verranno eseguiti scrupolosamente secondo la tempistica, le prescrizioni e con i mezzi e i prodotti indicati dai competenti servizi sanitari.

Disinfestazione/derattizzazione

Si chiede di effettuare periodici interventi di disinfestazione/derattizzazione, secondo quanto previsto nell'**Offerta Tecnica** elaborata dall'Appaltatore, con la precisazione che:

- il servizio di derattizzazione deve essere svolto mediante l'applicazione di esche rodenticide regolarmente registrate al Ministero della Sanità e collocate all'interno di specifici contenitori;
- il servizio di disinfestazione contro blatte, formiche ed insetti striscianti, è da eseguirsi secondo un programma periodico ed ogni qualvolta si dimostri la presenza di tali insetti nei locali e negli arredi, e prevede irrorazioni delle parti esterne ed interne tramite l'utilizzo di prodotti specifici;
- il servizio di disinfestazione a carattere di repellente contro i rettili e contro insetti alati deve essere eseguito nelle stagioni calde, nei termini e con le modalità previste dalle normative ed ordinanze regionali e/o comunali laddove emanate (es. lotta alla zanzara tigre); il servizio comprende anche la tempestiva rimozione di nidi e vespai;
- il servizio di sanificazione e disinfestazione delle zone soggette a presenza di volatili deve prevedere l'eliminazione del guano, dei nidi comprensivi di uova e di eventuali animali morti. Si provvederà ad un iniziale risanamento di tutti i siti frequentati dai volatili, con l'installazione permanente ove necessario di idonei mezzi di dissuasione (reti, dispositivi ultrasuoni, dissuasori a spillo, ecc.) per impedire la nidificazione e la frequentazione degli edifici, e si proseguirà con un intervento almeno annuale o secondo necessità, per la verifica e ripristino dei presidi installati e con l'estensione dei presidi ad eventuali nuovi siti frequentati. L'obiettivo da perseguire è quello di eliminare il rischio igienico sanitario e di minimizzare il disagio causato dalla presenza di guano, piume, uova e detriti. La pulizia quotidiana non può essere considerata alternativa a tale intervento, pertanto ER.GO si riserva la facoltà di valutare le condizioni che determinano la necessità di provvedere all'installazione di dissuasore e la scelta della tipologia più consona.
- il servizio di sanificazione e disinfestazione delle camere soggette a presenza delle cimici dei letti deve prevedere una lotta efficace con la quale si devono colpire tutti i luoghi colonizzati dalle cimici dei letti (spesso individuabili per la presenza di macchie fecali ben evidenti) effettuando una ricerca nei controsoffitti, nei pavimenti rialzati, negli infissi, nei battiscopa, nelle canalette elettriche estendendo

l'indagine anche ai locali adiacenti. Il trattamento con prodotti chimici disinfestanti deve essere preceduto da un'adeguata bonifica e pulizia: la biancheria e tutti i vestiti devono essere rimossi con cautela e lavati a 60°C (a cura degli ospiti), i materassi e le lenzuola vanno invece eliminati oppure sottoposti anch'essi a un trattamento a caldo. Dopo aver smontato battiscopa, controsoffitti e maschere elettriche, tutte le stanze coinvolte dovranno essere sottoposte ad aspirazione completa (ricordando di bruciare i sacchi di raccolta). In seguito è opportuna l'esecuzione di un lavaggio con apparecchiatura a vapore (100°C), badando di passare tutte le fessure e gli infissi con un ugello a punta direzionale. Al termine della disinfestazione, che dovrà prevedere l'impiego di prodotti insetticidi residuali sia liquidi sia aerosol effettuando una pulizia finale dei locali ed eventualmente il tinteggio delle pareti.

La pulizia quotidiana non può essere considerata alternativa a tale intervento.

Trattamenti contro il proliferare delle zanzare denominate "tigre"

La durata del ciclo stagionale di intervento larvicida contro il proliferare delle zanzare viene fissato annualmente da diverse Ordinanze emesse dai Sindaci. Il periodo di esecuzione inizia generalmente a marzo e finisce ad ottobre.

Come larvicida vanno utilizzati prodotti biologici o comunque il cui uso è autorizzato da parte del Ministero della Sanità o dagli enti preposti in materia. L'appaltatore è tenuto alla redazione di un apposito registro da lasciare in copia presso ogni residenza trattata in cui risulta la data di intervento ed il nominativo dell'operatore incaricato. Al termine del ciclo di intervento, l'Appaltatore sarà tenuto ad inoltrare ad ER.GO, copia del registro di intervento ed una relazione finale dove dovrà essere indicato l'ubicazione del fabbricato il numero dei pozzetti trattati ed ogni eventuale altra osservazione che si riterrà utile

Tempi di esecuzione del servizio

L'appaltatore nello svolgimento degli interventi di disinfezione – disinfestazione/derattizzazione deve organizzarsi in modo da ridurre i disagi ai soggetti che fruiscono della struttura interessata (residenza, uffici).

Si richiede, pertanto, che l'appaltatore dia preventiva comunicazione all'Azienda e, laddove presenti, ai portieri, con un anticipo di almeno 24 ore, dei piani di lavoro, ciò anche al fine di rendere noto ai soggetti fruitori (lavoratori di ER.GO, studenti ospiti delle residenze) la presenza di operatori nelle strutture.

L'appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura idonea a mantenere un livello di efficienza tale da garantire che nessun intervento richiesto rimanga inevaso per un periodo superiore a:

Emergenza: 2 ore per raggiungere il luogo dell'intervento;

Pronto intervento: 24 ore per l'inizio dei lavori;

Manutenzione ordinaria: entro 5 giorni naturali e consecutivi;

Dove:

per “**emergenza**” si intendono gli interventi necessari per risolvere situazioni che pregiudicano la permanenza delle persone nei locali interessati dal problema (es. presenza di animali, insetti o volatili);

per “**pronto intervento**” si intendono gli interventi di pulizia o di installazione di dispositivi per risolvere situazioni che non pregiudicano la permanenza delle persone nei locali interessati dal problema;

per “**manutenzione ordinaria**” si intendono gli interventi restanti per risolvere situazioni che non pregiudicano le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti

L'intervento richiesto verrà codificato in “emergenza”, “pronto intervento” o “manutenzione ordinaria” da parte dell'operatore della portineria e potrà essere modificato soltanto dai referenti di ER.GO.

NOTA: Solo per i trattamenti delle cimici da letto le tempistiche sono stabilite con i competenti uffici ER.GO in quanto è prevista un'apposita procedura che prevede necessariamente lo sgombero della camera dagli ospiti ed una bonifica dei beni mobili e degli oggetti personali

3) CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Art. 4 – Descrizione del servizio di conduzione e manutenzione

4.1 Premessa

L'Appaltatore assume l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso, attraverso una gestione autonoma basata sia sulle condizioni proposte nei documenti di gara sia sulle migliorie offerte nel progetto presentato.

Le attività sopra indicate fanno riferimento agli interventi manutentivi, sia all'interno delle camere, degli alloggi e degli uffici, sia relativi a parti comuni, di ricerca e riparazione del guasto nonché degli interventi di manutenzione programmata per evitarli.

NOTA 1: al fine di descrivere le caratteristiche e le tipologie di immobili su cui sarà svolto il servizio di conduzione e manutenzione, sono fornite, in allegato al presente capitolato, le SCHEDE degli immobili, dove sono illustrate con un buon livello di completezza le caratteristiche più salienti e significative.

NOTA 2: si precisa che, di norma, gli interventi di conduzione e manutenzione relativi agli immobili destinati ai servizi ristorativi riguardano esclusivamente l'involucro esterno e gli impianti tecnologici generali esterni. Ad ogni buon conto si fa rinvio alle SCHEDE dei locali destinati ai servizi ristorativi.

NOTA 3: si precisa che gli interventi di conduzione e manutenzione degli impianti di produzione e distribuzione calore relativi ai alle residenze "Volturmo" ed "Ulivi" di Parma ", "B. Donati" di Modena e "Galvani "di Bologna, saranno affidati ad altro appaltatore che si dovrà coordinare con il gestore del presente lotto.

4.2 Definizione attività

Le attività oggetto del presente servizio si distinguono in:

- attività di conduzione delle residenze (strutture);
- attività di manutenzione ordinaria/programmata;
- attività di riparazione di guasti.

Per attività di conduzione s'intende il complesso d'azioni volte al mantenimento in corretta funzionalità ed efficienza delle residenze (stanze/appartamenti e spazi comuni), degli appartamenti, dei locali ristorativi (laddove previsto).

Per attività di manutenzione ordinaria/programmata s'intende il lavoro periodico programmato nelle residenze (stanze/appartamenti e spazi comuni), negli appartamenti, nei locali ristorativi (laddove previsto), eseguito in conformità al presente capitolato.

Per attività di riparazione di guasti si intende il ripristino della funzionalità di un ELEMENTO (ogni parte, componente, dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che può essere considerata individualmente) comprese le necessarie attività di ricerca del guasto e le assistenze murarie necessarie. Qualora non sia possibile o conveniente ripristinare la funzionalità dell'elemento è obbligo della Ditta provvedere alla sua sostituzione senza oneri aggiuntivi oltre all'erogazione del canone. Qualora fossero necessarie integrazioni e/o modifiche dell'elemento esistente per adeguamento funzionale e prestazionale, queste saranno considerate extra-canone con corresponsione di compenso aggiuntivo, a seguito di esplicita richiesta di preventivo da parte di ER.GO,

4.3 Regole generali

Come regola generale, il gestore deve sempre attenersi nella esecuzione dei lavori e delle prestazioni, alle migliori e più moderne regole d'arte ed alle normative tecniche vigenti.

Nella scelta dei materiali da mettere in opera si dovranno adottare i seguenti criteri:

- sostituzione di componenti con altri dello stesso tipo e modello di quelle esistenti nell'edificio (esempio: se si sostituisce una piastrella, questa dovrà essere congruente con le altre esistenti);
- sostituzione di componenti con altri diversi perché non più reperibili in commercio; in questo caso o si usano materiali standardizzati, o se questi non fossero adottabili per varie ragioni (estetiche, di inserimento o raccordo particolarmente difficoltoso o impossibile ecc...), si dovranno seguire le indicazioni dell'Azienda. Anche in questi casi, è sempre obbligo dell'Appaltatore proporre all'Azienda almeno una soluzione di ripiego in economia, che eviti il ricorso a rinnovi più estesi, quali che ne siano le ragioni tecniche e/o estetiche.

Non è assolutamente accettabile l'uso di materiali per convenienza (residui di magazzino, materiali obsoleti...); tali pose in opera saranno rifiutate e dovranno essere reinstallate con oneri totalmente a carico del gestore.

I criteri di scelta dei materiali standard saranno definiti tra l'Azienda e l'appaltatore, su proposta dello stesso.

I materiali e le apparecchiature da impiegare nella esecuzione dei lavori dovranno essere di ottima qualità e corrispondere, per dimensioni, peso, ecc....a quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia ed in

particolare, per ciascun tipo di essi, in mancanza di particolari prescrizioni dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio.

In generale, a seconda del grado di priorità dell'intervento da eseguire (O.d.I.) il Gestore deve garantire l'intervento entro le seguenti tempistiche:

Emergenza: 1 ore per raggiungere il luogo dell'intervento;

Pronto intervento: 24 ore per l'inizio dei lavori;

Manutenzione ordinaria: entro 5 giorni naturali e consecutivi.

4.4 Descrizione del servizio di conduzione e manutenzione ordinaria

Il servizio ricomprende i seguenti lavori, da intendersi come prestazioni minime, suddivisibili nelle seguenti categorie:

A – OPERE EDILI ED AFFINI

- a1 - demolizioni e rimozioni;
- a2 - murature;
- a3 - solai, soffitti e coperture;
- a4 - tramezze, tavolati e pareti divisorie;
- a5 - impermeabilizzazioni, isolanti e coibenti;
- a6 - stuccature;
- a7 - pavimenti e rivestimenti;
- a8 - opere di falegnameria;
- a9 - opere da fabbro;
- a10 - opere da lattoniere;
- a11 - opere da serramentista;
- a12 - opere da vetraio;
- a13 - opere da tapparellista e veneziane;
- a14 - opere di imbiancatura e verniciatura.

B – GIARDINAGGIO

- b1- Manutenzione dei prati;
- b2- Manutenzione degli arbusti e delle siepi;
- b3- Manutenzione dei rosai;
- b4- Manutenzione degli alberi

C - IMPIANTI ELETTRICI NORMALI E SPECIALI

- c1 - cabine di trasformazione
- c2 - impianti di continuità
- c3 - impianti di distribuzione a valle dei contatori ENEL
- c4 - Impianti Fotovoltaici
- c5 - Impianti di domotica

D - IMPIANTI IDRO SANITARI e DISTRIBUZIONE GAS

- d1 - impianti di distribuzione gas, acqua fredda e calda sanitaria
- d2 - rubinetterie
- d3- apparecchi igienico-sanitari e box doccia
- d4 - impianti di trattamento acqua da acquedotto (decalcificazione e/o filtraggio) e acqua piovana (recupero e trattamento)
- d5 - impianti di scarico acque bianche e nere

E - IMPIANTI DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE CALORE

- e1 - impianti centralizzati;
- e2 - impianti autonomi;
- e3 - sottocentrali di riscaldamento;
- e4 - impianti di produzione acqua calda sanitaria tramite pannelli solari

F - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, VENTILAZIONE ED ASPIRAZIONE

- f1 - impianti centralizzati;
- f2 - impianti split.
- f3- impianti di aspirazione fumi di cucina nelle mense;
- f4 - impianti di trattamento aria (UTA) nelle mense;
- f5 - impianti di ventilazione centralizzati;
- f6 - impianti di ventilazione singoli;

G - CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

- g1 - canne centralizzate;
- g2 - canne singole.

H - IMPIANTI ELEVATORI E DI APERTURA AUTOMATICA

- h1 - impianti elevatori;
- h2 - impianti montacarichi;
- h3 - impianti servoscala;

h4 - impianti meccanizzati di apertura di porte di ingresso, cancelli carrabili e pedonali, sbarre;

I – IMPIANTI DI SICUREZZA

i1 - Impianti idrico-antincendio

i-2 Estintori

i3- Impianti di illuminazione di emergenza

i4 - Impianti di allarme e rilevazione incendi

i5- Porte REI e Uscite di Sicurezza

i6 - Impianti citofonici, video citofonici e anti intrusione

i7 - Controllo funzionalità stacco interruttori generali e valvole gas

J – ELETTRODOMESTICI

K - IMPIANTI TELEFONICI, LAN, WIRELESS ED ANTENNA TV

L -PULIZIA E SPURGO DEGLI IMPIANTI DI SCARICO FOGNARI

Per l'esecuzione di tutti gli interventi rientranti nelle sopraelencate categorie sono compresi:

- il trasporto di eventuali detriti in discarica autorizzata e la pulizia dei locali;
- gli oneri e le pratiche per il rilascio di autorizzazioni comunali per occupazione suolo pubblico (COSAP) o accesso ZTL;
- la messa in opera preventiva di protezione degli arredi e degli impianti da polveri, detriti, ecc.;
- gli oneri e la messa in opera dei dispositivi di sicurezza;
- rilascio delle schede tecniche dei prodotti utilizzati e delle dichiarazioni di stabilità di manufatti realizzati qualora richieste.

§ § §

A - OPERE EDILI ED AFFINI

La categoria "Opere edili ed affini" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria programmata (preventiva) e riparativa (a guasto) finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso in sicurezza di tutte le componenti edili ed accessorie del patrimonio immobiliare oggetto dell'affidamento.

La manutenzione ordinaria programmata, intesa come manutenzione preventiva, viene eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, ed è 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 e non, 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 e gli 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, da fabbro e di falegnameria, ecc., integrativi, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito ad opera d'arte.

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

Le opere riguardano in particolare

a1 - demolizioni e rimozioni;

a2 - murature;

a3 - solai, soffitti e coperture;

a4 - tramezze, tavolati e pareti divisorie;

a5 - impermeabilizzazioni, isolanti e coibenti;

a6 - stucature;

a7 - pavimenti e rivestimenti

Le opere consistono nella riparazione/demolizione/rifacimento delle parti edili e delle finiture, interne ed esterne, degli edifici e delle pertinenze degli stessi, sino a superfici, per singolo intervento e per singola tipologia di intervento, non superiori ai mq 20,00 per le pavimentazioni e mq 15 per le pareti.

Per le coperture - a3 le opere consistono:

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

- pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole 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.

Nel canone si intendono compresi i seguenti oneri per interventi periodici:

- pulizia delle coperture e verifica dei manti, di qualsiasi tipo e materiale, da effettuarsi una volta all'anno. Per gli edifici posti in luoghi soggetti ad accumulo di fogliame, e/o tetti piani, deve essere prevista la pulizia mensile durante la stagione autunno-vernina. Nella pulizia del coperto si intende compresa anche quella dei canali di gronda e dei discendenti;
- nel caso di nevicate è a carico della Ditta la verifica della stabilità della neve sui coperti e dell'eventuale rimozione qualora si riscontrassero pericoli di caduta, comprensivo di eventuali transennature. Dopo lo scioglimento della neve, entro il mese successivo, deve essere effettuata una verifica delle coperture per riposizionare le tegole o i coppi smossi dalla neve. È altresì compresa tale attività di verifica e di intervento nel caso di neve sulle alberature ad alto fusto; **inoltre, è compreso l'onere di provvedere allo sgombero della neve dai marciapiedi prospicienti le residenze secondo le normative comunali, nonché la creazione dei corridoi di accesso, anche carrabili, alle strutture stesse e lo sgombero dei piazzali di sosta; è compreso la fornitura e spargimento del sale e qualsiasi altro materiale di consumo;**
- verifica periodica e relativa manutenzione dei sistemi di trattenuta della neve sulle coperture (paraneve), si intende compreso ogni onere per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di qualsiasi componente;
- verifica della stabilità degli intonaci interni agli edifici e piccoli rifacimenti e stuccature;
- verifica della stabilità delle pavimentazioni e dei rivestimenti ed eventuale riparazione;
- verifiche periodiche della stabilità dei componenti edili di facciata e copertura, per evitare cadute di materiale dai prospetti e dalla copertura;
- ricognizione a vista per individuare possibili problemi statici (fessurazioni, crepe ed altro) e immediato rapporto all'Azienda;
- verifica periodica della stabilità e dello stato di integrità della "linea vita" presente sulle coperture degli edifici con annotazione e firma dell'incaricato su apposito registro delle manutenzioni, si intende compreso ogni onere per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di qualsiasi componente delle linee stesse;

- verifiche periodiche della stabilità delle strutture, da rendersi, inoltre, immediatamente dopo eventi calamitosi;
- verifiche annuali sullo stato di conservazione dell'immobile, per ogni residenza con inoltro ai competenti uffici di una relazione in cui vengono evidenziati i risultati di tutte le verifiche effettuate evidenziando eventuali criticità rilevate.

Al fine di migliorare la sicurezza degli addetti alle manutenzioni da svolgere sulle coperture, è richiesta, entro il primo anno, l'integrazione e/o l'installazione di "linea vita" e/o sistemi di trattenuta rispondenti alle normative vigenti e provvisti di idonea certificazione sulle coperture degli immobili in uso ad ER.GO che ne sono sprovviste (con l'esclusione di quelli condominiali).

Si deve intendere compreso l'onere per la disponibilità di una squadra per l'effettuazione di interventi in emergenza.

Ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose è a carico della Ditta.

In caso di interventi di manutenzione che riguardino le strutture degli immobili di ER.GO o in caso di terremoto e/o di altri eventi calamitosi, il gestore mette a disposizione un proprio **INGEGNERE/ARCHITETTO STRUTTURISTA**, che può essere chiamato ad effettuare appositi sopralluoghi e a rilasciare i conseguenti verbali al termine degli stessi e, se del caso, al termine di eventuali interventi di ripristino dei luoghi.

a8 - opere di falegnameria

La quota a canone comprende tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione e in stato di decoro tutti gli infissi, interni ed esterni e gli arredi interni ed esterni (panchine, tavoli, portabiciclette, cestini ecc..) delle residenze, uffici, locali studio, anche con interventi di sostituzione di ferramenta e serrature che resteranno a completo carico dell'appaltatore.

Semestralmente dovrà essere verificato il funzionamento regolare degli infissi.

Si intende compresa nella quota a canone la periodica ritinteggiatura di scuri, persiane e telai in legno, arredi esterni con prodotti biocompatibili, olii protettivi e ripristino di parti mancanti.

Qualora l'ammaloramento dei serramenti, interni ed esterni, renda conveniente la sostituzione degli stessi, ciò sarà completamente a carico dell'appaltatore, previo nulla osta da parte di ER.GO riguardo la tipologia, materiale e forma da impiegarsi.

a9 - opere da fabbro

La quota a canone comprende tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione e in stato di decoro tutti gli infissi in metallo, le porte blindate, i cancelli, le cancellate, le inferriate, le grate e quant'altro in ferro o acciaio, presenti nelle strutture, compresi gli arredi esterni (panchine, tavoli, portabiciclette, cestini ecc..). Si deve intendere compreso l'onere per la sostituzione di serrature, la fornitura di ricambi e per la disponibilità di una squadra per l'effettuazione di interventi in emergenza.

Entro il primo anno di contratto dovrà essere effettuata una ricognizione di tutte le chiavi presenti nelle portinerie delle strutture, verificando che per ogni porta e serratura della struttura, sia presente almeno una copia di chiavi, provvedendo ad etichettarle univocamente. Sono comprese nella ricognizione anche le chiavi degli armadi, cassettiere, cassette postali. In ogni struttura dovrà essere costituita una scorta, di almeno 5 cilindri con chiave unificata a "pass", sia di appartamenti che di camere, per le eventuali necessità di sostituzione.

Nel compenso a canone si intende compresa la realizzazione della codifica a "pass" delle chiavi delle camere nelle residenze che ne sono sprovviste; tale opera deve essere eseguita nel periodo di chiusura delle residenze nell'arco di validità del contratto. Si intendono comprese le chiavi in numero adeguato e la duplicazione di qualsiasi chiave si rendesse necessaria. Le duplicazioni in addebito saranno compensate in economia.

a10 - opere da lattoniere;

La quota a canone comprende la verifica semestrale delle condizioni delle lattonerie poste in tutti gli edifici e, qualora necessaria, la 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 cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie.

a11 - opere da serramentista

La quota a canone comprende tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione e in stato di decoro tutti gli infissi, interni ed esterni, in metallo e in PVC presenti nelle strutture. Semestralmente dovranno essere effettuate verifiche del buon funzionamento degli infissi compresa l'eventuale fornitura dei pezzi di ricambio comprese le serrature che dovranno essere di modelli simili e compatibili alle serrature esistenti.

Qualora l'ammaloramento dei serramenti, interni ed esterni, renda conveniente la sostituzione degli stessi, ciò sarà completamente a carico dell'appaltatore, previo nulla osta da parte di ER.GO riguardo la tipologia, materiale e forma da impiegarsi.

a12 - opere da vetraio

Le opere da vetraio non sono comprese nel canone ma l'appaltatore dovrà comunque provvedere alle sostituzioni dei vetri che si renderanno necessarie e saranno compensate in economia tramite l'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna, al quale andrà applicato il relativo ribasso offerto dall'appaltatore in sede di aggiudicazione.

Nel caso di rotture di vetri o vetrate sarà cura dell'appaltatore e si intende compensato nel canone d'appalto, provvedere alla messa in sicurezza mediante eventuale transennatura e rimozione delle parti pericolanti e l'installazione di pannellature provvisorie in attesa della sostituzione degli stessi per non pregiudicare l'utilizzo del locale interessato.

Gli interventi dovranno essere eseguiti entro 5 gg naturali e consecutivi e nell'immediatezza entro la giornata andranno poste in opera le pannellature provvisorie sopradescritte. In caso di inosservanza di detti termini si applicheranno le penali previste nei documenti contrattuali.

a13 - opere da tapparellista e veneziane

La quota a canone comprende tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza le tapparelle, le veneziane, le tende oscuranti (alla Ferrarese o alla Bolognese) e gli stendini appesi, le zanzariere presenti nelle strutture, compresa la fornitura dei ricambi necessari (es. qualsiasi tipologia di binari, gancetti, fermi, cordelle di regolazione ecc...), la verniciatura o protezione delle parti in legno con cadenza triennale.

Qualora l'ammaloramento delle stesse, dovuto a mancata o cattiva manutenzione, renda necessaria la sostituzione, quest'ultima sarà completamente a carico dell'appaltatore, previo nulla osta da parte di ER.GO riguardo la tipologia, materiale e forma da impiegarsi.

a14 - opere di tinteggiatura e verniciatura

La quota a canone comprende: manodopera specialistica, ponteggi, raschiatura e stuccatura delle pareti, tinteggiatura delle pareti seguendo le indicazioni fornite dal personale tecnico di ER.GO per superfici non superiori ai mq 15, utilizzando vernici a tempera, lavabili, traspiranti e smalti, oltre agli oneri per la copertura e la protezione di tutte le parti fisse e mobili presenti. Nella quota sono previste anche le tinteggiature di corpi scaldanti, cornici di porte e finestre ed infissi esterni oltre al trattamento antiparassitario e alla relativa verniciatura delle strutture lignee quali travi e soffitti anche delle strutture dei tetti. Si intendono compresi nel canone tutti gli interventi per ripristino, di qualsiasi estensione anche oltre i 15 mq, dovuti ad infiltrazioni di qualsiasi natura.

Si intendono compresi nella quota a canone anche le pitture a silicati o calce su facciate esterne derivanti da ripristini da danni, perdite, distacchi di intonaco.

Tutte le residenze, locali comuni, uffici e locali per la consumazione dei pasti dovranno essere completamente ritinteggiate, nell'ambito del canone, nell'arco dei 7 (sette) anni di durata base del contratto.

La programmazione delle tinteggiature delle superfici interne degli edifici sarà concordata tra l'Azienda e l'appaltatore e per creare i minori disagi possibili agli studenti verranno, di norma, eseguite durante il periodo di chiusura estiva.

Sono escluse le tinteggiature interne dei servizi ristorativi.

Si prescrive l'uso di tinte, colori e smalti naturali biocompatibili, lavabili, nelle stanze degli studenti e l'utilizzo di smalti, cornici e tinteggiature lavabili sempre con prodotti biocompatibili come sotto riportato, per gli spazi comuni, corridoi, sale di letture anche di diversi e plurimi colori con decori, e numerazioni ad ogni piano.

La quota a canone comprende altresì un intervento programmato di tutte le superfici in metallo (in ferro, acciaio, ecc..), compresi gli arredi esterni (panchine, tavoli, portabiciclette, cestini ecc..) quali corrimani (interni ed esterni), parapetti, inferriate, ringhiere (interne ed esterne) per la raschiatura, il trattamento con uno strato di antiruggine e la verniciatura con due strati di vernice a smalto, seguendo le indicazioni fornite dal personale tecnico di ER.GO, per completare le opere di tinteggiatura e verniciatura entro sette anni a decorrere da quello di affidamento.

Per ulteriori interventi di tinteggiatura, non previsti nella quota a canone, quali ripristino per danni imputabili agli studenti, l'importo da corrispondere si calcola facendo riferimento all'elenco prezzi dei danni, comprensivo delle voci come nella quota a canone suddetta, con contabilizzazione minima di 5 mq.

I materiali da impiegarsi per le tinteggiature interne, tempere, lavabili, smalti e protezione degli infissi in legno e strutture lignee dovranno essere composte con utilizzo esclusivo di materie prime rinnovabili di origine vegetale e minerale, limitando alla percentuale del 5% le sostanze derivate da sintesi petrolchimica per garantire il più possibile la sostenibilità dei prodotti.

Sull'etichetta che nella scheda tecnica di ogni prodotto proposto, andrà riportato l'elenco completo delle materie prime che lo compongono, al fine di verificarne la corrispondenza con quanto richiesto.

B – GIARDINAGGIO

La quota a canone ha per oggetto la manutenzione dei giardini e gli arredi esterni (panchine, tavoli, portabiciclette, cestini ecc..) di pertinenza degli immobili di ER.GO.

Entro il 31 marzo di ogni anno dovrà essere comunicata ad ER.GO la programmazione degli interventi da realizzare nell'anno con riferimento a:

b1- Manutenzione dei prati:

Falciatura:

L'intervento potrà essere effettuato sia con mezzi meccanici che a mano.

In entrambi i casi si dovrà eseguire il taglio a 3-5 cm al di sopra del colletto della vegetazione erbacea.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel non arrecare danni con macchine ed attrezzi alla base delle piante arboree od arbustive.

L'erba tagliata dovrà essere immediatamente rimossa, salvo diverse disposizioni della D.L., tale operazione dovrà essere eseguita con la massima tempestività e cura.

Il numero minimo di 5 interventi che dovranno essere effettuati è fissato con cadenza almeno trisettimanale indicativamente dal 1 aprile al 30 settembre in ragione d'anno.

Raccolta foglie:

Si dovrà provvedere alla raccolta delle foglie cadute ed alla pulizia anche dei vialetti, delle aeree di sosta e delle superfici non inerbite.

I cumuli di fogliame dovranno restare sui prati per il tempo strettamente necessario al completamento delle operazioni, onde evitare danneggiamenti al manto erboso e quindi trasportati alle pubbliche discariche.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati, con cadenza minima mensile, è fissato in 4 l'anno (ottobre-gennaio).

Analogamente si dovrà procedere per la raccolta dei frutti, dove sono presenti alberi da frutto.

In ogni caso dovrà sempre essere dedicata particolare attenzione al decoro delle aree esterne degli immobili di ER.GO ed evitare situazioni di accumulo di fogliame o di frutti a terra.

b2- Manutenzione degli arbusti e delle siepi:

Lavorazione del terreno:

Vangatura della porzione del terreno sottostante la proiezione della chioma, comprensiva del diserbo manuale e della concimazione organico minerale in ragione di 500 g/m².

Il numero di interventi da effettuare è stabilito in due all'anno.

Potatura in forma obbligata:

L'intervento dovrà essere effettuato a mano avendo cura di mantenere forma e dimensioni proprie di ogni singolo arbusto o gruppo di essi

Il numero di interventi che dovranno essere effettuati è di due all'anno.

Potatura in forma libera:

L'intervento dovrà essere effettuato a mano mediante il taglio dei polloni maggiormente sviluppati.

Il numero degli interventi che dovranno essere effettuati è fissato in uno in ragione d'anno.

Potatura di produzione:

L'intervento dovrà essere effettuato a mano sugli arbusti fioriferi nelle diverse epoche in relazione alle caratteristiche di ogni singola specie, avendo cura di conservare la forma propria delle piante ed operando in modo da equilibrare la vegetazione e favorire l'emissione di gemme a fiore.

Il numero degli interventi che dovranno essere effettuati è fissato in due in ragione d'anno.

b3- Manutenzione dei rosai, cespugli fiorenti:

Lavorazione del terreno:

Vangatura della porzione del terreno sottostante la proiezione della chioma, comprensiva del diserbo manuale e della concimazione organico minerale in ragione di 500 g/m².

Il numero di interventi da effettuare è stabilito in due all'anno.

Potatura di produzione:

L'intervento dovrà essere effettuato avendo cura di conservare la forma delle piante operando in modo tale da stimolare l'emissione di getti vigorosi e ben distribuiti e di eliminare la vegetazione secca, malata o deperita.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati è fissato in uno in ragione d'anno.

Controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere:

Si dovrà operare il controllo delle manifestazioni patologiche provvedendo alla tempestiva eliminazione dei fenomeni onde evitarne la diffusione utilizzando i sistemi meccanici chimici e fisici di volta in volta più opportuni avendo cura di utilizzare solo principi attivi consentiti, e che comunque non arrechino danno a persone, animali e cose.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati è fissato in due in ragione d'anno e comunque ogni qualvolta necessario.

b4- Manutenzione degli alberi:

Lavorazione del terreno:

Vangatura della porzione del terreno circostante la base della pianta, per una distanza dal tronco di almeno 50 cm, comprensiva del diserbo manuale e della concimazione organico minerale in ragione di 300 g per cadauna pianta.

Il numero di interventi che dovranno essere effettuati è fissato in uno in ragione d'anno.

Potatura di contenimento:

L'intervento dovrà prevedere il ridimensionamento delle ramificazioni troppo sviluppate e di quelle che per forma od orientamento presentano rischi di rotture accidentali; allo stesso modo si dovranno eliminare tutte le porzioni secche, malate o deperite.

Nell'esecuzione dei tagli ci si dovrà attenere, per quanto possibile, alla tecnica del taglio di ritorno, effettuando l'operazione in corrispondenza di un ramo secondario in grado di assolvere alla funzione di cima.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati è di uno ogni due anni e comunque quando si verificano situazioni di pericolo.

Controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere:

Si dovrà operare il controllo delle manifestazioni patologiche provvedendo alla tempestiva eliminazione dei fenomeni onde evitarne la diffusione utilizzando i sistemi meccanici chimici e fisici di volta in volta più opportuni, avendo cura di utilizzare solo principi attivi consentiti, e che comunque non arrechino danno a persone, animali e cose.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati è fissato in due in ragione d'anno e comunque ogni qualvolta necessario.

Aiuole o simili:

La quota a canone comprende, per gli immobili che non hanno aree a verde ma solo aiuole o simili, la vangatura e concimazione delle aiuole presenti sul fronte stradale o all'interno e la piantumazione di essenze floreali annuali, poliennali o sempreverdi, in numero e qualità tali da mantenere costantemente il decoro delle aiuole stesse compreso il relativo impianto di irrigazione.

Il numero minimo di interventi che dovranno essere effettuati è fissato in due in ragione d'anno e comunque ogni qualvolta necessario.

Impianti di irrigazione:

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutti gli impianti di irrigazione automatici o manuali (compresa la manutenzione delle relative centraline elettriche e delle elettrovalvole), la regolazione degli orari di innaffiatura, nel rispetto dei regolamenti comunali e di eventuali ordinanze specifiche. Gli interventi consistono nella verifica annuale della tenuta degli impianti e nella verifica mensile, durante il periodo estivo, del funzionamento degli irrigatori, delle valvole, delle rubinetterie, con l'eventuale sostituzione di quanto non funzionante. Si intende compresa la sostituzione delle pile ove necessario. Per gli impianti manuali è onere dell'appaltatore provvedere all'accensione e spegnimento degli impianti secondo modalità e orari da concordare con l'Azienda.

Nel canone è compreso, nel primo biennio dell'appalto, l'onere per l'integrazione degli impianti di irrigazione con relativi allacciamenti ove mancanti e necessari al mantenimento delle aiuole e delle specie arboree di nuova piantumazione.

Piantumazioni e abbattimenti:

Nel canone è compreso l'abbattimento di esemplari arborei e arbustivi secchi, malati o pericolosi e la loro sostituzione mediante la piantumazione di nuove essenze autoctone, da concordare con i competenti uffici di ER.GO, conformemente ai regolamenti comunali vigenti.

È inoltre compresa l'istruzione e la gestione delle necessarie pratiche amministrative presso le autorità localmente competenti, oltre all'eventuale prestazione di servizio di perizia agronomica.

Per l'esecuzione dei suddetti interventi sono compresi:

- il trasporto dei residui di potature, sfalci e raccolta foglie in discarica autorizzata, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, oltre la pulizia delle aree;
- gli oneri e le pratiche per il rilascio di autorizzazioni comunali per ABBATTIMENTO ALBERATURE, COSAP o accesso ZTL;
- gli oneri e la messa in opera dei dispositivi di sicurezza;
- rilascio delle schede tecniche dei prodotti utilizzati per eventuali diserbi;
- gli oneri e gli incarichi per valutazioni e relazioni agronomiche necessarie richieste per l'abbattimento delle alberature;
- gli oneri per la triturazione e/o rimozione delle ceppaie.

C - IMPIANTI ELETTRICI NORMALI E SPECIALI

Sono comprese nella quota a canone le **verifiche periodiche**, ai sensi del D.P.R. 462/2001, con frequenza che dipende dalla tipologia dell'impianto, allo scopo di verificare il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto da affidare, a cura e onere dell'appaltatore, ad **Organismi di Ispezione** appositamente abilitati dal **Ministero dello Sviluppo Economico** i cui risultati periodici delle verifiche sono da trasmettere ad ER.GO.

L'appaltatore è comunque tenuto ad effettuare **regolare manutenzione** degli impianti e la quota a canone comprende tutti gli oneri conseguenti la l'attività di conduzione degli impianti, l'attività di manutenzione ordinaria e l'attività di riparazione di guasti, nonché l'effettuazione delle verifiche obbligatorie sugli impianti da parte di enti certificatori previsti dalla normativa vigente in materia, anche ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro e delle prescrizioni relative ai certificati di prevenzione incendi, e più in particolare:

c1- Impianti di trasformazione MT/BT

La conduzione dell'impianto di trasformazione dovrà essere effettuata da tecnico patentato e consisterà nella verifica bimestrale delle condizioni dei trasformatori e dei livelli dell'olio di raffreddamento, e la loro eventuale sostituzione, la rotazione dell'utilizzo dei trasformatori stessi, la verifica del funzionamento

degli interruttori di sicurezza, la pulizia dei locali della cabina e di tutte le apparecchiature in essa contenute ed il controllo del corretto funzionamento dei gruppi di rifasamento. L'eventuale addebito, da parte della ditta fornitrice di energia elettrica, di penale per energia reattiva, verrà portato in detrazione dal corrispettivo della quota a canone come penale per il mancato corretto funzionamento dei gruppi rifasatori.

c2 - Impianti di Continuità

La conduzione e manutenzione dei gruppi soccorritori e di continuità, UPS, e dei gruppi elettrogeni dovrà essere effettuata attraverso la verifica mensile del funzionamento degli stessi; dovrà essere controllata la velocità di risposta dell'impianto rispetto alle specifiche tecniche di progetto. Sono compresi tutti i pezzi di ricambio e i materiali di consumo necessari, compresa l'eventuale sostituzione delle batterie e i rifornimenti di carburante.

I gruppi elettrogeni dovranno essere messi in funzione e fatti lavorare a pieno carico per almeno 1/2 ora al mese.

c3 – Impianti di distribuzione a valle dei contatori

La manutenzione degli impianti elettrici a valle dei punti di consegna (contatori dei fornitori) consiste nella verifica trimestrale delle condizioni di efficienza ed integrità delle prese, delle scatole, dei punti luce, dei quadri e sottoquadri e dei frutti, e, ove presenti, dei contatori divisionali degli impianti di rifasamento. Nella quota a canone sono comprese tutte le opere di ripristino necessarie e la fornitura e posa di tutti i pezzi di ricambio eventualmente necessari, anche con sostituzione dei contatori. All'inizio dell'appalto si dovrà verificare la funzionalità dei contatori divisionali e provvedere alla sostituzione di quelli non funzionanti.

Per i quadri elettrici devono essere mantenute aggiornate le etichette di riconoscimento della linea sugli interruttori e/o sezionatori, le indicazioni identificative dei quadri e le etichettature di pericolo previste dalle normative, nel caso fossero mancanti dovranno essere apposte entro tre mesi dall'inizio del servizio.

All'inizio del servizio e successivamente ogni due anni dovranno essere realizzate misurazioni strumentali della continuità ed efficienza degli impianti elettrici di messa a terra e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, con compilazione delle relative schede ai sensi del DPR 462/01 e s.m.i.; tali verifiche dovranno essere affidate, con oneri a carico del gestore, ad Enti certificatori abilitati che dovranno rilasciare le certificazioni di legge che verranno trasmesse ad ER.GO. Trimestralmente dovrà pure essere testata l'efficienza degli interruttori differenziali; è compresa la loro eventuale sostituzione.

E' compreso nella quota a canone l'onere per la sostituzione, ogni qualvolta se ne verifichi la necessità, dei corpi illuminanti, neon o lampade alogene o LED, posti negli spazi comuni, e negli appartamenti/stanze.

c4 - Impianti Fotovoltaici

La manutenzione degli impianti fotovoltaici consisterà nella verifica semestrale del funzionamento degli stessi, nella manutenzione periodica come da specifiche delle case costruttrici, nonché nella riparazione dei guasti segnalati. In particolare il gestore dovrà provvedere alla:

- verifica e controllo generale funzionamento dell'impianto;
- verifica dello stato di pulizia dei pannelli e della pavimentazione sottostante ed eventuale pulizia tramite aspirazione dei depositi di pulviscolo atmosferico e in caso di sporco persistente mediante lavaggio con appositi detergenti;
- verifica e controllo della continuità dei collegamenti equipotenziali, secondo normative CEI dell'impianto di terra al quale è collegato l'impianto;
- verifica dell'arrivo di ogni stringa, misurando tensione a vuoto e corrente di cortocircuito;
- verifica della funzionalità degli interruttori differenziali e del dispositivo DK, quest'ultimo tramite la simulazione di una interruzione di rete e verificandone l'intervento;
- verifica dello stato di conservazione delle strutture della tenuta dei sistemi di ancoraggio dei moduli relativi all'impianto fotovoltaico;
- 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.

c5 - Impianti di domotica

La manutenzione dei sistemi di domotica consisterà nella costante verifica del funzionamento degli stessi, nella manutenzione periodica come da specifiche delle case costruttrici, nonché nella riparazione dei guasti segnalati.

In particolare, il gestore dovrà garantire:

- la gestione centralizzata di controllo e la regolazione dei parametri ambientali di climatizzazione, indispensabili per ridurre i consumi energetici e migliorare il comfort all'interno della residenza, tramite il sistema di domotica utilizzato nella residenza;
- i corretti collegamenti impiantistici delle valvole termostatiche dei collettori di distribuzione dell'impianto di riscaldamento, apertura e chiusura delle valvole e dei termostati per consentirne la regolazione ed il controllo da remoto mediante il software;
- l'aggiornamento del software del sistema utilizzato, oltre a nuove unità ambiente e nuovi controllori per automazione ambiente, in sostituzione di quelli esistenti non più regolarmente funzionanti;
- la regolazione delle unità di trattamento aria, collegate al sistema che prevede i seguenti interventi:

il corretto funzionamento di terminali operatori semi-grafici per la gestione e la visualizzazione dei dati, di controllori compatti programmabili, di sonde combinate per la misura dell'umidità relativa e della temperatura nei canali dell'aria, di sonde di pressione differenziale, di valvole a 3 vie, dei soccorritori, di servocomandi elettromeccanici per valvole, del pc Workstation per il controllo centralizzato dalla portineria, compresi l'aggiornamento del relativo software, i collegamenti con il sistema centralizzato, l'elaborazione e la configurazione delle pagine grafiche sulla base delle planimetrie trasmesse e delle specifiche tecniche definite;

- la gestione e la programmazione materiale Sistema di Controllo Accessi compreso l'aggiornamento Software e la fornitura di Mini PC e la fornitura dei badge necessari.

c.6 Impianti di illuminazione di emergenza

La manutenzione degli impianti e delle luci di emergenza consisterà nella verifica semestrale del funzionamento di tutte le luci di emergenza e di segnalazione/indicazione, mediante prova di sgancio dell'alimentazione di rete, nella quota a canone è compresa l'eventuale sostituzione delle stesse.

L'impianto deve assicurare un livello di illuminamento sufficiente a garantire l'esodo degli occupanti, conformemente alla norma UNI EN 1838.

La compilazione del Registro Antincendio a cura del gestore del Lotto 2 dovrà essere coerente con i rapporti di intervento. Il gestore del presente Lotto provvede, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del DPR 151/2011, D.M. 9/4/94 e del DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il Registro Antincendio.

D - IMPIANTI IDRO-SANITARI E DISTRIBUZIONE GAS

Il servizio di manutenzione e conduzione comprende l'attività di conduzione degli impianti, l'attività di manutenzione ordinaria e l'attività di riparazione di guasti.

d1 - impianti di distribuzione gas, acqua fredda e calda sanitaria

La quota a canone comprende tutti gli oneri per il mantenimento in funzione degli impianti di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria a valle del punto di consegna, comprensivo della pulizia e/o sostituzione dei relativi filtri, nonché l'impianto di distribuzione gas-metano. È compreso ogni onere per la riparazione/sostituzione anche di tubazioni rotte o ammalorate poste sotto traccia. Sono comprese le assistenze murarie, le riprese di intonaco e tinteggiatura, riparazione di rivestimenti e pavimenti di cui al paragrafo A - OPERE EDILI ED AFFINI e l'eventuale sostituzione di sanitari rimossi e danneggiati nel corso delle lavorazioni.

All'inizio dell'appalto si dovrà verificare la funzionalità dei contatori divisionali e provvedere alla sostituzione di quelli non funzionanti e/o non leggibili; successivamente, si dovrà provvedere alla loro periodica manutenzione.

Nella quota a canone sono comprese tutte le opere per mantenere in efficienza gli impianti di pressurizzazione siano essi autoclavi o altro; sono compresi tutti i ricambi, anche circolatori e/o pompe, che si rendessero necessari per il corretto funzionamento; gli interventi di ripristino, anche in emergenza, devono essere eseguiti entro le 12 ore dalla segnalazione, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.

Annualmente dovranno essere provate tutte le saracinesche di arresto, anche dei singoli utilizzatori se presenti, e riportate ad efficienza, quando necessario, anche con la sostituzione dei pezzi avariati. Si intende compresa la verifica e la eventuale sostituzione dei dispositivi di regolazione e sicurezza dell'ISPESL.

d2 - rubinetterie

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutte le rubinetterie attraverso la costante manutenzione che può consistere anche nella sostituzione del pezzo avariato, in caso di impossibilità di provvedere alla riparazione, ovvero quando la Ditta ritenga economicamente conveniente sostituire il pezzo invece che ripararlo, purché la sostituzione stessa avvenga nel rispetto della tipologia materiale e della medesima qualità.

d3 - apparecchiature igienico-sanitarie e relativi accessori

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutte le apparecchiature igienico sanitarie attraverso la manutenzione di tutti i raccordi alla rete di distribuzione ed a quella di scarico, la riparazione di eventuali perdite con le modalità di cui al paragrafo A - OPERE EDILI ED AFFINI, la sostituzione di sanitari rimossi e/o danneggiati nel corso delle lavorazioni, la sostituzione di accessori danneggiati od usurati nonché mancanti (box doccia, tenda doccia, asse wc, portasalviette, portasapone, maniglioni ed accessori per Handicap, scopini, ecc., **quando questi siano fissati al muro**), il controllo dell'ancoraggio dei sanitari ai pavimenti o alle murature se sospesi e del fissaggio agli stessi della rubinetteria, la sostituzione dei sanitari, piatti doccia, vasche e dei box doccia danneggiati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e qualitative e tutte le necessarie assistenze murarie.

Le sostituzioni di sanitari e accessori in addebito agli studenti per danni, saranno compensate con l'elenco prezzi danni allegato, mentre gli altri interventi sono ricompresi nel canone.

d4 - impianti di trattamento acqua da acquedotto (decalcificazione e/o filtraggio) e acqua piovana (recupero e trattamento)

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutti gli impianti di addolcimento e di trattamento delle acque e dosatori di polifosfati; è compreso nel canone ogni onere, inclusa la fornitura di qualsiasi pezzo di ricambio e dei materiali di consumo quali, appunto, sale, polifosfati, resine, filtri.

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutti gli impianti di recupero e trattamento delle acque piovane, pulizia dei filtri, verifica trimestrale di tutte le componenti del sistema di recupero, valvole, pompe, centraline, ecc. compresa l'eventuale sostituzione delle parti usurate o non funzionanti.

d5 - impianti di scarico acque bianche e nere

La quota a canone comprende tutti gli oneri per il mantenimento in funzione degli impianti di scarico delle acque bianche e nere comprensivo della pulizia e/o disotturazione, anche meccanica. È compreso ogni onere per la riparazione anche di tubazioni poste sotto traccia, comprese le assistenze murarie, le riprese di intonaco e tinteggiatura, riparazione di rivestimenti e pavimenti con le modalità di cui al paragrafo A - OPERE EDILI ED AFFINI.

Gli interventi di espurgo in addebito, conseguenti a comportamenti non corretti da parte dell'utenza, saranno compensate con l'elenco prezzi danni allegato.

E - IMPIANTI DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE CALORE E ACQUA CALDA

Premessa

Il servizio di manutenzione e conduzione comprende l'attività di conduzione degli impianti, l'attività di manutenzione ordinaria e l'attività di riparazione di guasti in tutte le strutture ER.GO ad eccezione delle residenze Galvani di Bologna, Donati di Modena, Volturmo e Ulivi di Parma.

Il servizio non è richiesto nelle strutture in contesti condominiali qualora la fornitura calore ed acqua calda sia centralizzata e di competenza del condominio.

Si rimanda alle schede per i dettagli.

Il gestore si assume il ruolo di terzo responsabile di tutti gli impianti in questione ai sensi dell'art.6 del D.p.r. n.551/1999 ed in tale ruolo dovrà predisporre, compilare ed aggiornare i libretti di centrale e di impianto, che saranno conservati nei locali indicati dall'Azienda e si obbliga a prendere in consegna gli impianti nelle condizioni di usura e conservazione in cui si trovano.

In ragione di quanto sopra, il gestore non può delegare ad altri le responsabilità assunte e rimarrà responsabile anche in caso di subappalto delle attività di sua competenza.

Ciò premesso, la quota a canone comprende tutte le opere necessarie a tenere in costante funzionamento gli impianti di produzione e distribuzione calore, nonché gli impianti di produzione acqua calda sanitaria. È compreso ogni onere per la riparazione e/o sostituzione di pompe, valvole, saracinesche, apparati di controllo e centraline e tubazioni (anche sotto traccia).

L'accensione, lo spegnimento degli impianti, la temperatura di esercizio e gli orari di funzionamento saranno concordati dal terzo responsabile con l'Azienda nel rispetto delle leggi in vigore secondo le rispettive fasce climatiche e le ore giornaliere consentite nei relativi Comuni. Qualora fossero concesse deroghe, in caso di eccezionali eventi climatici, stabilite con Ordinanza del Sindaco, il terzo responsabile dovrà concordare con l'Azienda le modalità di applicazione di dette deroghe, fatte salve le norme di Legge sul risparmio energetico e quanto previsto dalle rispettive Amministrazioni Comunali.

Si evidenzia che le eventuali problematiche impiantistiche che richiedano sostituzione di rilevanti componenti impiantistiche, di caldaie, boiler, etc. dovranno essere poste alla attenzione dell'Azienda almeno due mesi prima della accensione. In caso contrario eventuali malfunzionamenti verranno interamente considerati di responsabilità del gestore degli impianti con accollo dei conseguenti oneri.

Si richiede inoltre l'osservanza degli adempimenti connessi alla tenuta e compilazione dei libretti di impianto o di centrale, alle pratiche amministrative relative agli impianti ed al loro rendimento che si rendessero necessarie nel corso della durata contrattuale nel rispetto delle normative vigenti ed eventuali successive modificazioni.

In caso di fermo degli impianti l'intervento di ripristino dovrà essere eseguito:

- entro 2 ore dalla chiamata per gli impianti centralizzati siano essi con centrale termica propria o con centrale di teleriscaldamento;
- entro la stessa giornata per gli impianti autonomi, (caldaiette degli appartamenti);
- entro la stessa giornata senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.

In caso di mancata osservanza di tali disposizioni, si ricorrerà all'applicazione delle conseguenti penali.

Annualmente dovranno essere provate tutte le saracinesche di arresto, anche dei singoli utilizzatori se presenti, e riportate ad efficienza, quando necessario, anche con la sostituzione dei pezzi avariati.

Per tutte le tipologie di impianto è compresa:

- la manutenzione dei termostati, la loro regolazione, la sostituzione delle pile e/o del termostato stesso quando necessario;
- la verifica annuale del funzionamento dei corpi scaldanti, con prove strumentali sulla temperatura raggiunta in condizioni d'esercizio, nonché la verifica/sostituzione delle valvole di sfianto;
- all'atto dell'accensione degli impianti, la pulizia, da polveri e incrostazioni, dei radiatori e, dei termoconvettori, per questi ultimi è richiesto un secondo intervento di pulizia a metà stagione, indicativamente nel mese di gennaio.

Sulle porte di ingresso delle centrali termiche dovrà essere fornito e installato l'apposito cartello con le indicazioni previste dalla normativa vigente (nome del terzo responsabile, orari di funzionamento, ecc. ecc.).

e1 - impianti centralizzati:

Il servizio di manutenzione e conduzione comprende:

- la “terza responsabilità” sugli impianti;
- la prova semestrale degli apparati di sicurezza, con annotazione sul libretto di centrale dei risultati, e l’eventuale esecuzione dei necessari interventi di ripristino comprensivi della fornitura di pezzi di ricambio;
- la prova annuale o semestrale (secondo le prescrizioni di legge per il tipo di centrale) delle emissioni gassose in atmosfera, con annotazione sul libretto di centrale;
- la pulizia dei bruciatori ogni qualvolta si renda necessario ed almeno una volta all’anno;
- la pulizia della caldaia due volte all’anno;
- la prova di tiraggio delle canne fumarie, una volta all’anno;
- la pulizia delle canne fumarie una volta all’anno;
- la pulizia dei locali;
- la manutenzione dei quadri elettrici con prova semestrale del funzionamento degli automatismi e sostituzione dei pezzi usurati;
- la verifica mensile dei dispositivi di arresto manuale dell’erogazione del combustibile;
- l’assistenza con personale qualificato durante le visite periodiche, o straordinarie, degli organi di controllo.

e2 - impianti autonomi:

Il servizio di manutenzione comprende:

- la “terza responsabilità” sugli impianti;
- la pulizia annuale della caldaia;
- la pulizia con acido, almeno una volta nel periodo di contratto, dei depositi calcarei nella serpentina;
- la verifica semestrale del regolare funzionamento dell’apparecchiatura;
- la verifica annuale del tiraggio della canna fumaria, con prova dei fumi e compilazione dell’attestazione di legge (es. bollino blu);
- la pulizia annuale della canna fumaria;
- tutte le opere eventualmente conseguenti al rilevamento della otturazione della canna;
- la tenuta del libretto di caldaia;
- l’assistenza con personale qualificato durante le visite degli organi di controllo.

e3 - sottocentrali di riscaldamento:

La manutenzione comprende:

- la “terza responsabilità” sugli impianti;

- il controllo del regolare funzionamento degli impianti;
- la prova semestrale degli apparati di sicurezza, con annotazione sul libretto di centrale dei risultati, e l'eventuale esecuzione dei necessari interventi di ripristino comprensivi della fornitura di pezzi di ricambio;
- manutenzione dei quadri elettrici con prova semestrale del funzionamento degli automatismi e sostituzione dei pezzi usurati;
- assistenza con personale qualificato durante le visite periodiche, o straordinarie, degli organi di controllo;
- la verifica periodica, a vista, della tenuta dei gruppi di scambio calore e la segnalazione, al fornitore, delle eventuali perdite di fluido;
- la regolazione e taratura degli impianti;
- la pulizia dei locali ospitanti la sotto-centrale.

e4 - impianti di produzione acqua calda sanitaria tramite pannelli solari

La manutenzione comprende, oltre a quanto previsto ai punti precedenti, la pulizia dei pannelli, la verifica di tenuta dell'impianto e del suo regolare funzionamento, l'eventuale rabbocco e/o sostituzione del liquido vettore, la messa a riposo dell'impianto nel periodo invernale, la sostituzione di circolatori, pompe, valvole e di qualsiasi componente si rendesse necessario per il corretto funzionamento dell'impianto.

F - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, VENTILAZIONE ED ASPIRAZIONE

Il servizio di manutenzione e conduzione comprende l'attività di conduzione degli impianti, l'attività di manutenzione ordinaria e l'attività di riparazione di guasti.

L'accensione, lo spegnimento degli impianti, la temperatura di esercizio e gli orari di funzionamento saranno stabiliti da ER.GO e comunicati formalmente al gestore.

Nel caso di fermo degli impianti si richiede che l'intervento avvenga entro le 24 ore successive alla chiamata, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.

Per tutte le tipologie di impianto è compresa la manutenzione dei termostati, la loro regolazione, la sostituzione delle pile e/o del termostato stesso quando necessario.

La quota a canone comprende tutte le opere necessarie a tenere in costante funzionamento gli impianti centralizzati o singoli e più in particolare è compreso ogni onere per la riparazione dei guasti e/o sostituzione di pompe, valvole, saracinesche, apparati di controllo e centraline e tubazioni (anche sotto traccia).

Si evidenzia che le eventuali problematiche impiantistiche che richiedano sostituzione di rilevanti componenti impiantistiche, UTA, macchine per la climatizzazione, split, pompe di calore etc. dovranno essere poste alla attenzione dell'Azienda almeno due mesi prima della accensione. In caso contrario eventuali malfunzionamenti verranno interamente considerati di responsabilità del gestore degli impianti con accollo dei conseguenti oneri.

Si precisa che alla generale gestione, fanno eccezione soltanto la conduzione e gli interventi di manutenzione e riparazione degli impianti di condizionamento e trattamento aria relativi alle residenze "Volturno" ed "Ulivi" di Parma, "B. Donati" di Modena e "Galvani" di Bologna, che saranno affidati ad altro appaltatore il quale dovrà coordinarsi con il gestore del presente lotto.

f1 - impianti di condizionamento centralizzati:

La manutenzione e la conduzione degli impianti comprendono la tenuta in efficienza di tutte le parti costitutive degli impianti stessi, la pulizia mensile dei filtri delle unità interne durante il periodo di funzionamento ed al termine del servizio, la prova semestrale del funzionamento delle saracinesche tagliafuoco, ove presenti, la pulizia dei gruppi scambiatori e delle unità esterne, dei canali all'atto della presa in consegna e successivamente con cadenza biennale, la verifica del funzionamento dei compressori e della carica dei gas.

Tutti gli interventi di reintegro fluidi o gas, di riparazione e/o sostituzione di qualsiasi componente, sono compresi nel canone.

f2 - impianti split:

La manutenzione prevista per gli impianti split è la medesima degli impianti centralizzati.

f3 - impianti di aspirazione fumi di cucina nei servizi ristorativi:

La manutenzione consiste nella verifica mensile del funzionamento dei motori di aspirazione, nella pulizia degli stessi con regolazione delle pulegge, delle cinghie di trasmissione del moto e, qualora necessario, nella loro sostituzione; ove esistenti si dovrà provare semestralmente il funzionamento delle saracinesche tagliafuoco. All'atto della consegna dovrà essere effettuata una pulizia dei canali di aspirazione che dovrà successivamente, essere eseguita con periodicità biennale.

f4 - impianti di trattamento aria (UTA):

La manutenzione consiste nella verifica mensile del funzionamento delle centraline di controllo e di regolazione, delle sonde, dei motori di aspirazione, nella pulizia degli stessi con regolazione delle pulegge,

delle cinghie di trasmissione del moto e, quando necessario, nella loro sostituzione; ove esistenti si dovrà provare semestralmente il funzionamento delle saracinesche tagliafuoco.

All'atto della consegna dovrà essere effettuata una pulizia dei canali di aspirazione che dovrà successivamente, essere eseguita con periodicità biennale.

Si dovrà inoltre procedere alla verifica della resa delle serpentine e/o degli scambiatori di calore, alla pulizia degli stessi sia interna che esterna nonché alla pulizia dei filtri posti sulle aspirazioni ed alla regolazione delle bocchette di uscita dell'aria.

f5 - impianti di aspirazione centralizzati:

La quota a canone ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere necessarie ad assicurare il funzionamento degli impianti di aspirazione centralizzata dei bagni ciechi e delle cucine e, più in particolare, la pulizia trimestrale delle bocche di aspirazione e di espulsione, il controllo e la manutenzione dei motori, la sostituzione dei pezzi in avaria, anche motori, ed il controllo dei tiraggi delle canne con pulizia annua.

f6 - impianti di aspirazione singoli:

La quota a canone ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere atte a consentire il funzionamento degli impianti di aspirazione delle cappe delle cucine, dei bagni ciechi e consistono nella pulizia, con cadenza trimestrale, delle bocche di aspirazione, dei filtri delle cappe e dei motori compresa la loro sostituzione in caso di malfunzionamento e tutti i materiali e ricambi necessari, nonché nella verifica annuale del tiraggio delle canne.

G - CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

g1 - canne fumarie centralizzate:

La quota a canone ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere riguardanti la pulizia e verifica della funzionalità delle canne fumarie nonché la riparazione di eventuali guasti. La pulizia dovrà essere effettuata una volta all'anno al termine del periodo di accensione dell'impianto di riscaldamento; annualmente dovrà pure essere verificata la funzionalità delle canne e controllato strumentalmente il tiraggio delle stesse, è previsto il controllo annuale con telecamera delle condizioni interne delle canne.

g2 - canne fumarie singole:

Il servizio di manutenzione comprende:

- verifica iniziale delle canne con telecamera.
- verifica annuale del tiraggio delle canne;
- pulizia annuale delle canne.

g3 - canne di esalazione cucine:

Il servizio di manutenzione comprende:

- pulizia iniziale delle canne;
- verifica iniziale delle canne con telecamera.
- verifica annuale del tiraggio e pulizia delle canne;
- pulizia semestrale delle cappe ed eventuale sostituzione dei filtri.

g4 - canne di esalazione bagni:

Il servizio di manutenzione comprende:

- pulizia iniziale e verifica, con telecamera, delle canne;
- verifica annuale del tiraggio delle canne;
- pulizia annuale delle canne.

Nel compenso a canone si intende compresa la manutenzione, riparazione ed eventuale sostituzione, delle reti anti-volatili installate sui camini e l'installazione, entro il primo anno, di reti anti-volatili laddove non presenti.

H - IMPIANTI ELEVATORI

La quota a canone ha per oggetto la manutenzione di tutti gli impianti elevatori delle strutture gestite da ER.GO quali:

h1 - impianti elevatori;

h2 - impianti montacarichi;

h3 - impianti servoscala;

h4 - impianti meccanizzati di apertura di porte di ingresso, cancelli carrabili e pedonali, sbarre con le modalità di seguito descritte.

h1, h2, h3 - impianti elevatori, montacarichi e servoscala: la quota a canone comprende tutti gli oneri conseguenti la manutenzione e conduzione degli impianti sopraelencati h1, h2, h3, con gli oneri della manutenzione totale e completa, comprendente tutti gli interventi su chiamate e la sostituzione di tutti i componenti e sottosistemi usurati, nonché gli interventi su chiamate in caso di passeggeri bloccati in cabina H24, 7 giorni su 7 e dell'assistenza in occasione di visite ordinarie o straordinarie degli organi di controllo. Le opere dovranno essere effettuate in modo da evitare il fermo degli impianti. La fornitura ed il montaggio dei ricambi e materiali necessari, anche oli, sono compresi nel canone con la sola esclusione dell'eventuale sostituzione delle funi e dei motori.

Sono comprese nella quota a canone le verifiche periodiche agli impianti elevatori ai sensi del D.P.R. 30/04/99 n. 162 e s.m.i. da affidare, a cura e onere dell'appaltatore, ad ente preposto o ad organismo notificatore certificato i cui risultati periodici delle verifiche sono da trasmettere ad ER.GO.

Si ricorda che la **verifica biennale degli ascensori e montacarichi** deve essere eseguita da un ente incaricato indicato nella targa da applicare all'interno della cabina dell'ascensore.

Le verifiche periodiche degli ascensori e montacarichi sono dirette ad accertare se:

- è stato ottemperato quanto prescritto ed impartito in precedenti verifiche,
- i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente,
- le parti delle quali dipende la sicurezza dell'ascensore o dell'impianto di sollevamento sono in condizioni di efficienza e di corretto funzionamento.

Il manutentore dell'impianto deve eseguire le **operazioni di verifica** su indicazione dell'ingegnere verificatore.

Il soggetto incaricato alla verifica periodica è tenuto a rilasciare al proprietario, nonché alla ditta incaricata della manutenzione, il **verbale relativo alla verifica**.

Compresa nel canone, si richiede, entro i primi sei mesi del servizio, l'installazione di un sistema di comunicazione bidirezionale con tecnologia GSM, alternativa alla linea telefonica fissa installata, che attraverso l'utilizzo di SIM Card (fornita e concessa in uso dal appaltatore) permetta il distacco dalla Linea Telefonica Fissa, evitando eventuali fermi impianto dovuti a disservizi di gestione della stessa e permettendo una sensibile riduzione dei costi derivanti dal canone fisso della linea telefonica e dal traffico telefonico generato. Sugli impianti dove è già presente un sistema con tecnologia GSM, è richiesta la fornitura di SIM Card (fornita e concessa in uso dall'appaltatore).

Per gli impianti elevatori non più in uso è richiesta, comunque, una manutenzione di tipo conservativo.

La quota a canone si intende comprensiva di tutti gli adempimenti previsti dall'osservanza della normativa vigente per l'intera durata contrattuale.

h 4 - impianti meccanizzati di apertura di porte di ingresso, cancelli carrabili e pedonali, sbarre

La manutenzione degli impianti meccanizzati ed automatizzati di apertura di porte di ingresso, cancelli pedonali e carrabili e sbarre, consisterà nella verifica semestrale del funzionamento degli stessi e nella manutenzione periodica come da specifiche delle case costruttrici, nonché riparazione per guasti segnalati. Nella quota a canone sono compresi tutti i materiali e ricambi necessari. Sono comprese le riparazioni e/o sostituzioni di pezzi e parti che dovessero risultare necessari, anche in casi di emergenza con interventi entro le 2 ore, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva. Nella quota a canone sono comprese le sostituzioni delle pile/batterie. Sono altresì comprese le manutenzioni dell'apparecchiatura di gestione/registrazione e di tutto il cablaggio di collegamento.

In conformità della **Direttiva 2006/42/CE** recepita con il **D.Lgs.n.2010/17** la manutenzione dei cancelli automatici prevede che il processo di manutenzione annuale, debba essere annotato sull'apposito libretto d'uso e manutenzione.

È quindi obbligatorio che tutte le operazioni di manutenzione preventiva siano affidate a personale specializzato abilitato ad effettuare questo lavoro e che gli interventi di manutenzione siano registrati nel libretto.

I – IMPIANTI DI SICUREZZA

i1 - Impianti idrico-antincendio

La quota a canone ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere necessarie a consentire il funzionamento, in caso di necessità, di tutte le apparecchiature antincendio fisse e più in particolare le manichette ad acqua, i naspi, gli idranti, gli attacchi motopompa, i gruppi di pressurizzazione, le motopompe ed i gruppi elettrogeni.

Secondo quanto previsto dalle norme UNI 10779:2014 "*Impianti estinzione incendi – reti idranti – progettazione, installazione ed esercizio*" pubblicate dall'Ente Nazionale di Normazione, e successive varianti od integrazioni, è necessario procedere a:

- **Controllo semestrale:** verifica dello stato, accessibilità e funzionalità delle cassette, idranti, lancia e manichetta, controllo pressione della rete antincendio ad ogni singolo rubinetto idrante con l'apposito tappo prova pressione con manometro;
- **Manutenzione annuale:** verifica integrità delle manichette con srotolamento e prova a pressione, oltre sempre la verifica della pressione a ogni rubinetto idrante con tappo prova;
- **Controllo ogni 5 anni:** prevista la prova collaudo manichetta a 12 Mpa;
- **Redazione del certificato di manutenzione per ogni controllo.**

Sono compresi tutti i pezzi di ricambio e i materiali di consumo necessari al corretto funzionamento dei motori, compresa l'eventuale sostituzione delle batterie di avviamento e i rifornimenti di carburante, i ricambi di olio, ecc.

Tra gli impianti sono compresi gli impianti di allarme, rilevazione e spegnimento incendi automatici presenti presso archivi o locali CED con spegnimento a gas e/o acqua; è compresa la verifica almeno semestrale ed eventuale ricarica, dei gas e dei fluidi, la pulizia dei sensori e dei rilevatori, con sostituzione di quelli difettosi o non funzionanti, e quant'altro necessario per tenere gli impianti in perfetta efficienza.

La quota a canone comprende il controllo semestrale della funzionalità degli impianti antincendio ad acqua attraverso la verifica strumentale della pressione alle bocche di erogazione e dello stato di conservazione delle tubature in vista ed il ripristino delle condizioni di funzionalità ove necessario, anche con eventuali sostituzioni di manichette e/o naspi lance ecc...

Il canone comprende, inoltre, la verifica semestrale della integrità dei pannelli “safe crash” di chiusura delle cassette contenenti manichette, attacchi motopompa, naspi e/o estintori, e l’eventuale sostituzione degli stessi.

Annualmente dovranno essere svolte e riavvolte le tubazioni flessibili e provata la tenuta delle saracinesche di arresto.

Tutte le attività sugli impianti antincendio dovranno essere riportate sul registro dei controlli controfirmate dal gestore del lotto 2 o da chi da lui incaricato. Ove non presente dovrà essere rilasciato apposito verbale di avvenuto controllo.

i-2 Estintori

A titolo di premessa, si precisa che attualmente gli estintori dislocati presso le strutture (uffici, residenze...) di ER.GO sono in parte di proprietà dell’Azienda, in parte acquisiti in concessione d’uso da una Ditta specializzata, a cui è affidata la manutenzione di tutti gli estintori nel loro insieme.

Ciò precisato, al momento della stipula del contratto d’appalto, al gestore del presente Lotto (o alla Ditta subappaltatrice da quest’ultimo incaricata) verrà ceduta a titolo gratuito la proprietà di tutti gli estintori di ER.GO, mentre sarà cura del gestore garantire – senza soluzione di continuità – la sostituzione completa di quelli attualmente oggetto di concessione d’uso.

Venendo alle prestazioni richieste al gestore, la quota a canone ha ad oggetto la conduzione ed il mantenimento in funzione di tutti gli estintori – ripartiti per residenza e per tipologia nell’ELENCO ALLEGATO - mediante lo svolgimento delle operazioni di seguito illustrate.

Il servizio dovrà essere svolto nel rispetto di tutte le normative vigenti relative alla prevenzione incendi, al controllo e manutenzione delle attrezzature antincendio, alla sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutti gli eventuali aggiornamenti che entreranno in vigore durante il periodo contrattuale del servizio.

Le attività sono finalizzate a garantire:

- la piena efficienza e funzionalità degli estintori;
- il corretto stato di identificazione e segnalazione delle apparecchiature;
- la corretta installazione della relativa cartellonistica;
- quant’altro risulti necessario per il mantenimento degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Si precisa che la compilazione del Registro Antincendio è a carico del gestore del Lotto 2 e dovrà essere coerente con i rapporti di intervento stesi dal gestore del presente Lotto.

In tal senso, quest'ultimo provvede, ai sensi del D.Lgs.n.81/2008, del DPR 151/2011, della UNI 9994-1, della UNI 9994-2 e del DM 9/4/94, DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il **Registro Antincendio**.

Sono comprese nel canone:

- revisione, collaudo, fornitura di materiale di consumo e pezzi di ricambio per gli estintori;
- fornitura di cavalletti, supporti a parete e/o cartellonistica per estintori;
- sostituzione dell'agente estinguente, in caso di avvenuto utilizzo dell'estintore.

È compresa nel canone la manodopera relativa a disinstallazione, spostamento e reinstallazione di apparecchi esistenti, anche da una sede all'altra.

In caso di acquisizione di nuovi immobili il gestore dovrà effettuare il servizio in oggetto entro 5 giorni lavorativi dalla richiesta.

La manutenzione degli estintori è strutturata in attività distinte, individuate dalla Norma UNI 9994-1-2013, come di seguito specificato:

- fornitura in opera degli estintori;
- manutenzione preventiva e programmata (controllo semestrale, revisione e collaudo);
- sostituzione degli estintori non più idonei all'uso;
- aggiornamento anagrafica;
- aggiornamento per la parte di competenza del Registro Antincendio tenuto e conservato dagli addetti al servizio di portierato della struttura (Lotto2);
- tenuta ed aggiornamento della cartellonistica di sicurezza;
- spostamenti a seguito di modifiche dei piani d'emergenza o dismissioni/acquisizioni di immobili.

Come sopra precisato, nel canone è ricompreso inoltre il ricambio iniziale degli estintori in tutte le strutture di ER.GO.

Ogni estintore installato dovrà essere conforme alla normativa vigente ed alle eventuali modifiche ed integrazioni nel corso della durata del contratto, ed essere corredato di:

- marchio CE;
- dichiarazione di conformità rilasciata dal produttore, anno di costruzione, numero di matricola e codice costruttore;
- libretto d'uso e manutenzione riportante le seguenti informazioni:
 - *modalità ed avvertenze d'uso;
 - *periodicità dei controlli, delle revisioni e dei collaudi;
 - *dati tecnici;
 - *identificativo e nome della ditta.

Tutti i materiali di risulta conseguenti a lavorazioni, ritiro di estintori fuori uso e quant'altro, devono essere ritirati e smaltiti direttamente dal gestore, in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, senza alcun onere aggiuntivo per ER.GO.

Il gestore dovrà eseguire le prestazioni secondo la buona tecnica, al fine di ottenere sempre la garanzia di regolare funzionamento, utilizzando personale abilitato, formato e informato delle operazioni da eseguire, secondo quanto stabilito dalle norme UNI vigenti.

Il gestore non dovrà mai asportare gli estintori dalla propria posizione se non espressamente richiesto da ER.GO. In caso di interventi da effettuare in laboratorio - ad esempio ripristino, revisione o collaudo - il gestore deve provvedere alla temporanea sostituzione dell'estintore asportato con altro dello stesso tipo e analoga capacità di spegnimento, senza costi aggiuntivi per ER.GO.

Al termine del rapporto contrattuale il gestore provvederà al ritiro del proprio materiale entro due mesi dalla conclusione del contratto e comunque solo previa avvenuta fornitura dei nuovi estintori, al fine di garantire la continuità del servizio, senza oneri aggiuntivi per ER.GO.

A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le operazioni da effettuare nel corso della durata del contratto, sono le seguenti:

- 1) manutenzione degli estintori, secondo le fasi del controllo semestrale - revisione - collaudo previste dalla norma UNI 9994 vigente;
- 2) segnalazione degli estintori che dovessero risultare non omologati, non conformi, non revisionabili e non collaudabili, compresi quelli che risultino fabbricati da oltre 18 anni decorrenti dalla data di produzione punzonata su ciascun esemplare prodotto;
- 3) sostituzione, in occasione dei controlli periodici, di componenti e accessori rotti o mal funzionanti e/o dell'agente estinguente esausto;
- 4) smaltimento degli estintori e dei materiali di risulta delle manutenzioni presso discarica autorizzata, secondo normativa vigente in materia ambientale.

Ogni estintore dovrà essere dotato di cartellino di manutenzione ed attestare gli interventi effettuati in conformità alla norma UNI vigente. In particolare, dovrà obbligatoriamente riportare:

- numero di matricola o altri estremi di identificazione dell'estintore;
- ragione sociale e indirizzo completo e altri estremi di identificazione del manutentore;
- massa lorda dell'estintore;
- carica effettiva;
- tipo di fase effettuata;
- data dell'ultimo intervento (mese/anno nel formato mm/aa);
- firma leggibile o punzone identificativo del manutentore.

L'agente estinguente utilizzato nella ricarica deve far conservare all'estintore la conformità al prototipo omologato ed essere garantito. La sua sostituzione deve essere effettuata con intervallo di tempo non

maggiore di quello massimo di efficienza dichiarato dal produttore e, in ogni caso, non maggiore degli intervalli previsti dalla normativa vigente.

In occasione delle verifiche periodiche e/o straordinarie del corpo di estintore e quando gli estintori siano stati parzialmente scaricati, l'agente estinguente degli estintori deve essere sostituito integralmente.

Il produttore deve fornire tutte le indicazioni utili per effettuare la ricarica.

In occasione di ogni intervento, l'addetto del gestore riporterà, oltre che sul Registro Antincendio, su appositi rapportini / bolle, da consegnare al personale incaricato di ogni stabile, l'elenco degli interventi e tutto quanto di seguito specificato:

- l'elencazione degli estintori ai quali sono state effettuate le prestazioni manutentive e del materiale sostituito;
- la dichiarazione di avere correttamente eseguito le operazioni in precedenza indicate;
- il tipo di operazione effettuata ed eventuali note delle anomalie rilevate e degli interventi (eventuali sostituzioni, forniture, ricariche, ecc.) da effettuare.

Il gestore realizzerà il piano/programma semestrale degli interventi/prestazioni con la loro distribuzione spaziale e temporale e lo trasmetterà, entro il mese di gennaio di ogni anno, al Committente.

Il gestore provvederà inoltre a trasmettere al Committente, entro il primo semestre contrattuale, lo stato di fatto, le situazioni non sicure, le eventuali difformità rispetto alle norme vigenti e leggi, l'obsolescenza e qualunque necessità di carattere straordinario, eccedente agli oneri contrattuali.

Il gestore dovrà assicurare la disponibilità di una idonea struttura operativa per far fronte alle richieste di intervento, da assicurarsi tempestivamente e comunque entro 24 ore dalla richiesta. Il gestore, all'atto della firma del contratto, dovrà comunicare:

- l'indirizzo della sede per la gestione delle attività tecniche, amministrative e di magazzino inerenti il presente appalto;
- un numero telefonico e indirizzo PEC, di pronto intervento, attivo 24 ore su 24, cui segnalare le eventuali richieste di intervento;
- il/i nominativo/i del/i referente/i del contratto;
- l'elenco nominativo degli operai e/o tecnici del gestore che saranno adibiti all'esecuzione dei lavori oggetto del presente Capitolato.

Rispetto allo stato di fatto si richiede l'installazione integrativa, in ciascuna residenza, presso la portineria ove presente o in alternativa in prossimità dell'atrio d'ingresso in luogo ben segnalato, di:

- **di 1 ESTINTORE DI TIPO "F" utilizzabile su fuochi generati da oli e grassi in apparecchi per la cottura;**
- **di n.1 coperta antifiamma**

i3- Impianti di illuminazione di emergenza

La manutenzione degli impianti e delle luci di emergenza consisterà nella verifica semestrale del funzionamento di tutte le luci di emergenza e di segnalazione/indicazione, mediante prova di sgancio dell'alimentazione di rete, nella quota a canone è compresa l'eventuale sostituzione delle stesse.

L'impianto deve assicurare un livello di illuminamento sufficiente a garantire l'esodo degli occupanti, conformemente alla norma UNI EN 1838.

La compilazione del Registro Antincendio a cura del gestore del Lotto 2 dovrà essere coerente con i rapporti di intervento. Il gestore del presente Lotto provvede, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del DPR 151/2011, D.M. 9/4/94 e del DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il **Registro Antincendio**.

i4 - Impianti di allarme e rilevazione incendi

La manutenzione degli impianti di rivelazione incendi dovrà prevedere il *controllo iniziale*, il *controllo periodico*, la *sorveglianza*, la *manutenzione* e la *verifica generale* dei sistemi di rivelazione di incendio secondo quanto previsto dalle norme UNI EN 54 (serie), UNI 11224:2019 pubblicate dall'Ente Nazionale di Normazione, e successive varianti od integrazioni.

In particolare, in base alle norme sopra richiamate ed alle informazioni trasmesse dagli uffici tecnici di ER.GO,

- **dalla data di realizzazione e consegna formale dell'impianto (nota ad ER.GO e comunicata al gestore) al sesto anno (di vita dell'impianto):**

nell'arco di 12 mesi deve essere eseguito un controllo funzionale, esteso a tutte le zone di rivelazione, per almeno il 50% di tutti i dispositivi e azionamenti presenti, con un minimo di due interventi da effettuarsi a distanza di tempo non inferiore a 5 mesi; l'anno successivo si dovrà effettuare il controllo sul 50% restante.

- **dal settimo al dodicesimo anno (di vita dell'impianto):**

nell'arco di 12 mesi deve essere eseguito un controllo funzionale del 100% di tutti i dispositivi e azionamenti presenti, con un minimo di due interventi da effettuarsi a distanza di tempo non inferiore a 5 mesi.

- **oltre il dodicesimo anno (di vita dell'impianto):**

il sistema (sia di tipo convenzionale che di tipo analogico indirizzato) deve essere sottoposto alla "verifica generale", così come disciplinata dalla UNI 11224:2019, oppure i rivelatori devono essere sostituiti con nuovi dispositivi.

Nel caso di più visite nell'arco dei 12 mesi, la percentuale dei dispositivi e degli azionamenti sottoposti a controllo deve essere ripartita il più uniformemente possibile, e devono essere controllati in modo totale tutti quei punti che singolarmente proteggono una zona.

La manutenzione degli impianti di allarme e rilevazione incendi consisterà nella verifica dei rilevatori e nella relativa pulizia, nella prova di funzionamento dell'impianto, degli allarmi ad esso collegati e dei

dispositivi di interruzione automatica o di sganci porte tagliafuoco asserviti con le riparazioni e/o sostituzioni di qualsiasi componente che dovesse risultare necessario, anche dei rilevatori per mantenere gli impianti in corretto funzionamento.

E' compresa anche la verifica periodica degli Impianti di rilevazione fughe gas con elettrovalvola di intercettazione, compresa la riparazione e/o sostituzione di qualsiasi componente.

E' compresa altresì la verifica periodica della funzionalità dei Combinatori telefonici/GPS per presidio impianti di allarme antincendio e antintrusione.

La compilazione del Registro Antincendio a cura del gestore del Lotto 2 dovrà essere coerente con i rapporti di intervento. Il gestore del presente Lotto provvede, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del DPR 151/2011, D.M. 9/4/94 e del DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il **Registro Antincendio**.

i5- Porte REI e Uscite di Sicurezza

La quota a canone comprende tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione e in stato di decoro tutte le porte tagliafuoco con i relativi maniglioni antipanico.

Per quanto riguarda la manutenzione delle porte REI la quota a canone comprende i seguenti interventi:

- 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;
- verifica del corretto fissaggio a parete, verifica dello squadro, della regolarità dei movimenti con eventuale rimozione di ostacoli alla chiusura;
- verifica della funzionalità e dello stato di dispositivi di autochiusura e dei maniglioni antipanico;
- 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.;
- lubrificazione delle cerniere, delle maniglie e di eventuali dispositivi di autochiusura;
- registrazione, ove necessario, delle cerniere, delle molle e del dispositivo di autochiusura ed eventuale sostituzione di piccole parti di ferramenta;
- riparazione/sostituzione di eventuali dispositivi di autochiusura e maniglioni antipanico non funzionanti, integrazione/sostituzione delle guarnizioni autoespandenti, delle cerniere, delle maniglie e serrature;
- riquadratura mediante spessoramento e riposizionamento;
- riprese di verniciatura, previa rimozione di tracce di corrosione e trattamento anticorrosione per ripristino caratteristica REI.

Si precisa che per le porte tagliafuoco e per i maniglioni antipanico dovranno essere compilate le apposite attestazioni di avvenuta verifica da inserire nel registro antincendio.

La compilazione del Registro Antincendio a cura del gestore del Lotto 2 dovrà essere coerente con i rapporti di intervento. Il gestore del presente Lotto provvede, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del DPR 151/2011,

D.M. 9/4/94 e del DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il **Registro Antincendio**.

I6 - Impianti citofonici, video citofonici e anti intrusione

La manutenzione degli impianti anti intrusione, citofonici, video citofonici consisterà nella verifica semestrale del funzionamento degli stessi e nella manutenzione periodica come da specifiche delle case costruttrici, nonché riparazione per guasti segnalati. Nella quota a canone sono compresi tutti i materiali e ricambi necessari. Sono comprese le riparazioni e/o sostituzioni di pezzi e parti che dovessero risultare necessari, anche in casi di emergenza con interventi entro le 2 ore, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva. Nella quota a canone sono comprese le sostituzioni delle pile/batterie. Sono altresì comprese le manutenzioni dell'apparecchiatura di gestione/registrazione e di tutto il cablaggio di collegamento.

I7 - Controllo funzionalità stacco interruttori generali e valvole gas

La periodicità degli interventi di manutenzione dei dispositivi di comando di emergenza (pulsanti di sgancio generale energia elettrica, sgancio UPS, sgancio impianti fotovoltaici, valvole chiusura gas ecc...) è funzione di vari e molteplici fattori: tipologia circuitale e meccanica degli stessi, MTBF previsto, severità ambientale, ambito di installazione, etc...

Il controllo della funzionalità dei comandi di emergenza va eseguito almeno con cadenza annuale (semestrale nel caso di attività significativamente o pericolose) in rapporto alla periodicità degli interventi di manutenzione programmata e preventiva sugli impianti elettrici (**in modo coordinato con il gestore del LOTTO 2 ed il LOTTO 1 per le quattro residenze interessate**) e certamente per le attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco in occasione delle asseverazioni di funzionalità degli impianti per il rinnovo del rilascio del certificato di prevenzione incendi.

In occasione di ogni controllo di funzionalità, dovrà essere compilate le apposite attestazioni di avvenuta verifica, da inserire nel registro antincendio.

La compilazione del Registro Antincendio a cura del gestore del Lotto 2 dovrà essere coerente con i rapporti di intervento. Il gestore del presente Lotto provvede, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del DPR 151/2011, D.M. 9/4/94 e del DM 3 agosto 2015, a rilasciare il rapporto di esecuzione dell'intervento manutentivo e/o di controllo e a controfirmare il **Registro Antincendio**.

MODIFICHE NORMATIVE

Nel caso di sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti relativamente agli impianti di sicurezza di cui al presente paragrafo che comportino l'esecuzione di nuove opere e/o opere aggiuntive, il Gestore – in stretto

coordinamento con la struttura tecnica di ER.GO - è tenuto ad attivarsi per darvi pronta attuazione.

Per il riconoscimento dei maggiori costi sostenuti dal Gestore si farà riferimento all'art.106 del D.Lgs.n.50/2016 e ss.mm.ii.

4.5 Tempi di esecuzione del servizio

Tempi di esecuzione del servizio

Il gestore nello svolgimento degli interventi di manutenzione sulle apparecchiature di sicurezza e su tutti gli impianti sopra descritti deve organizzarsi in modo da ridurre i disagi ai soggetti che fruiscono della struttura interessata (residenza, uffici).

Si richiede, pertanto, che il gestore dia preventiva comunicazione all'Azienda e, laddove presenti, ai portieri, con un anticipo di almeno 24 ore, dei piani di lavoro, ciò anche al fine di rendere noto ai soggetti fruitori (lavoratori di ER.GO, studenti ospiti delle residenze) la presenza di operatori nelle strutture.

Il gestore ha l'obbligo di organizzare una struttura idonea a mantenere un livello di efficienza tale da garantire che nessun intervento richiesto rimanga inevaso per un periodo superiore a:

Emergenza: 1 ora per raggiungere il luogo dell'intervento;

Pronto intervento: 24 ore per l'inizio dei lavori;

Manutenzione ordinaria: entro 5 giorni naturali e consecutivi;

Dove:

- per "**emergenza**" si intendono gli interventi per la verifica in loco dei locali, degli impianti e dei dispositivi di sicurezza in caso di attivazione di allarmi, gli interventi per la riparazione di guasti o malfunzionamenti che pregiudicano la sicurezza degli utenti o della struttura (interruzioni di energia elettrica, accessi bloccati, ascensore bloccato, chiusura provvisoria delle utenze, ecc.) e gli interventi necessari a causa di eventi straordinari (es. allagamenti, incendi, terremoti...);
- per "**pronto intervento**" si intendono gli interventi per il ripristino della funzionalità dei dispositivi di sicurezza e degli impianti già messi in sicurezza in fase di emergenza o di tutti quegli impianti che non pregiudicano la sicurezza degli ambienti (videosorveglianza, impianto telefonico portineria, rete dati, ecc.);
- per "**manutenzione ordinaria**" si intendono gli interventi per le restanti categorie di opere.

Tenuto conto dell'importanza, vastità e complessità degli impianti ed ambienti oggetto dell'appalto, il gestore dovrà attuare opportuni procedimenti e modalità organizzative e gestionali, in modo da consentire l'immediato avvio del servizio manutentivo fin dalla consegna dei lavori, per garantire la pronta esecuzione di tutti gli interventi che saranno necessari.

Art. 5 – Servizi ed interventi extra-canone: procedura di gestione e contabilizzazione

Oltre agli interventi per la riparazione di danni causati dagli studenti (per i quali vi è uno specifico ELENCO PREZZI con la quotazione delle principali voci di danno), durante l'esecuzione dell'appalto l'Azienda si riserva la facoltà di affidare al gestore del presente Lotto i servizi/interventi di carattere migliorativo e straordinario (compresi gli interventi dovuti a cause di forza maggiore e adeguamenti normativi) NON ricompresi nella quota a canone definita in sede di offerta.

In tali casi il corrispettivo da riconoscere all'appaltatore è da calcolarsi avendo a riferimento i prezzi unitari per opere compiute contenuti nell'elenco Regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche della R.E.R. in vigore al momento dell'affidamento, nonché il ribasso percentuale offerto dall'appaltatore in sede di gara.

Resta comunque facoltà dell'Azienda affidare eventuali opere migliorative ad altri fornitori.

Art. 6 – Procedura di gestione dei danni e delle pulizie straordinarie

La gestione dei danni materiali a cose (arredi, attrezzature, impianti, locali...) di proprietà o in gestione ad ER.GO, dovuti a causa accidentale o derivanti da fatto imputabile a dolo o colpa grave degli studenti ospiti, avviene con il coinvolgimento del portiere e dell'addetto alla piccola manutenzione (Lotto 2) e, secondo quanto qui di seguito descritto, del gestore del Lotto 3.

Per danno si intende anche il degrado igienico, più o meno grave, dei locali in uso agli studenti, che comporti la necessità di un intervento di pulizia straordinaria (intendendo con tale termine anche l'eventuale intervento di smacchiatura) da parte di apposito personale del appaltatore, a causa del rilascio - temporaneo o definitivo - dell'alloggio.

*In particolare, spettano al **gestore del Lotto 2** la gestione della fase di rilevazione del danno (Fase 1) e la gestione dell'Ordine di Lavoro (Fase 2), secondo quanto qui di seguito descritto:*

Fase 1:

Quando viene rilevato un danno da parte dello studente o del personale del appaltatore (portieri, addetti alle pulizie, manutentori...) o del personale di ER.GO durante l'attività, ordinaria o straordinaria, di controllo delle strutture, questo deve essere tempestivamente segnalato al portiere.

Fase 2: gestione dell'Ordine di lavoro

Giunta la segnalazione, il portiere della struttura interessata è tenuto ad effettuare le seguenti attività:

- informa ER.GO del danno avvenuto utilizzando il supporto tecnico-informativo messogli a disposizione dall'Azienda;*
- verifica entro 24 ore con l'addetto alla piccola manutenzione della sede di riferimento la possibilità di una riparazione immediata; in tal caso la riparazione dovrà avvenire entro 24 ore, anche in ipotesi di giorni festivi; dell'esecuzione della riparazione o della sua impossibilità nell'ambito della piccola manutenzione viene data informazione ad ER.GO;*

- qualora non sia possibile una riparazione nell'ambito della piccola manutenzione, apre una richiesta di intervento (Ordine di lavoro, O.d.L) rivolta al gestore dei servizi di facility management (Lotto 3) e contemporaneamente informa ER.GO utilizzando il supporto tecnico-informativo messi a disposizione dall'Azienda, comunicando le informazioni in suo possesso, anche in tempi successivi e comunque tempestivamente rispetto al fatto:

- numero della chiamata

- data della chiamata

- descrizione del danno, contenente i dati riferiti all'unità abitativa interessata;

- documentazione fotografica in formato digitale;

- indicazione del/degli studente/i cui eventualmente addebitare la riparazione del danno o l'intervento di pulizia/smacchiatura;

- indicazione della data prevista per l'effettuazione dell'intervento di riparazione o di pulizia/smacchiatura.

Una volta effettuato l'intervento, viene completata la chiusura dell'O.d.L., descrivendo la causa dell'intervento (es. manutenzione per usura, guasto accidentale, guasto doloso) ed inserendo tutte le necessarie informazioni, e viene comunicato all'Azienda l'importo dell'intervento di ripristino.

Sulla base delle informazioni raccolte e di cui il gestore si assume la responsabilità, ER.GO formalizza l'eventuale addebito dell'intervento allo/agli studente/i.

Come sopra evidenziato, al **gestore del Lotto 3** spetta l'esecuzione dell'intervento di riparazione/ripristino, qualora non sia stato possibile o sufficiente l'intervento di piccola manutenzione da parte del gestore del Lotto 2.

Modalità di esecuzione dell'intervento e addebito del danno (Fase 3)

Qualora l'intervento comporti la necessità di un'approvazione del preventivo da parte di ER.GO - in caso di interventi non ricompresi negli appositi prezzi danni allegati alla documentazione di gara e fatte salve le ipotesi di somma urgenza che richiedono l'esecuzione di interventi con la massima tempestività - il gestore **entro 5 giorni** dall'apertura dell'O.d.L. invia un preventivo al Servizio Patrimonio; questo, dopo averne verificato la correttezza e la congruità, lo approva entro 5 giorni, dandone immediata comunicazione al gestore ed ai competenti Servizi di Accoglienza di ER.GO.

L'appaltatore effettua l'intervento entro i termini indicati nel preventivo approvato, inserendo le informazioni richieste nell'apposito supporto informativo sopra menzionato.

Eventuale fase 4: ripristino ad opera dell'Azienda

Qualora il preventivo del danno non fosse comunicato **entro 5 giorni** dall'apertura dell'O.d.L. o non fosse ritenuto idoneo o congruo, nonché nel caso in cui le cause del danno non fossero adeguatamente

dimostrate dal gestore, il ripristino verrà effettuato – anche da altro soggetto individuato dall’Azienda - a cura e spese del gestore stesso (tramite detrazione sul canone dovuto), senza alcun onere aggiuntivo per l’Azienda, oltre all’applicazione delle penali contrattualmente previste per questo tipo di inadempimenti.

Art. 7 – Gestione dei danni a fini assicurativi

In analogia con quanto previsto per la gestione dei danni procurati dagli studenti, qualora si verificano eventi comportanti danni per le strutture o i beni dell’Azienda, il gestore del presente Lotto – unitamente al gestore del Lotto 2 - presta piena collaborazione affinché venga prodotta e trasmessa in formato elettronico dai propri tecnici ad ER.GO e, tramite apposita denuncia di quest’ultima, alla Compagnia assicurativa interessata:

- idonea documentazione fotografica, utile alla identificazione dei danni ed alla descrizione dei luoghi interessati dal sinistro;
- idonei preventivi aventi ad oggetto gli interventi/forniture necessari per il ripristino dei luoghi o degli oggetti (arredi, attrezzature...), nonché, una volta eseguiti gli interventi, la relativa rendicontazione, per consentire l’attivazione immediata della procedura per il rimborso assicurativo.

Resta comunque a carico dell’appaltatore la riparazione della percentuale dei danni non rimborsati ad ER.GO da parte della assicurazione nel caso di lavorazioni comprese nella parte a canone.

Inoltre, il gestore s’impegna, in coordinamento col gestore del Lotto 2, ad accompagnare i periti incaricati dalla Compagnia nell’effettuazione dei sopralluoghi atti ad accertare i danni denunciati e la loro entità.

Di massima, i danni rientranti nella copertura assicurativa attivata da ER.GO sono relativi a:

- eventi socio-politici;
- terrorismo e sabotaggio;
- eventi atmosferici;
- inondazioni, alluvioni, allagamenti;
- furto, rapina, estorsione di denaro, titoli, preziosi e valori in genere;
- furto con destrezza;
- furto, rapina, estorsione del contenuto;
- ricerca e riparazione danni da acqua condotta;
- terremoto;
- rottura vetri e cristalli;
- fenomeno elettrico;
- ricostruzione archivi.

J - ELETTRODOMESTICI

La quota a canone comprende tutti gli oneri per il mantenimento in funzione e la riparazione (anche in caso di danno procurato dagli studenti) degli elettrodomestici in dotazione all'Azienda (ad esclusione dei punti di ristoro e mense ove il servizio ristorativo sia affidato ad un gestore esterno), compresa l'eventuale sostituzione di parti e/o componenti, quando questa risulti praticabile e/o economicamente conveniente e la manodopera necessaria.

La sostituzione degli elettrodomestici non più funzionanti (per i quali non sia possibile o conveniente provvedere alla riparazione) o degli elettrodomestici vetusti e/o malfunzionanti avviene unicamente sulla base di uno specifico rapporto redatto dal gestore del presente Lotto, in cui si dà conto delle verifiche effettuate congiuntamente al gestore del Lotto 2.

Nelle more dell'acquisto dei nuovi elettrodomestici a cura di ER.GO, laddove non più riparabili per garantire la continuità del servizio a beneficio degli studenti ospiti evitando disservizi, il gestore del presente Lotto dovrà utilizzare le dotazioni presenti nei magazzini ER.GO.

In caso di nuove forniture, durante la fase di installazione, il gestore deve occuparsi della cernita delle documentazioni di garanzia e dei libretti d'istruzione degli elettrodomestici, che saranno consegnati al personale di portineria (gestore Lotto 2).

Il gestore verifica che tutte le apparecchiature elettriche oggetto dell'appalto dovranno essere collegate alla rete elettrica presente nelle strutture, mediante idoneo cavo e relativa spina elettrica adatta alla presa esistente, essere marcate CE e IMQ e rispondere alle normative CEI 64/8. Tutte le componenti elettriche dovranno essere conformi alle normative CEI e IMQ.

La quota a canone riguarda la manutenzione di tutte le apparecchiature elettriche poste nelle strutture abitative, quali piani cottura, cappe di aspirazione, forni elettrici, frigoriferi e congelatori domestici, lavatrici (con esclusione di quelle a gettone che sono concesse da terzi in comodato d'uso), televisori, di proprietà ER.GO, posti negli spazi comuni, e/o nelle camere, videoregistratori, e relativi telecomandi.

La quota a canone comprende anche le opere atte a garantire il corretto funzionamento dei piani cottura delle cucine alimentati a gas metano. Nella manutenzione è compreso l'onere per la pulizia e la lubrificazione annuale dei rubinetti di accensione dei piani cottura, la verifica dell'integrità e l'eventuale sostituzione, a scadenza, dei tubi di collegamento rigidi o flessibili alla rete di alimentazione.

Tempi di esecuzione del servizio

Il gestore nello svolgimento degli interventi di manutenzione degli elettrodomestici deve organizzarsi in modo da ridurre i disagi ai soggetti che fruiscono della struttura interessata.

In particolare, il gestore si impegna a rispettare i seguenti tempi di intervento:

- 1) entro 24 ore dall'apertura dell'ODL ripristino funzionalità anche con elettrodomestico "muletto" fornito e di proprietà del gestore di ER.GO;
- 2) entro 8 giorni lavorativi riparazione elettrodomestico

K - IMPIANTI TELEFONICI, LAN, WIRELESS ED ANTENNA TV

Impianti telefonici: al di fuori degli interventi di manutenzione rientranti nelle convenzioni eventualmente stipulate coi gestori della telefonia ed a carico di questi ultimi, viene affidata la manutenzione e conduzione degli impianti telefonici, che consiste nella verifica periodica del funzionamento delle varie centrali e degli apparecchi telefonici. Sono compresi nella quota a canone tutti gli interventi "a guasto" da effettuarsi entro 24 ore; nella quota a canone sono compresi eventuali pezzi di ricambio, siano essi apparecchi telefonici, schede di centrale od altro, necessari per dare l'impianto costantemente funzionante.

Impianti TD Lan e Wireless ed impianti di antenna TV: viene affidata la manutenzione degli impianti di trasmissione dati sia in rete cablata LAN che Wireless, che consiste nella verifica semestrale del funzionamento degli stessi e nella manutenzione periodica come da specifiche delle case costruttrici, nonché nella riparazione per guasti segnalati. Sono altresì comprese le manutenzioni degli impianti di antenna TV, analogica, digitale o satellitare. Nella quota a canone sono compresi tutti i materiali e ricambi necessari, anche antenne, schede e centraline, compresi eventuali danneggiamenti dovuti ad eventi atmosferici (fulmini, grandine, forte vento ecc..).

L - PULIZIA E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI SCARICO FOGNARI

La quota a canone ha per oggetto la pulizia semestrale, meccanica o manuale, di tutti gli scarichi fognari verticali ed orizzontali, dei pozzetti e delle vasche di raccolta e/o raccordo, fino al raccordo con la fognatura pubblica, compresi gli impianti di raccolta delle acque meteoriche dei cortili di pertinenza, la disotturazione degli stessi, ogni qualvolta necessario, anche in emergenza e l'eventuale controllo con telecamera per l'individuazione delle perdite. E' compresa l'eventuale necessità di riparazione dei guasti dei pozzetti, vasche, coperchi e delle tubazioni, poste anche sotto traccia e/o interrato comprese le demolizioni ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti fino ad un massimo di mq 20,00.

E' compresa la manutenzione degli impianti di drenaggio, e di sollevamento con pompe sommerse, il controllo e sostituzione dei galleggianti, delle valvole, delle elettrovalvole e delle pompe stesse per mantenere gli impianti perfettamente funzionanti.

La quota a canone comprende lo svuotamento, almeno ogni sei mesi, delle vasche di raccolta, di decantazione, ecc., sono compresi anche i degrassatori con esclusione di quelli dei servizi ristorativi ove in gestione a ditte esterne.

4) FACCHINAGGIO

Art. 8 – Descrizione del servizio di facchinaggio

Nell'ambito del servizio di accoglienza, l'Azienda ha la necessità di movimentare e trasferire effetti personali degli studenti, nonché di riporli in appositi cartoni e di custodirli in spazi all'interno delle stesse strutture in occasione dei lavori di manutenzione, tinteggiatura, pulizie straordinarie, ecc.

Inoltre, in occasione delle vacanze estive e natalizie le residenze universitarie dell'Azienda osservano un periodo di chiusura, coincidente in linea di massima rispettivamente con i mesi di agosto ed il periodo fine dicembre/inizio gennaio, durante i quali, per ogni sede territoriale, di norma una residenza resta aperta per accogliere eventuali richieste di ospitalità.

Infine, in concomitanza con l'inizio del nuovo anno accademico, ultimi giorni del mese di settembre e primi giorni del mese di ottobre, può verificarsi l'esigenza di trasferire preventivamente gli studenti dalle residenze dedicate agli studenti matricole (ove previsto) verso le residenze di destinazione.

In tali momenti l'Azienda necessita di un servizio di facchinaggio, avente i seguenti contenuti:

- **1) vacanze estive (chiusura ultima settimana di luglio, riapertura primi di settembre):**

attività richiesta: movimentazione e trasporto di cartoni contenenti gli effetti personali degli studenti assegnatari nella/e residenza/e che rimane aperta durante il periodo di chiusura estiva, per consentire l'ospitalità di chi rimane in tale periodo; lo spostamento avviene all'interno della residenza medesima; i cartoni vengono prelevati dalle camere e stivati in locali indicati dall'Azienda; alla riapertura delle residenze (la prima settimana di settembre) i cartoni vengono prelevati dal locale di stivaggio e riportati nelle camere oppure trasportati nelle altre residenze, a cui sono destinati gli studenti;

- **2) vacanze natalizie (chiusura prima di Natale, riapertura dopo l'Epifania):**

attività richiesta: movimentazione e trasporto di cartoni contenenti gli effetti personali degli studenti assegnatari nella/e residenza/e che rimane aperta durante il periodo di chiusura natalizia, per consentire l'ospitalità di chi rimane in tale periodo; lo spostamento avviene all'interno della residenza medesima; i cartoni vengono prelevati dalle camere e stivati in locali indicati dall'Azienda; alla riapertura delle residenze (la prima settimana di gennaio) i cartoni vengono prelevati dal locale di stivaggio e riportati nelle camere.

Inoltre, l'Azienda avrà la necessità di movimentare e trasportare materiale vario d'ufficio e materiale presente in magazzino (faldoni cartacei, arredi, attrezzature, ecc...) negli spazi aziendali (uffici, archivi, o residenze) di una stessa sede o di sedi diverse ed anche di dismettere beni, da trasportare in discarica. Per le ulteriori ore di servizio extra, all'appaltatore verrà riconosciuto un compenso aggiuntivo, calcolato sulla base della tariffa oraria relativa alle sole ore impiegate sul posto.

In generale, il servizio di facchinaggio prestato dall'appaltatore può comprendere:

- fornitura cartoni;
- imballaggio;
- trasporto;
- carico e scarico della merce;

e deve essere organizzato in maniera efficiente sotto l'aspetto logistico, al fine di limitare il più possibile – tenuto conto dell'articolazione territoriale di ER.GO - perdite di tempo dovute ai trasferimenti (che non potranno essere addebitati all'Azienda), e sotto l'aspetto del numero di addetti impiegati.

Il gestore si avvale di mezzi e di competenze specifiche e deve garantire un lavoro di facchinaggio a regola d'arte, sempre nei tempi richiesti dall'Azienda e senza danneggiamenti o smarrimenti.

In caso di merci ingombranti o pesanti, gli addetti possono provvedere al carico e scarico merci tramite muletti e altri mezzi per il sollevamento e la movimentazione merci.

Il gestore deve garantire un intervento tempestivo qualunque sia la merce da trasportare.

In sintesi, senza alcun onere aggiuntivo, per ogni intervento il gestore deve:

- fornire una quantità sufficiente di materiale per l'imballaggio e il trasporto (cartoni, carta autoadesiva) e di materiale di protezione di arredi e attrezzature movimentati (es. nylon per copertura arredi), rapportata al servizio da svolgere;
- adottare tutte le precauzioni atte ad evitare danneggiamenti ai beni e alle strutture;
- utilizzare i mezzi di trasporto ritenuti più idonei e dotati di adeguata portata, nonché di speciali sistemi di protezione e bloccaggio dei carichi;
- fornire la documentazione (bolle e formulari rifiuti) dell'avvenuto smaltimento dei rifiuti e dei beni dismessi;
- adottare idonee misure per garantire che il servizio venga prestato nella massima sicurezza per i propri lavoratori e per gli altri soggetti, nonché i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) previsti dalla normativa vigente.

Movimentazione e fornitura di cartoni

La stima indicativa dei cartoni da movimentare, sulla base della media dei precedenti anni, è così articolata per sede territoriale:

- Bologna e Romagna: 2.050
- Ferrara: 400
- Modena e Reggio Emilia: 200
- Parma: 1.250
- per un totale di 3.900 cartoni

In occasione delle vacanze natalizie (vedi sopra), la stima indicativa dei cartoni da movimentare, sulla base della media dei precedenti anni, è così articolata per sede territoriale:

- Bologna e Romagna: 600
- Ferrara: 400
- Modena e Reggio Emilia: 150
- Parma: 450
- per un totale di 1.600 cartoni.

L'Azienda dispone già di un certo quantitativo di cartoni presso le singole residenze delle varie sedi territoriali, considerato che gli addetti al servizio di portierato sono tenuti a raccogliere i cartoni dopo il loro utilizzo nei vari momenti dell'anno.

E' a carico del gestore del presente Lotto la fornitura dei cartoni e del materiale per l'imballaggio nelle quantità di volta in volta necessarie.

e) GESTIONE, MONITORAGGIO E CONTROLLI

art. 9 Premessa

Per ottenere il miglior risultato possibile nella gestione del patrimonio e nei servizi integrati, si ritiene rilevante l'attività di monitoraggio e controllo della fase esecutiva del contratto, attuata attraverso:

- una Organizzazione minima della gestione manutentiva dell'appaltatore;
- un "Supporto tecnico informativo – reporting";
- un Sistema di misurazione e valutazione;
- completa conoscenza degli immobili.

9.1 Organizzazione minima della gestione manutentiva dell'appaltatore

Il gestore sarà rappresentato da un **RESPONSABILE GENERALE DELLE ATTIVITA'** che dovrà essere in possesso di adeguata esperienza nella gestione di attività di facility Management, manutenzione integrata impianti. Tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae allegato all'**Offerta Tecnica** nell'ambito dell'organizzazione generale della commessa. Il Responsabile delle attività ha la piena rappresentanza del gestore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Tale figura avrà il compito di interfaccia unico (salva la possibilità di delegare le proprie funzioni, a tempo determinato e previa autorizzazione di ER.GO) per ER.GO e si occuperà in particolare di:

- coordinamento generale delle attività;
- interfaccia con ER.GO ed eventualmente con gli uffici tecnici di altre PA in stretta collaborazione con ER.GO;
- valutazione dell'efficacia delle prestazioni fornite e del grado di soddisfazione dell'utenza;
- controllo della contabilità periodica dei lavori a misura accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- predisposizione della fatturazione per la gestione a canone
- responsabile dell'aggiornamento dell'anagrafe patrimoniale

Inoltre il gestore dovrà garantire la presenza nell'appalto di almeno due **COORDINATORI TECNICI** (uno per le province di Parma, Reggio Emilia e Modena ed uno per le province di Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini per l'esecuzione delle attività che si occuperanno di:

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

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

9.2 Supporto Tecnico Informativo - Reporting

Per "Supporto tecnico informativo - reporting" si intende il sistema coordinato di procedure manuali o automatizzate, mezzi tecnico/informatici e persone che svolgono un'attività di flussi informativi, atti a fornire il supporto conoscitivo ai vari livelli aziendali.

Tale flusso di informazioni, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio, consentirà a ER.GO e al Gestore di monitorare in tempo reale le attività di gestione e gli interventi di manutenzione. Inoltre, permetterà ad ER.GO di esercitare le necessarie funzioni di controllo delle attività contrattuali, di autorizzare gli interventi extra canone e di individuare tempestivamente situazioni di non conformità o criticità verso i quali bisognerà indirizzare opportuni interventi.

Il Gestore dei servizi di cui al presente Lotto dovrà garantire la continuità del servizio proponendo un applicativo per la gestione delle manutenzioni, ordini di lavoro ed anagrafica degli impianti, consumi ed ogni aspetto riguardante l'appalto curandone la manutenzione e lo sviluppo, nonché la necessaria assistenza tecnica.

Inoltre, il Gestore dovrà garantire il necessario collegamento con l'applicativo utilizzato dal Gestore del **Lotto 1** e, quindi, l'interoperabilità tra le banche dati.

Il suddetto applicativo sarà oggetto di proposta del gestore del presente lotto e verrà valutato in sede di **Offerta tecnica**.

Si tratta di far ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili, tali da permettere un confronto immediato e una collaborazione tra i vari soggetti che interagiscono nella gestione delle residenze.

La soluzione software proposta dovrà risultare compatibile coi sistemi informativi aziendali ed in linea con la policy aziendale in materia di sicurezza informatica.

La proposta delle modalità di supporto tecnico - Reporting sarà oggetto di valutazione dell'Offerta tecnica in fase di aggiudicazione dell'appalto.

9.3 Sistema di misurazione e valutazione

Il Gestore è tenuto a proporre all'Azienda nell'ambito dell'**Offerta Tecnica** un "sistema di misurazione e valutazione" delle proprie *performance* contrattuali e dei risultati raggiunti.

Tale sistema dovrà prevedere l'utilizzo di un set di indicatori, idonei a misurare il livello quali-quantitativo delle prestazioni fornite relativamente a ciascuno dei servizi ricompresi nel contratto.

L'applicazione del sistema, da condividere con ER.GO, dovrà avvenire entro sei mesi dall'inizio del contratto.

Al suddetto sistema si farà riferimento anche per la gestione della contabilità dell'appalto e, quindi, per la liquidazione dei corrispettivi a favore del gestore.

La proposta delle modalità del sistema di misurazione e valutazione sarà oggetto di valutazione dell'Offerta tecnica in fase di aggiudicazione dell'appalto.

9.4 Conoscenza degli immobili

Il gestore del presente Lotto avrà l'obbligo di aggiornare l'anagrafe esistente degli immobili, relativamente alle parti edili ed impiantistiche oggetto del presente appalto, dovrà risolvere ogni problema connesso alle esigenze manutentive, in modo che l'Azienda risulti sollevata da ogni incombenza relativa.

Sono quindi a carico dell'appaltatore:

- lo svolgimento delle attività di mantenimento del **censimento e rilievo grafico**, in armonia con i lavori di manutenzione programmata ordinaria e straordinaria eseguiti.
L'obiettivo è quello di avere una conoscenza analitica del patrimonio immobiliare nel suo complesso, in modo da disporre di un'*Anagrafe immobiliare* completa, attraverso l'aggiornamento delle schede di ciascun immobile, cosiddetto "Fascicolo del fabbricato".

Il FASCICOLO DEL FABBRICATO è considerato dall'Azienda uno strumento indispensabile per il monitoraggio dello stato di conservazione del proprio patrimonio edilizio finalizzato ad individuare le situazioni di rischio degli edifici e a programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati ed ottimizzare i servizi (abitativo, ristorativo) ivi erogati.

A tal fine, l'Azienda fornirà all'appaltatore tutti i dati di cui è in possesso, in formato cartaceo e informatico (elaborati grafici in formato "dwg", tabelle, schede, manuali d'uso e manutenzione degli impianti elevatori), affinché l'appaltatore stesso possa procedere alla verifica, integrazione e continuo

aggiornamento del **Fascicolo** degli edifici, degli impianti elevatori e delle aree di pertinenza (aree verdi e aree cortilive), **in vista di una progressiva transizione – da completarsi entro il primo periodo di durata dell'affidamento, 7 anni - verso una gestione del patrimonio immobiliare con la metodologia B.I.M. (Building Information Model).**

Il *Fascicolo*, in formato cartaceo ed informatico, dovrà essere organizzato mediante elaborati grafici BIM in formato dati aperto (IFC) degli edifici, ed impianti e delle aree pertinenziali, sulla base degli elaborati bidimensionali in formato “dwg” forniti dall’Azienda), rilievi strumentali e con droni, schede tecniche e tabelle, in cui, per ogni edificio, dovranno essere contenute le seguenti informazioni minime: le superfici e le cubature dei locali e delle aree di pertinenza; le destinazioni d’uso dei locali e delle aree di pertinenza; la consistenza impiantistica (impianti elevatori, di sicurezza, telefonici e LAN), le tipologie delle componenti edilizie (pavimenti, pareti, soffitti, controsoffitti, infissi interni ed esterni, sistemi oscuranti), specificando i materiali, i dati tecnici, i livelli di conservazione/manutenzione e/o di funzionamento.

Sarà necessario fornire ad ER.GO un visualizzatore (viewer) di file IFC.

La normativa regolante il BIM, o più correttamente i “metodi e strumenti elettronici specifici di modellazione per l’edilizia e le infrastrutture” è stata introdotta l’art. 23 del dlgs 50/2016 (Codice appalti) e, successivamente, dettagliata con il dm 560/2017, attuativo del citato articolo con particolare riferimento agli artt. 3 e 4.

L’art. 23 comma 13 individua, tra l’altro, le caratteristiche che devono possedere gli strumenti elettronici specifici: gli stessi utilizzano piattaforme interoperabili a mezzo di formati di file aperti e non proprietari, con l’evidente scopo di non limitare la concorrenza tra i fornitori di tecnologie.

L’art. 4 del citato dm 560/2017 riferisce in particolare:

- 1. Le stazioni appaltanti utilizzano piattaforme interoperabili a mezzo di formati aperti non proprietari. Tutti i dati presenti nel processo devono risultare connessi a modelli tridimensionali orientati a oggetti secondo le modalità indicate nei requisiti informativi di cui all’articolo 7 e devono essere richiamabili in qualunque fase e da ogni attore durante il processo di progettazione, costruzione e gestione dell’intervento secondo formati digitali aperti e non proprietari, normati, fatto salvo quanto previsto all’articolo 68 del codice dei contratti pubblici, a livello nazionale o internazionale e controllati nella loro evoluzione tecnica da organismi indipendenti. Le informazioni prodotte e condivise tra tutti i partecipanti al progetto, alla costruzione e alla gestione dell’intervento, sono fruibili senza che ciò comporti l’utilizzo esclusivo di applicazioni tecnologiche commerciali individuali specifiche.*
- 2. I flussi informativi che riguardano la stazione appaltante e il relativo procedimento si svolgono all’interno di un ambiente di condivisione dei dati, dove avviene la gestione digitale dei processi*

informativi, esplicitata attraverso un processo di correlazione e di ottimizzazione tra i flussi informativi digitalizzati e i processi decisionali che riguardano il singolo procedimento.

La piattaforma BIM collaborativa deve inoltre essere progettata e realizzata per:

- rispondere ai requisiti espressi dalla norma UNI 11337:2017 acquisita poi nel decreto BIM (dm 560/2017)
- avere funzioni avanzate che permettono di ottemperare a quanto specificato nei Capitolati Informativi di bandi BIM redatti secondo le norme UNI
- consentire la creazione del CDE (Common Data Environment) secondo le PAS, definito ACDat dalle stesse UNI 11337
- rispondere al Codice degli Appalti (dlgs 50/2016)
- rispettare il codice di condotta CISPE, del GDPR e delle indicazioni europee in materia di privacy.

L'ambiente di condivisione deve essere stato progettato per ottenere il massimo supporto operativo per il committente del progetto anche grazie ad un modello BIM navigabile in modo visuale direttamente da internet (freeMDD)

La proposta delle modalità del sistema di conoscenza degli immobili, le modalità di manutenzione programmata che si andranno ad impiegare e la applicazione del sistema BIM, nonché i tempi di realizzazione dello stesso, saranno oggetto di valutazione dell'Offerta tecnica in fase di aggiudicazione dell'appalto.