



**SERVIZIO DI
MANUTENZIONE ORDINARIA (MINUTO MANTENIMENTO)**

**COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA - VIA MARIO CARUCCI, 71 E COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA –
PIAZZA MASTAI,11**

CAPITOLATO TECNICO

Sede oggetto delle manutenzioni:

Lotto 1 -Agenzia Dogane Monopoli – Piazza Mastai, 11 – Roma – 00153

Indirizzo	Denominazione	Ubicazione	Proprietà Stabile
Piazza Mastai, 11	Compendio	Edificio Moderno	Demaniale
		Edificio Storico	
		Edificio ex Perizie	

Il complesso dei fabbricati del compendio sorge su di un'area di circa 14.000 mq ed ha un volume totale lordo di circa 150.000 mc.

L'insieme dei fabbricati, che definiremo rispettivamente Storico, Antico e Nuova ex Amministrazione Autonoma dei Monopoli Stato ora ADM sono situati rispetto alle strade adiacenti come segue:

- Storico: prospiciente Piazza Mastai;
- Antico ex Perizie: alle spalle dello Storico su via Anicia in prossimità dell'incrocio con Via dei Tabacchi;
- Moderno: tra i due precedenti, su cui sono posti gli ingressi principali al fabbricato a destra e sinistra del palazzo monumentale su via della Luce.

La struttura dei tre fabbricati è stata realizzata con tecnologie diverse in relazione ai periodi di costruzione.

L'antico (EX Perizie mensa) e lo Storico, costruiti da murature portanti di grosso spessore in tufo e malta cementizia, hanno nei piani interrati solai a volta, come nella maggior parte degli edifici realizzati precedentemente ai primi anni del 1900, mentre ai piani in elevazione si differenziano per le caratteristiche tecnologiche, per la presenza di solai in travi di ferro e pignatte.

La nuova Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato ora ADM, invece, realizzata in c.a. e laterizio con solai in travetti e pignatte dello spessore di circa 30 cm atti a sopportare un carico adeguato alla destinazione d'uso. Le altezze interne variano nei tre edifici e quindi con numero di piani diverso e quota in gronda differente con collegamento soltanto a certi livelli.

Relativamente alle destinazioni d'uso attuali, individuiamo un maggior carico di lavoro e relativo numero di addetti nel fabbricato nuovo.

Lotto 2 - Agenzia Dogane Monopoli – Via Mario Carucci, 71 – Roma – 00143

Indirizzo	Denominazione	Ubicazione	Proprietà
Via Mario	Compendio	Edificio A, B, C, D e	Privato
		Nuovo Dep.	
		Chimiche	
		Laboratorio Sala	

Il compendio comprende superfici complessive, occupate dai vari livelli calpestabili coperti, ammontanti a mq. 35.250 circa, e quelli scoperti a mq. 21.080 circa.

Gli edifici A, B, C e D, si articolano su sette livelli, oltre il livello "0" e "-1"

Il Nuovo Deposito per lo stoccaggio sostanze chimiche, corpo indipendente sito al piano - 1 è articolato su un unico livello.

OGGETTO DELL'APPALTO

Il servizio oggetto dell'appalto viene effettuato per le attività di seguito indicate, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dai responsabili del Servizio.

- Interventi di urgenza per riparazione di guasti improvvisi, azioni per eliminare situazioni di pericolo al fine di assicurare sicurezza e incolumità, di persone o cose;
- Manutenzione ordinaria degli impianti di seguito specificati, al fine di mantenerli in perfetta efficienza;

Le attività del servizio riguarderanno principalmente:

- A. strutture edili;
- B. impianto idrico/sanitario;
- C. serramenti, mobilio e arredi;
- D. falegnameria.

La consistenza impiantistica e infrastrutturale di seguito richiamata è puramente indicativa e non esaustiva; pertanto gli operatori economici interessati **dovranno effettuare un sopralluogo** prima della presentazione dell'offerta, previo accordi con l'Ufficio acquisti della Direzione centrale pianificazione , amministrazione e sicurezza sul lavoro (e-mail: dogane.pas.acquisti@adm.gov.it).

CONSISTENZA IMPIANTI

Per la consistenza e le caratteristiche degli impianti, oggetto dell'Appalto, ci si riferisce alle indicazioni di massima qui di seguito esplicitate.

In particolare gli impianti ed infrastrutture oggetto dell'attività, risultano i seguenti:

- serramenti esterni ed interni;
- tramezzature interne in laminati e/o cartongesso;
- controsoffitti;
- segnaletica;
- tamponature esterne ed interne e terrazzi;
- tramezzature interne in muratura;
- aree cortilizie, carrabili e pedonali, strade d'accesso;
- pavimentazioni;
- rivestimenti murari;
- intonaci, impermeabilizzazioni e finiture;
- di adduzione con rete di alimentazione e distribuzione acqua calda e fredda;
- di scarico con rete di scarico acque nere;
- di scarico con rete di scarico acque chiare (sistema di convogliamento e smaltimento acque pluviali);
- sanitari e rubinetteria;
- galleggianti meccanici;

- pozzetti di raccolta acque di sopravanzo;
- valvole di chiusura o di intercettazione;
- compressori;
- pressostato;
- cassette sifonate;
- pozzetti sifonati;
- servizi igienici ed accessori igienici.

CONDIZIONI GENERALI

Sono compresi nel prezzo di aggiudicazione tutti i servizi descritti nel presente capitolato per le quali la ditta non avrà nulla a pretendere oltre tale importo.

CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Nel giorno e nell'ora fissati da questa Agenzia, i responsabili del servizio consegneranno gli impianti redigendo regolare verbale in duplice copia (nel quale saranno compresi gli impianti con le apparecchiature, oggetto dell'appalto, sia quelle indicate in elenco che quelle eventualmente omesse) una per la Ditta subentrante, e una per gli atti d'ufficio.

In detto verbale sarà indicato lo stato generale di funzionamento e di usura degli impianti menzionando eventuali guasti e imperfezioni.

Dopo la sottoscrizione del verbale di consegna, la Ditta subentrante non potrà eccepire, durante lo svolgimento delle operazioni di conduzione e manutenzione, la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore nessuna riserva o contestazione potrà essere mossa circa la conduzione e la funzionalità degli impianti.

Alla scadenza dell'appalto la Ditta dovrà riconsegnare gli impianti in buone condizioni di manutenzione, comunque non inferiori a quelle esistenti all'inizio dell'appalto. Per l'accertamento delle condizioni verranno visitati gli impianti e verranno redatti appositi verbali in contraddittorio con l'Agenzia.

Sarà facoltà dell'Agenzia, nelle operazioni di consegna e di riconsegna degli impianti, avvalersi, se lo ritiene opportuno, oltre che della presenza di un proprio incaricato anche dell'assistenza di funzionari di altri organi competenti.

DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI E MODALITÀ ESECUTIVE

Presidio - conduzione - pronto intervento

La conduzione degli impianti con presidio riguarda tutte le attività necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di servizio da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti.

Agli operai verrà assegnata una stanza dove potranno rimanere nei periodi in cui non sono impiegati in lavorazioni.

Nello svolgimento del servizio, gli addetti dovranno rendersi comunque reperibili in ogni momento (mediante un apparecchio di telefonia mobile), anche se impegnato in altro intervento per assicurare sia interventi di manutenzione ispettiva, a seguito di programma dell'Agenzia, sia il pronto intervento per la riparazione di guasti, segnalati dai responsabili del servizio.

PRESCRIZIONI TECNICHE RIGUARDANTE LE STRUTTURE EDILI

Il servizio riguarderà le attività di seguito elencate a titolo esemplificativo ma non esaustivo, che dovranno essere effettuate in conformità e nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia all'atto dell'esecuzione.

Attività Intervento:

- Verifica e ripristino integrità delle strutture: intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ringhiere, insegne, ecc.
- Verifica e ripristino funzionalità degli infissi.
- Verifica e ripristino funzionalità delle pavimentazioni (riparazioni secondo necessità).
- Verifica e ripristino di zoccoli interni ed esterni.

PRESCRIZIONI TECNICHE RIGUARDANTE L'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Si riporta di seguito un elenco di attività esemplificativo e non esaustivo degli interventi che dovranno essere effettuati in conformità e nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia all'atto dell'esecuzione.

Attività Intervento:

- Rete di distribuzione
 - Verifica funzionalità sistemi erogazione
 - Verifica e ripristino funzionalità/perdite tubazioni
 - Verifica funzionalità elettropompe.
 - Lettura contatori e registrazione.
- Apparecchi sanitari
 - Verifica stato apparecchi idrosanitari e sostituzione secondo necessità.

PRESCRIZIONI TECNICHE RIGUARDANTE IL SERVIZIO DI FALEGNAMERIA

Si riporta di seguito un elenco di attività esemplificativo e non esaustivo degli interventi che dovranno essere effettuati in conformità e nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia all'atto dell'esecuzione.

Attività Intervento:

- Smontaggio e rimontaggio mobilio.
- Sostituzione serrature e accessori del mobilio.
- Verifica e ripristino funzionalità infissi.
- Riparazione o sostituzione serrature.
- Interventi di piccole riparazioni.

PRESCRIZIONI GENERALI DELL'ESERCIZIO

La Ditta non potrà apportare agli impianti alcuna modifica senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Agenzia e comunque, nello svolgimento del servizio, dovrà operare nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti all'atto dell'esecuzione.

La Ditta stessa dovrà garantire responsabilmente la continuità e la regolarità del servizio

con qualsiasi mezzo di sua proprietà, da adottarsi sotto la propria esclusiva responsabilità, tuttavia ciò non esime la Ditta dall'assicurare la presenza degli addetti, come previsto negli articoli del presente capitolato.

La Ditta si obbliga a garantire un intervento tempestivo a seguito di chiamata anche verbale, sia per la manutenzione ordinaria che per quella straordinaria, come già specificato.

La Ditta ha l'obbligo di dotare il personale manutentore di ogni apparecchiatura, utensileria, strumentazione di misura e controllo, ricambi ed accessori vari che siano necessari per lo svolgimento del servizio in questione.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo le prescrizioni impartite dall'Agenzia al cui controllo la Ditta dovrà sottoporsi per tutta la durata dell'appalto.

La Ditta è responsabile di tutti i danni che per colpa, trascuratezza o imperizia degli operai addetti alla manutenzione, siano causati agli impianti in genere, alle apparecchiature in particolare a persone o cose.

Durante il periodo di servizio previsto dal presente appalto, la Ditta è obbligata a consegnare ogni documento, attestazione, certificato e quant'altro si sia prodotto in ottemperanza a prescrizioni di legge o di norme, o che sia prodotto a cura di Enti o Soggetti esterni anche in conseguenza di sostituzioni o manutenzioni avvenute nel corso del servizio, che riguardino la globalità degli impianti di cui al presente capitolato.

PULIZIA

E' fatto obbligo per la Ditta di tenere pulite le cabine idriche e ogni altro sito ove sono eseguite le lavorazioni di competenza.

INTERRUZIONE DEI SERVIZI

Per i giorni in cui, per causa di forza maggiore e per cause non imputabili alla Ditta (mancanza di energia elettrica), non fosse espletato il servizio, non sarà applicata alcuna riduzione ai compensi della Ditta.

Viceversa, se non fossero espletati i servizi previsti nel presente capitolato, per cause imputabili alla Ditta, sarà applicata alla stessa, alla prima scadenza utile di pagamento, una decurtazione (Z) sulle spettanze di contratto, nella misura appresso indicata:

$$H = 365 - [(52 \text{ settimane}) \times 2] - 9 = 252 \text{ giorni di servizio}$$

$$K = \text{importo di aggiudicazione della gara} / 252$$

n° = numero di giorni di interruzione (si approssima ad un giorno l'interruzione superiore alle cinque ore cumulative)

$$Z = n^\circ \times K .$$

La Ditta é tenuta, con il verificarsi delle condizioni suddette, a darne immediato avviso all'Agenzia ed in caso di ingiustificata interruzione non verranno corrisposti alla stessa i relativi compensi giornalieri calcolati come sopra, per i giorni di interruzione verificatisi.

VARIAZIONI RELATIVE ALL'ORARIO ED ALLA DURATA DEI SERVIZI

Qualora, a richiesta dell'Agenzia, l'orario giornaliero dei servizi venisse variato in aumento, con anticipo rispetto all'inizio del servizio, o posticipazione rispetto alla fine dell'orario normale, sarà corrisposto alla Ditta per ogni ora di maggiore durata rispetto a quelle previste dal capitolato un compenso suppletivo pari a quello previsto dal contratto di settore applicato.

PERSONALE DELLA DITTA

La Ditta dovrà comunicare all'Agenzia contestualmente alla firma del contratto di incarico, un elenco nominativo degli operai addetti alla manutenzione, con l'indicazione della loro qualifica, del domicilio e del numero di libretto di lavoro, nonché l'elenco degli automezzi (targa e modello) che saranno adibiti al servizio, impegnandosi a comunicare ogni variazione in merito.

Il personale tecnico che la Ditta destinerà allo svolgimento della sorveglianza e della manutenzione degli impianti di cui alla voce "*Consistenza Impianti*", dovrà essere di provata capacità ed in possesso di eventuale abilitazione e di ogni altro documento atto a stabilire l'idoneità al servizio e la completa conoscenza necessaria per operare sugli impianti.

Sarà obbligo della Ditta la fornitura di idonei dispositivi di protezione individuale con riferimento a quanto stabilito nella normativa di riferimento.

La Ditta si impegna inoltre ad osservare le disposizioni, di cui alla normativa di riferimento, sulla disciplina dell'impiego della manodopera.

Gli operai addetti quotidianamente alla sorveglianza, saranno dotati di badge di riconoscimento rilasciato dall'Agenzia per il controllo della presenza, e comunque non sarà esonerato dalla firma su apposito registro, dove giornalmente trascriverà le verifiche e gli interventi effettuati, depositato presso la propria postazione e soggetto a controllo da parte dei responsabili del servizio.

Detto personale dovrà essere di pieno gradimento dell'Agenzia, alla quale la Ditta comunicherà anzitempo i nominativi.

In caso di sostituzione di tale personale, durante l'esecuzione dell'appalto, per volontà della Ditta, quest'ultima dovrà darne tempestiva comunicazione scritta all'Ufficio Acquisti – Reparto Logistica, il quale si riserverà il diritto di accettazione o di rifiuto.

L'Agenzia si riserva il diritto di richiedere l'immediata sostituzione del personale con semplice invito scritto a proprio insindacabile giudizio.

Agli operai verrà assegnata una stanza dove potranno rimanere nei periodi in cui non sono impiegati in lavorazioni.

MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

Per l'espletamento del servizio, i tempi e le modalità di erogazione delle prestazioni, la Ditta sarà obbligata a prendere preventivi accordi con i responsabili del servizio.

In particolare si impegna a provvedere tempestivamente alla eliminazione dei guasti e delle imperfezioni che negli impianti si avessero a verificare, facendo intervenire per i lavori non eseguibili dal personale designato alla normale manutenzione, tecnici specializzati all'uopo occorrenti.

Tutte le riparazioni dovranno essere di massima effettuate nei locali dove gli impianti sono situati, salvo che ciò non possa avvenire per deficienza di mezzi o per altri motivi riconosciuti fondati, nel qual caso, l'Ufficio, autorizzerà la Ditta ad asportare i meccanismi da riparare fissando un termine massimo di riconsegna.

Appena ultimata la riparazione, la Ditta dovrà procedere all'immediato montaggio delle parti e dell'insieme asportato.

RAPPORTO DI LAVORO

Sarà cura della Ditta, per ogni intervento programmato, sopra capitolato, redigere un

adeguato rapporto di lavoro, nel quale dovrà essere indicato, la data dell'intervento, le generalità dell'operatore e il tipo di intervento.

Con le stesse modalità per ogni eventuale sostituzione, riparazione, modifica dell'impianto, dovrà essere redatto un analogo rapporto di lavoro che dovrà essere consegnato ai responsabili del servizio.

La Ditta sarà tenuta alla compilazione di registri che riportino le presenze e gli eventi e i controlli periodici effettuati; una copia di tali registri sarà tenuta dai responsabili del servizio.