

**COMUNE di FIRENZE**  
DIREZIONE SERVIZI TECNICI

**MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE PROGRAMMATA  
IMMOBILI COMUNALI DI COMPETENZA DEL  
SERVIZIO BELLE ARTI E FABBRICA DI PALAZZO VECCHIO**

*ANNUALITÀ 2023/2024*

**LAVORI (CAT. OG2 ED OS2A) E SERVIZI**

## **ACCORDO QUADRO**

*(AI SENSI DEL D. LGS. 50/2016)*

### **CAPITOLATO PRESTAZIONALE TECNICO**

**AQ0784/2022**

**P.O. PALAZZI, VILLE E MONUMENTI E MONUMENTI CITTADINI**

**R.U.P:** ARCH. GIORGIO CASELLI

**PROGETTISTI:**

ING. CARLOTTA TONCELLI

ARCH. SILVIA VEZZOSI

**COLLABORATORI:**

GEOM. SARAH MONACI AQ0705/2022

**AQ0694/2022**

**P.O. FABBRICA PALAZZO VECCHIO, CHIESE E CONVENTI**

**R.U.P:** ARCH. GIORGIO CASELLI

**PROGETTISTI:**

ARCH. GIORGIA ZURLA

ARCH. VALENTINA CARNEVALI

**P.O. VALORIZZAZIONE COMPLESSI MONUMENTALI E RESTAURO URBANO**

**R.U.P:** ARCH. GIORGIO CASELLI

**PROGETTISTI:**

ARCH. FABIO CASTELLI

ARCH. SANTI ANTONINO GARUFI

GEOM. MASSIMO OCCUPATI

## INDICE

### **SCHEMA RIEPILOGATIVO APPALTO**

#### **1 DEFINIZIONI**

- 1.1 *SOGGETTI*
- 1.2 *MACRO-CATEGORIE PRESTAZIONI ED ARTICOLI DI RIFERIMENTO*
- 1.3 *TIPOLOGIE PRESTAZIONI, FRANCHIGIA, ORDINI DI INTERVENTO, PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI E VERBALE DI CONSEGNA*
- 1.4 *TIPOLOGIE MANUTENZIONI*

#### **2 OGGETTO DELL'APPALTO**

- 2.1 *CONTRATTI ATTUATIVI*
- 2.2 *DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI A CANONE E DELLA CUSTODIA MANUTENTIVA DEI BENI*
- 2.3 *IMPORTO PER ATTIVITÀ EXTRA-CANONE*
- 2.4 *PROCESSO AUTORIZZATIVO DELLE ATTIVITÀ A CANONE ED EXTRA-CANONE (ORDINE DI INTERVENTO)*
- 2.5 *RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE*

#### **3 SERVIZI COMPRESI NEL CANONE**

- 3.1 *GESTIONE CONTINUATIVA DELLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA MEDIANTE LA PIATTAFORMA INFORMATICA AMICOFI*
- 3.2 *GESTIONE CONTINUATIVA DEL SISTEMA INFORMATIVO (Nu.Ma.)*
- 3.3 *CONSULTAZIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA (D.A.T.I.)*
- 3.4 *RINNOVO DEI CERTIFICATI DI PREVENZIONE INCENDI*
- 3.5 *VERIFICA DEI SISTEMI ANTICADUTA*
- 3.6 *RINTRACCIABILITÀ TELEFONICA*
- 3.7 *PREVENTIVAZIONE ATTIVITÀ E GESTIONE DEGLI ORDINI DI INTERVENTO*
  - 3.7.1 *CARATTERISTICHE*
- 3.8 *PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO OPERATIVO DELLE ATTIVITÀ*
  - 3.8.1 *CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO*
  - 3.8.2 *PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI (P.D.I.)*
  - 3.8.3 *PROGRAMMA OPERATIVO DEGLI INTERVENTI (P.O.I.)*

#### **4 MANUTENZIONE**

- 4.1 *ATTIVITÀ "A CANONE"*
  - 4.1.1 *ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE PREVENTIVA E PROGRAMMATA, ATTIVITÀ DI CONTROLLO E REVISIONE*
  - 4.1.2 *ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE NECESSARIA, INTERVENTI DI RIPRISTINO E RIPARAZIONI A GUASTO DI IMPORTO INFERIORE ALLA RELATIVA FRANCHIGIA*
  - 4.1.3 *ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE NECESSARIA, INTERVENTI SPECIFICAMENTE RICHIESTI DALLA STAZIONE APPALTANTE O PROPOSTI DALL'APPALTATORE, DI IMPORTO INFERIORE ALLA RELATIVA FRANCHIGIA*
  - 4.1.4 *REPERIBILITÀ*
- 4.2 *ATTIVITÀ "EXTRA-CANONE"*
  - 4.2.1 *SERVIZI TECNICI AGGIUNTIVI*

#### **5 CRITERI C.A.M.**

**SCHEMA RIEPILOGATIVO APPALTO**

Di seguito sono schematizzate le prestazioni previste nel presente Appalto.

	Attività tecnica	Attività operativa
<b>SERVIZI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- “<i>Servizi compresi nel canone</i>”:</li> <li>– gestione continuativa Manutenzione Preventiva e Programmata mediante AmicoFI (punto 3.1 C.P.T.);</li> <li>– gestione continuativa richieste utenti mediante Nu.Ma. (punto 3.2 C.P.T.);</li> <li>– consultazione anagrafica tecnica mediante D.A.T.I. (punto 3.3 C.P.T.);</li> <li>– rinnovo dei C.P.I. (punto 3.4 C.P.T.);</li> <li>– verifica dei sistemi anticaduta (punto 3.5 C.P.T.);</li> <li>– rintracciabilità telefonica (punto 3.6 C.P.T.);</li> <li>– preventivazione attività e gestione Ordini di Intervento (punto 3.7 C.P.T.);</li> <li>– programmazione e controllo operativo delle attività;</li> <li>– prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera ove normativamente prevista.</li> <li>- “<i>Servizi NON compresi nel canone</i>”:</li> <li>– <i>Attività tecniche aggiuntive</i>” a richiesta (punto 4.2.1 C.P.T.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Custodia manutentiva dei beni;</li> <li>- “<i>Manutenzione Preventiva e Programmata</i>” (punto 4.1.1 C.P.T.) di cui al “<i>Piano Dettagliato degli Interventi</i>” (punto 3.8.2 C.P.T.), da eseguire secondo il “<i>Piano Operativo degli Interventi</i>” (punto 3.8.3 C.P.T.);</li> <li>- “<i>Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” (punto 4.1.2 C.P.T.) di importo <b>inferiore</b> alla pertinente franchigia;</li> <li>- “<i>Interventi di manutenzione a richiesta</i>” (punto 4.1.3 C.P.T.) quando di importo <b>inferiore</b> alla pertinente franchigia;</li> <li>- reperibilità (punto 4.1.4 C.P.T.).</li> </ul>
<b>LAVORI</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- “<i>Interventi/Lavori di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” oppure “<i>Interventi/Lavori di manutenzione a richiesta</i>” qualificabili come lavori.</li> </ul>

I soggetti responsabili sono il “*Responsabile Tecnico per i Servizi compresi nel canone*” per l’Attività tecnica ed il “*Responsabile Operativo dell’attività manutentiva*” per l’Attività operativa.

**1 DEFINIZIONI**

Nel seguito del presente Capitolato vengono utilizzati correntemente i termini di seguito indicati, di cui si fornisce una breve descrizione.

**1.1 SOGGETTI**

<b>Stazione Appaltante</b>	Comune di Firenze.
<b>Appaltatore</b>	L’Impresa appaltatrice che si obbliga a quanto previsto e prescritto dall’Appalto, inclusa la presa in consegna ed in <b>custodia manutentiva</b> tutti

	<p>i beni (artt. 2051 e 2043 Codice Civile).</p>
<p><b>Responsabile della Commessa (Interfaccia unica verso la Stazione Appaltante)</b></p>	<p>Responsabile dell'Appaltatore, di cui ha la piena rappresentatività (sulla base delle deleghe a lui conferite dall'Appaltatore), cui compete la direzione del complesso delle attività operative ed organizzative per la gestione del contratto.</p> <p>Il Responsabile della commessa assume la responsabilità amministrativa (nonché le relative responsabilità giuridiche) della regolare esecuzione del servizio e dei lavori affidati con l'appalto in oggetto nonché dell'osservanza di tutte le norme contrattuali e di tutte le disposizioni impartite dalla Stazione Appaltante.</p> <p>Figura dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto relativo all'affidamento delle prestazioni di conduzione, gestione e manutenzione. Egli assume la responsabilità del rispetto degli obblighi contrattuali, dei livelli di servizio stabiliti, del buon andamento dei servizi e lavori nonché dell'osservanza di tutte le norme contrattuali e delle disposizioni impartite.</p> <p>Al Responsabile della commessa sono, in particolare, delegate le funzioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste nell'appalto sia a canone che extra-canone, e quindi anche la raccolta e fornitura alla Stazione Appaltante delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio delle performance conseguite, incluse tutte le attività tecniche di cui ai Servizi compresi nel canone (di seguito definiti);</li> <li>• gestione di richieste, segnalazioni e problematiche gestionali sollevate dalla Stazione Appaltante inerenti l'Appalto;</li> <li>• supervisione del processo di fatturazione delle prestazioni;</li> <li>• supervisione delle attività relative all'adempimento degli obblighi contrattuali in materia di dati, informazioni e reportistica nei confronti della Stazione Appaltante per quanto di competenza;</li> <li>• responsabile dei rapporti con gli utenti delle strutture;</li> <li>• prendere in consegna ed in custodia manutentiva tutti i beni artt. 2051 e 2043 Codice Civile.</li> </ul>
<p><b>Responsabile Tecnico per i Servizi compresi nel canone</b></p>	<p>Responsabile Tecnico dell'Appaltatore, dotato di adeguate competenze professionali (titolo ed abilitazioni), cui compete la direzione del complesso delle attività tecniche, ovvero i Servizi compresi nel canone.</p> <p>Il Responsabile Tecnico assume la responsabilità tecnica (nonché le relative responsabilità giuridiche) della regolare esecuzione delle "Attività tecniche", ovvero dei Servizi compresi nel canone affidati con l'appalto in oggetto nonché dell'osservanza di tutte le norme contrattuali e di tutte le disposizioni impartite dalla Stazione Appaltante.</p> <p>Al Responsabile Tecnico sono, in particolare, delegate le funzioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività</li> </ul>

	<p>tecniche di cui ai Servizi compresi nel canone (di seguito definiti);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera ove normativamente prevista;</li> <li>• gestione di richieste, segnalazioni e problematiche tecniche sollevate dalla Stazione Appaltante inerenti l'Appalto;</li> <li>• responsabile della gestione della piattaforma informatica AmicoFI.</li> </ul>
<p><b>Responsabile Operativo dell'attività manutentiva</b></p>	<p>Responsabile Operativo dell'Appaltatore, cui compete la direzione del complesso delle attività manutentive, ovvero la custodia manutentiva dei beni, la <i>“Manutenzione Preventiva e Programmata”</i>, gli <i>“Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto”</i>, gli <i>“Interventi di manutenzione a richiesta”</i> e la reperibilità.</p> <p>Il Responsabile Operativo assume la responsabilità manutentiva (nonché le relative responsabilità giuridiche) della regolare esecuzione delle <i>“Attività operative”</i> sia comprese nel canone che extra-canone affidate con l'appalto in oggetto nonché dell'osservanza di tutte le norme contrattuali e di tutte le disposizioni impartite dalla Stazione Appaltante.</p> <p>Al Responsabile Operativo sono, in particolare, delegate le funzioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività manutentive previste nell'appalto sia a canone che extra-canone;</li> <li>• gestione di richieste, segnalazioni e problematiche operative sollevate dalla Stazione Appaltante inerenti l'Appalto;</li> <li>• responsabile dell'esecuzione della <i>“Manutenzione Preventiva e Programmata”</i> le modalità e le frequenze indicate nel Piano Dettagliato degli Interventi (di seguito definito), da gestire attraverso la piattaforma informatica AmicoFI;</li> <li>• responsabile dell'esecuzione degli <i>“Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto”</i>, degli <i>“Interventi di manutenzione a richiesta”</i> e della reperibilità;</li> <li>• responsabile dei rapporti con gli utenti delle strutture;</li> <li>• gestione di richieste, segnalazioni e problematiche operative sollevate dalla Stazione Appaltante inerenti l'Appalto.</li> </ul>
<p><b>Responsabile Unico del Procedimento</b> (rif. D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. art. 31 e linee guida 3 ANAC)</p>	<p>Responsabile Unico del Procedimento, responsabile dei rapporti con l'Appaltatore, rappresentante della Stazione Appaltante nei confronti dell'Appaltatore.</p> <p>Al RUP vengono demandati i compiti previsti dalla normativa in materia, in particolare si evidenzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impartisce le istruzioni occorrenti a garantire la regolarità dei lavori;</li> <li>• predispone, con riferimento ai compiti di cui all'art. 31, comma 12 del Codice, un piano di verifiche;</li> <li>• controlla il progresso e lo stato di avanzamento dei lavori sulla base delle evidenze e delle informazioni del D.L.;</li> <li>• sovrintende alla gestione economica dell'Appalto;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• irroga le penali;</li> <li>• rilascia il certificato di pagamento;</li> <li>• conferma il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.</li> </ul>
<p><b>Direttore Lavori</b> (rif. D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. art 101)</p>	<p>Referente nei rapporti con l'Appaltatore, interfaccia principale della Stazione Appaltante nei confronti dell'Appaltatore.</p> <p>Al Direttore Lavori viene demandato il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• emanare gli Ordini di Intervento;</li> <li>• valutare gli interventi extra-canone per autorizzazione o diniego;</li> <li>• monitorare e controllare la corretta e puntuale esecuzione degli interventi sia a canone che extra-canone;</li> <li>• monitorare gli interventi periodici a canone e i report degli interventi;</li> <li>• riferire al R.U.P. sull'andamento dell'appalto.</li> </ul>
<p><b>Direttore Operativo</b> (rif. D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. art 101)</p>	<p>Referente per conto del Direttore dei Lavori nei rapporti con l'Appaltatore.</p> <p>Al Direttore Operativo, relativamente a singole parti di attività <u>così come concordate con R.U.P. e D.L.</u>, viene demandato il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• collaborare con il D.L. nel verificare che le attività siano eseguite regolarmente e nell'osservanza delle clausole contrattuali;</li> <li>• collaborare in tutti i compiti sopra riportati per il D.L.;</li> <li>• approvare i singoli Ordini di intervento per le prestazioni extra-franchigia;</li> <li>• monitorare e controllare la corretta e puntuale esecuzione degli interventi sia a canone che extra-canone.</li> </ul>

**1.2 MACRO-CATEGORIE PRESTAZIONI ED ARTICOLI DI RIFERIMENTO**

<p><b>Servizi compresi nel canone</b></p>	<p>Complesso delle attività (a canone):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestione continuativa della manutenzione programmata mediante la piattaforma informatica AmicoFI (punto 3.1 C.P.T.);</li> <li>• gestione continuativa del sistema informativo Nu.Ma. (punto 3.2 C.P.T.);</li> <li>• consultazione dell'anagrafica tecnica D.A.T.I. (punto 3.3 C.P.T.);</li> <li>• procedura per il rinnovo dei C.P.I. / S.C.I.A. Antincendio (punto 3.4 C.P.T.);</li> <li>• procedura per la verifica dei sistemi anticaduta (punto 3.5 C.P.T.);</li> <li>• rintracciabilità telefonica (punto 3.6 C.P.T.);</li> <li>• preventivazione attività e gestione Ordini di Intervento (punto 3.7 C.P.T.);</li> <li>• programmazione e controllo operativo delle attività;</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera ove normativamente prevista.</li> </ul>
<b>Attività Operativa</b>	<p>Complesso delle attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>a canone:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>custodia manutentiva dei beni;</b></li> <li>- esecuzione di qualsiasi attività di “<i>Manutenzione Preventiva e Programmata</i>” (punto 4.1.1 C.P.T.) nelle modalità e nelle tempistiche indicate nel Piano Dettagliato degli Interventi (di seguito definito), da gestire attraverso la piattaforma informatica AmicoFI;</li> <li>- “<i>Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” (punto 4.1.2 C.P.T.) di importo inferiore alla pertinente franchigia;</li> <li>- “<i>Interventi di manutenzione a richiesta</i>” (punto 4.1.3 C.P.T.) quando di importo inferiore alla pertinente franchigia.</li> <li>- <u>Reperibilità</u> (punto 4.1.4 C.P.T.).</li> </ul> </li> <li>➤ <b>extra-canone:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “<i>Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” (punto 4.1.2 C.P.T.) oltre la soglia della franchigia;</li> <li>- “<i>Interventi di manutenzione a richiesta</i>” (punto 4.1.3 C.P.T.) oltre la soglia della franchigia;</li> <li>- “<i>Servizi tecnici aggiuntivi</i>” a richiesta (punto 4.2.1 C.P.T.) non soggetti a franchigia.</li> </ul> </li> </ul>

**1.3 TIPOLOGIE PRESTAZIONI, FRANCHIGIA, ORDINI DI INTERVENTO, PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI E VERBALE DI CONSEGNA**

<b>Prestazioni a Canone</b>	<p>Corrispettivo economico con cui sono compensate tutte le prestazioni continuative (“<i>Servizi compresi nel canone</i>” e “<i>Manutenzione Operativa</i>”), ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la custodia manutentiva dei beni;</li> <li>– tutte le attività periodiche di “<i>Manutenzione Preventiva e Programmata</i>”;</li> <li>– gli “<i>Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” rientranti nei limiti della franchigia;</li> <li>– gli “<i>Interventi di manutenzione a richiesta</i>” rientranti nei limiti della franchigia;</li> <li>– la reperibilità.</li> </ul> <p>L’importo del canone è determinato in funzione sia dei Servizi compresi nel canone sia delle “<i>Manutenzioni Preventive e Programmate</i>” specificate nel Piano Dettagliato degli Interventi (Allegato 1) da effettuarsi sugli immobili dettagliati nell’allegato 2.</p>
<b>Prestazioni extra-canone</b>	<p>Sono quelle manutenzioni non rientranti nelle attività remunerate a canone, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gli “<i>Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto</i>” oltre i</li> </ul>

	<p>limiti della franchigia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gli “<i>Interventi di manutenzione a richiesta</i>” oltre i limiti della franchigia.</li> </ul> <p>Tali manutenzioni devono essere eseguite su segnalazione / richiesta della Stazione Appaltante e previa autorizzazione del Direttore Lavori.</p> <p>Costituiscono prestazioni non rientranti nelle attività remunerate a canone anche i “<i>Servizi tecnici aggiuntivi</i>” indicati nell’elaborato “<i>Elenco Prezzi Servizi Tecnici Aggiuntivi</i>” (Allegato 7).</p> <p>I corrispettivi per le attività extra-canone sono determinati in base ai prezzi delle manutenzioni predefinite, ai Prezzari ed ai corrispettivi per la manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara. Tali attività vengono gestite attraverso Ordini di Intervento.</p>
<b>Interventi indifferibili</b>	<p>Interventi che per propria natura e/o per valutazione della Direzione Lavori risultano urgenti e necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza delle strutture e dei suoi occupanti.</p>
<b>Franchigia</b>	<p>Costituisce il limite economico al di sotto del quale gli <b>interventi di ripristino e/o riparazione</b> <u>non devono essere compensati extra-canone all’Appaltatore perché compresi nel canone</u>. Nel caso in cui l’importo degli <b>interventi di ripristino e/o riparazione</b> sia superiore alla franchigia, la Stazione Appaltante è tenuta a retribuire l’Appaltatore solo per l’importo eccedente quello della franchigia stessa.</p> <p>Nel P.D.I. è riportata la descrizione dell'elemento dimensionale unitario per l'applicazione della singola franchigia, oltre il quale si applicano più franchigie.</p> <p><b><u>La Franchigia è fissa e invariabile e si decurta dall’importo lavori al netto del ribasso d’asta.</u></b></p> <p>Sono esclusi dall’applicazione della franchigia gli interventi non conseguenti alla normale usura, oltre ai seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– di modifica e/o integrazione richiesti dalla Stazione Appaltante;</li> <li>– di adeguamento normativo;</li> <li>– di ripristino a seguito di atti vandalici.</li> </ul>
<b>Ordine di Intervento</b>	<p>Documento con il quale la Stazione Appaltante autorizza uno specifico intervento extra-canone.</p>
<b>Piano Dettagliato degli Interventi (P.D.I.)</b>	<p>Il Piano Dettagliato degli Interventi riassume gli elementi edili riportando la periodicità e la modalità esecutiva del controllo relativa ad ogni singolo elemento. Il P.D.I. fa parte integrante del Contratto. Per maggiori dettagli circa il P.D.I. si rimanda al paragrafo relativo ed all’allegato 1.</p> <p>La gestione informatica del P.D.I. avviene mediante la piattaforma AmicoFI.</p>
<b>Verbale di Consegna</b>	<p>Documento da predisporre, in contraddittorio tra l’Appaltatore e la Stazione Appaltante, nel quale si dà atto che l’Appaltatore, e il responsabile di commessa, prendono formalmente in carico gli immobili</p>

	per l'esecuzione delle manutenzioni richieste e ne assumono la custodia manutentiva (artt. 2051 e 2043 Codice Civile).
--	--

#### 1.4 TIPOLOGIE MANUTENZIONI

<b>Manutenzione Preventiva Programmata</b>	e	<p>Attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione volte a garantire la piena fruibilità dell'immobile cui il servizio è destinato, e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio.</p> <p>Attività da eseguire con le modalità operative e le frequenze di intervento di cui al Piano Dettagliato degli Interventi, secondo il Programma Operativo degli Interventi (sviluppato dall'Appaltatore sulla base del Cronoprogramma di Progetto).</p> <p>Attività da gestire mediante la piattaforma informatica AmicoFI</p>
<b>Interventi ripristino manutenzione guasto</b>	di e/o a	<p>Prestazioni integrative (manutenzioni) erogate su richiesta, o comunque per opportunità / necessità legate al verificarsi di un particolare evento.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio fino al valore della franchigia (importi variabili in funzione delle categorie di intervento); l'eccedenza rispetto alla franchigia è compensata, previa verifica congiunta di fattibilità tecnica ed operativa, analisi del preventivo di spesa ed accertata effettuazione dei lavori da parte del D.L. e dei Direttori Operativi.</p>
<b>Interventi manutenzione richiesta</b>	di a	<p>Prestazioni integrative (manutenzioni) erogate su richiesta della Stazione Appaltante per fare fronte a determinate opportunità / necessità costituite da adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti e/o delle componenti edili.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio fino al valore della franchigia (importi variabili in funzione delle categorie di intervento); l'eccedenza rispetto alla franchigia è compensata, previa verifica congiunta di fattibilità tecnica ed operativa, analisi del preventivo di spesa ed accertata effettuazione dei lavori da parte del D.L. e dei Direttori Operativi.</p>

## 2 OGGETTO DELL'APPALTO

L'Amministrazione Comunale intende concludere un Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 50/2016, per l'acquisizione di **“Interventi di manutenzione ordinaria edile Immobili Comunali - annualità 2023/2024 - LAVORI (cat. OG2 ed OS2A) e SERVIZI”** degli immobili di proprietà comunale, con un unico operatore economico.

Le attività del presente Accordo Quadro sono finalizzate a:

- mantenere lo stato di conservazione delle strutture edili comunali di competenza nelle diverse tipologie, attraverso interventi programmati e tempestivi di manutenzione onde evitare possibili situazioni di degrado;
- garantire la sicurezza degli utenti;
- migliorare lo standard qualitativo di fruibilità degli ambienti;
- ripristinare i manufatti deteriorati e/o rovinati.

Oggetto di appalto, oltre alla custodia manutentiva dei beni, è l'esecuzione delle seguenti prestazioni manutentive:

1. **Servizi compresi nel canone** (§ 3 C.P.T.);
2. **Manutenzione Preventiva e Programmata** (§ 4.1.1 C.P.T.);
3. **Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto** (§ 4.1.2 C.P.T.);
4. **Interventi di manutenzione a richiesta** (§ 4.1.3 C.P.T.).

L'Appalto ha per oggetto interventi di manutenzione contrassegnati da elevata complessità, per i quali è richiesta, da parte del personale tecnico-amministrativo, un'attività di programmazione della spesa, di valutazione del progetto o di controllo delle procedure di gara e dell'esecuzione del contratto rispetto ai termini dei documenti di gara, di altissima capacità e particolare difficoltà, visti sia il numero elevato di immobili presenti nell'appalto sia il numero elevato delle attività manutentive da porre in opera al fine di garantire la funzionalità dei beni.

L'Appalto, infatti, coniuga attività operative complesse di custodia manutentiva dei beni, "Manutenzione Preventiva e Programmata", "Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto", "Interventi di manutenzione a richiesta", entro ed extra franchigia, reperibilità con servizi complessi di gestione attraverso le piattaforme informatiche AmicoFI e Nu.Ma., D.A.T.I. (Anagrafica Tecnica), rinnovo dei C.P.I., verifica dei sistemi anticaduta, ed altre prestazioni di governo.

## **2.1 CONTRATTI ATTUATIVI**

Come specificato nel C.S.A. tutti gli interventi da eseguirsi in dipendenza del presente Accordo Quadro saranno descritti nei rispettivi **Contratti Attuativi** e dettagliati negli elaborati progettuali cui gli stessi si riferiscono.

Ogni Contratto Attuativo è caratterizzato da un CIG derivato dal CIG principale dell'Accordo Quadro.

Le fatture emesse dovranno indicare i pertinenti CIG derivati specifici del Contratto Attuativo cui si riferiscono.

In linea di massima i Contratti Attuativi potranno essere redatti in tre distinte "tipologie":

### **Contratto Attuativo per esecuzione di prestazioni a canone (punto 2.2 C.P.T.)**

Si tratta di un Contratto Attuativo avente ad oggetto le prestazioni a canone e pertanto riguardante tutta quella serie di interventi e attività riportati nel C.P.T. al punto 3 "Servizi compresi nel canone" e al punto 4.1 "Manutenzione Preventiva e Programmata" relativamente alla parte a canone e la custodia manutentiva dei beni (artt. 2051 e 2043 Codice Civile).

### **Contratto Attuativo per esecuzione di prestazioni per attività extra-canone (punto 2.3 C.P.T.)**

Si tratta di un Contratto Attuativo con il quale la Stazione Appaltante stanZIA importi destinati alla copertura finanziaria di tutte quelle attività extra-canone richiesti nel corso di validità dell'Appalto e gestiti tramite Ordini di Intervento (cfr.§4.2 "ATTIVITÀ EXTRA-CANONE" C.P.T). Si tratta della tipologia di contratto più generico in cui si va ad impegnare una cifra per le esigenze di attività extra-canone. Per quanto concerne gli ordinativi specifici, l'ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate dalla Stazione Appaltante.

### **Contratto Attuativo per attività extra-canone, incluso progetto, con indicazione specifica dell'intervento manutentivo da eseguire (punto 2.3 C.P.T.)**

Si tratta di un Contratto Attuativo con il quale la Stazione Appaltante prevede l'esecuzione di uno specifico intervento manutentivo extra-canone per il quale necessita la redazione di uno specifico progetto manutentivo elaborato conformemente alla normativa vigente.

**Per quanto concerne gli ordinativi specifici, l'ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate.**

## **2.2 DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI A CANONE E DELLA CUSTODIA MANUTENTIVA DEI BENI**

Saranno oggetto di specifico Contratto Attuativo per prestazioni a canone secondo quanto riportato al punto precedente, per le seguenti tipologie di attività:

- erogazione dei Servizi compresi nel canone di cui al §3;
- realizzazione degli interventi di Manutenzione Preventiva e Programmata di cui al punto §4.1.1 C.P.T., soggetti a canone
- realizzazione degli Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto rientranti nei limiti della franchigia di cui al punto §4.1.2 C.P.T.;
- realizzazione degli Interventi di manutenzione a richiesta rientranti nei limiti della franchigia di cui al punto §4.1.3 C.P.T.

## **2.3 IMPORTO PER ATTIVITÀ EXTRA-CANONE**

La Stazione Appaltante predisporrà specifici Contratti Attuativi con importo per attività extra-canone destinati alla copertura finanziaria di tutte quelle prestazioni/attività extra-canone richiesti nel corso di validità dell'Appalto dalla Stazione Appaltante e gestiti tramite Ordini di Intervento (cfr. §3.7 C.P.T.).

Tali importi devono essere destinati all'esecuzione di interventi relativi ad attività di manutenzione di ripristino a guasto o su richiesta di **importo superiore al valore della franchigia** effettuati dall'Appaltatore ed approvati dal Direttore Lavori, salvo il caso di interventi che per propria natura e/o per valutazione della Direzione Lavori risultano urgenti e necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza delle strutture e dei suoi occupanti, ovvero "indifferibili" (cfr. §3.8.1 C.P.T.).

L'importo stanziato per l'esecuzione delle attività extra-canone viene utilizzato durante tutta la durata del **Contratto Attuativo** attraverso l'emissione di Ordini di Intervento.

Tra le attività extra-canone rientrano anche i "Servizi tecnici aggiuntivi" (cfr. §4.2.1 C.P.T.) non soggetti a franchigia, la cui quantificazione economica è determinata nell'"Elenco Prezzi Servizi Tecnici Aggiuntivi" .

## **2.4 PROCESSO AUTORIZZATIVO DELLE ATTIVITÀ A CANONE ED EXTRA-CANONE (ORDINE DI INTERVENTO)**

Le attività a canone riguardano i Servizi compresi nel canone e gli interventi formalizzati nel P.D.I., e gli interventi di ripristino di lieve entità non eccedenti la franchigia, pianificate nel tempo o divenute necessarie a seguito di un evento / richiesta, in accordo con il Direttore Lavori.

**Pertanto, tali interventi diventano esecutivi senza necessità di alcuna specifica approvazione da parte del Direttore Lavori.**

Gli interventi extra-canone vengono solitamente effettuati a seguito di segnalazione / richiesta effettuata dagli utenti o dal Direttore Lavori o dall'Appaltatore, secondo il processo autorizzativo di seguito descritto. Una volta ricevuta la segnalazione / richiesta di intervento, è compito dell'Appaltatore sottoporre alla D.L. una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso, secondo i prezzi di riferimento decurtati del ribasso.

Per le modalità di effettuazione del processo autorizzativo si richiama espressamente il § 3.7 "**Preventivazione attività e gestione ordini di intervento**" dove vengono riportati i vari passaggi autorizzativi per la gestione autorizzazione degli interventi extra-canone.

## **2.5 RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE**

L'inizio delle lavorazioni avverrà con la redazione di specifico "Verbale di Consegna" come da normativa, ai fini della custodia manutentiva attraverso il quale l'Appaltatore prende in consegna ed in custodia tutti i beni ricadenti all'interno dell' "Elenco degli Immobili" oggetto dell'appalto anche ai sensi dell'art. 2051 e dell'art. 2043 del Codice Civile, assumendo tutte le obbligazioni derivanti dal contratto. Pertanto, a fronte dell'autonomia gestionale conferita all'Appaltatore nell'organizzazione dell'Appalto, egli assume, per tutta la durata del contratto relativamente agli immobili in oggetto affidati in gestione, la completa responsabilità civile e penale relativa ad omissioni od erronee esecuzioni delle attività di sorveglianza, pronto intervento, programmazione ed esecuzione interventi.

Nell'esecuzione delle manutenzioni l'Appaltatore deve osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed è tenuto ad impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza della Stazione Appaltante - presenza che può essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione delle manutenzioni ancorché i difetti che siano poi riscontrati siano stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione sia stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza può mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

La Stazione Appaltante si riserva quindi la più ampia facoltà di eseguire indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle manutenzioni, anche successivamente all'espletamento delle medesime.

**In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività della Stazione Appaltante, può essere richiesto di erogare le manutenzioni e le attività inerenti l'esecuzione delle manutenzioni stesse oggetto di Appalto, anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa vantare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.**

### **3 SERVIZI COMPRESI NEL CANONE**

Vengono di seguito indicate le prestazioni attivate nell'ambito del presente Appalto.

I Servizi compresi nel canone rappresentano lo strumento per ottenere la gestione integrata di tutte le manutenzioni Operative erogate nell'ambito del presente Appalto. Ciò dovrà avvenire attraverso l'utilizzo della piattaforma informativa ed operativa per la gestione di tutte le Manutenzioni Operative adottata ed attualmente in uso presso il Comune di Firenze, AmicoFI, pertanto l'Assuntore si impegna ad autenticarsi su tale sistema.

L'Assuntore si impegna quindi ad operare ed intervenire secondo le scadenze di cui al P.D.I. mediante la piattaforma informatica AmicoFI; l'Assuntore si impegna, inoltre, a provvedere alla chiusura dei singoli interventi una volta eseguiti.

L'apertura e la chiusura dei singoli interventi possono avvenire con un intervallo di più o meno 20 giorni rispetto alla scadenza del "Programma Operativo degli Interventi" (sviluppato dall'Appaltatore a partire dalla base del "Cronoprogramma di Progetto" che tiene conto delle esigenze dell'Amministrazione); tale limite operativo è adottato nella piattaforma informatica AmicoFI per la gestione della "Manutenzione Preventiva e Programmata".

I Servizi compresi nel canone forniscono inoltre alla Stazione Appaltante gli strumenti, le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di componenti edili, le soluzioni per l'ottimizzazione delle prestazioni e dei costi di esercizio, monitorare le scadenze dei rinnovi dei Certificati di Prevenzione Incendi / S.C.I.A. Antincendio e la verifica dei sistemi anticaduta.

Rientrano nella macro-categoria "*Servizi compresi nel canone*":

3.1 gestione continuativa della manutenzione programmata mediante la piattaforma informatica AmicoFI;

- 3.2 gestione continuativa del sistema informativo Nu.Ma;
- 3.3 consultazione dell'anagrafica tecnica D.A.T.I.;
- 3.4 rinnovo dei C.P.I. / S.C.I.A. Antincendio;
- 3.5 verifica dei sistemi anticaduta;
- 3.6 rintracciabilità telefonica;
- 3.7 preventivazione attività e gestione Ordini di Intervento;
- 3.8 programmazione e controllo operativo delle attività.

Il Responsabile Tecnico si impegna a garantire l'esecuzione di tutti i Servizi compresi nel canone entro le scadenze indicate.

### **3.1 GESTIONE CONTINUATIVA DELLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA MEDIANTE LA PIATTAFORMA INFORMATICA AMICOFI**

Il supporto delle attività di gestione operativa e controllo delle prestazioni, sia da parte della Stazione Appaltante che da parte dell'Appaltatore, dovrà avvenire attraverso l'utilizzo della piattaforma informativa ed operativa per la gestione di tutte le manutenzioni adottata ed attualmente in uso presso il Comune di Firenze (AmicoFI), pertanto l'Appaltatore si impegna ad autenticarsi su tale sistema.

Con la piattaforma AmicoFi devono essere gestiti i flussi informativi delle prestazioni di cui al P.D.I. erogate dall'Appaltatore in modo da garantire, sia all'Appaltatore sia alla Stazione Appaltante, la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo delle prestazioni stesse.

L'Assuntore si impegna quindi a gestire tutte le attività previste dal P.D.I. mediante la piattaforma informatica AmicoFI, e si impegna, inoltre, a provvedere alla chiusura degli interventi su tale piattaforma una volta eseguiti.

Si precisa che AmicoFI consente l'apertura e la chiusura dei singoli interventi con un intervallo di più o meno 20 giorni rispetto alla scadenza del "Programma Operativo degli Interventi".

Ove tra le attività previste dal P.D.I. ve ne siano elencate alcune non pertinenti ad un edificio conferito in manutenzione, dovrà essere indicata la non applicabilità e/o la non presenza della specifica attività manutentiva / elemento da mantenere.

Le funzionalità che l'Appaltatore deve garantire con la gestione della piattaforma AmicoFI possono essere così riassunte:

- favorire la collaborazione tra l'Appaltatore e Stazione Appaltante attraverso una opportuna condivisione delle informazioni;
- garantire il controllo del livello qualitativo e quantitativo delle prestazioni erogate dall'Appaltatore;
- consentire la piena conoscenza dello stato di consistenza e di conservazione dei componenti cui sono rivolte le prestazioni erogate dall'Appaltatore;
- consentire la pianificazione, gestione e consuntivazione delle attività che compongono le prestazioni erogate dall'Appaltatore;
- comprovare mediante documentazione fotografica e/o documentazione di dettaglio l'avvenuta esecuzione delle attività manutentive.

### **3.2 GESTIONE CONTINUATIVA DEL SISTEMA INFORMATIVO (Nu.Ma.)**

Il supporto delle attività di gestione operativa e controllo delle prestazioni richieste dagli utenti finali (utilizzatori delle strutture), sia da parte della Stazione Appaltante che da parte dell'Appaltatore, dovrà avvenire attraverso l'utilizzo della piattaforma informativa ed operativa per la gestione di tutti gli interventi

su richiesta adottata ed attualmente in uso presso il Comune di Firenze (Nu.Ma.), pertanto l'Appaltatore si impegna ad autenticarsi su tale sistema.

Con la piattaforma Nu.Ma. devono essere gestiti continuativamente i flussi informativi delle prestazioni richieste dagli utenti ed erogate dall'Appaltatore in modo da garantire, sia all'Appaltatore sia alla Stazione Appaltante, la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo delle prestazioni stesse.

L'Assuntore si impegna quindi a gestire continuativamente tutte le richieste degli utenti che perverranno sulla piattaforma Nu.Ma., previo sopralluogo, consultando la Direzione Lavori circa la priorità di intervento, ove necessario. L'Assuntore si impegna, inoltre, a provvedere alla chiusura della richiesta una volta terminato l'intervento richiesto.

L'esecuzione di ogni singolo intervento richiesto dagli utenti mediante la piattaforma informatica Nu.Ma. dovrà essere effettuata (e chiusa sulla stessa piattaforma da parte della Direzione Lavori a seguito dell'approvazione dell'avvenuta chiusura comunicata alla stessa D.L. dall'Appaltatore) in ogni caso entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta, nel caso di interventi al di sotto della soglia di franchigia, oppure, nel caso di interventi eccedenti tale soglia, dall'approvazione del preventivo da parte della Stazione Appaltante, salvo diversa pattuizioni; in caso di mancata esecuzione entro il termine concordato, sarà applicata la penale specifica di cui all'art. 20 "PENALI" del C.S.A..

La Direzione Lavori potrà segnalare all'Appaltatore la necessità di eseguire delle urgenze manutentive ancorché non inserite sulla piattaforma informatica Nu.Ma.

### **3.3 CONSULTAZIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA (D.A.T.I.)**

Presso il Comune di Firenze è già presente il patrimonio informativo anagrafico che costituisce l'Anagrafica Tecnica, ovvero la piattaforma informatica D.A.T.I. (di seguito sinteticamente D.A.T.I.), la cui documentazione deve essere utilizzata dall'Appaltatore quale base per la propria attività di verifica, aggiornamento e/o nuovo inserimento.

Tutte le attività afferenti l'Anagrafica Tecnica esplicitate nei paragrafi seguenti devono essere tracciate su D.A.T.I..

L'Assuntore si impegna ad autenticarsi su tale piattaforma.

L'Assuntore dovrà quindi consultare D.A.T.I., autenticandosi sulla stessa piattaforma, analizzare gli immobili conferiti in manutenzione, verificarne i contenuti documentali e procedere alla verifica della correttezza delle informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo necessarie ad una corretta erogazione delle prestazioni.

L'Assuntore dovrà raccogliere, catalogare e mantenere lo scadenziario di tutta la documentazione, soggetta a rinnovo (certificati ed autorizzazioni), con particolare riferimento al Certificato di Prevenzione Incendi / S.C.I.A. Antincendio ed alla verifica dei Sistemi Anticaduta.

Ove l'Assuntore riscontrasse la mancanza di documenti, dovrà provvedere, in collaborazione con la Stazione Appaltante:

- ove esistenti ma non in possesso dell'Amministrazione, al recupero dei documenti mancanti presso i competenti uffici (VVF, Azienda Sanitaria Locale etc) ove si trovano conservate le intere pratiche.
- ove non esistenti, a prestare tutta l'assistenza necessaria alla Stazione Appaltante per l'ottenimento delle certificazioni di legge, con la sola esclusione delle eventuali progettazioni finalizzate all'ottenimento delle stesse certificazioni.

Le prestazioni a canone poste a base di gara potranno subire variazioni solamente laddove venga inserito e/o eliminato un immobile e/o porzione di esso, e/o vengano inserite e/o eliminate alcune specifiche prestazioni del P.D.I. sui singoli immobili.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano riservate e di esclusiva proprietà del Comune di Firenze.

### 3.4 RINNOVO DEI CERTIFICATI DI PREVENZIONE INCENDI

È onere dell'Appaltatore il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi / S.C.I.A. antincendio, salvo gli eventuali casi in cui il rinnovo spetti al concessionario titolare dell'attività diverso dall'Amministrazione, considerando incluse le seguenti attività:

- redazione da parte di Professionista tecnico abilitato ex L.818/84 di "ASSEVERAZIONE AI FINI DELLA ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO", interfacciandosi con gli uffici dell'Amministrazione per eventuali verifiche impiantistiche necessarie;
- rilievo di eventuali modifiche non sostanziali, redazione documentazione ai fini delle modifiche art 4 comma 8 Decreto Ministro Interno 7/8/2012;
- pagamento dei **bollettini** relativi al rinnovo delle attività presenti nell'edificio (67 Scuola, 65 Pubblico Spettacolo Auditorium, 65 Pubblico spettacolo Palestra, 34 Deposito di carta, Biblioteche, etc) comprese anche altre attività quali, ad esempio, l'attività 74 "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso" se quest'ultime sono comprese nella stessa pratica di rinnovo C.P.I. / S.C.I.A.;
- predisposizione **S.C.I.A.** Antincendio a firma del titolare dell'attività entro e non oltre 20 giorni antecedenti dalla scadenza;
- **consegna** della pratica di rinnovo ai VVF;
- reperimento e verifica della documentazione in atti ed eventuale integrazione di nuove certificazioni ove la documentazione sia ritenuta carente; tale attività comprende anche il recupero presso il Comando Provinciale e/o il Comando Regionale dei VV.F. della documentazione tecnica (richieste e certificazioni) inerenti l'attività oggetto di rinnovo, a partire dall'Esame Progetto approvato, fino al C.P.I. / S.C.I.A. Antincendio depositato, con i relativi allegati.

La mancata presentazione di rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi / S.C.I.A. Antincendio entro il termine di scadenza degli stessi comporta l'applicazione delle penali di cui all'art 20 del C.S.A., oltre alla ripresentazione delle richieste autorizzative in danno.

La Stazione Appaltante mette a disposizione dell'Appaltatore l'elenco delle scadenze dei C.P.I. / S.C.I.A. antincendio delle strutture oggetto dell'Appalto – "Elenco scadenze pratiche C.P.I. / S.C.I.A. antincendio".

L'attività di cui al presente capitolo è ricompresa all'interno del canone, viene comunque specificatamente calcolata mediante l'applicazione di uno specifico prezzo unitario indicato nel P.D.I., applicato per ciascuna pratica di rinnovo in scadenza nel periodo del presente appalto.

### 3.5 VERIFICA DEI SISTEMI ANTICADUTA

L'appaltatore è tenuto ad eseguire l'ispezione periodica sui sistemi anticaduta definitivi presenti sugli immobili di cui all'"Elenco degli Immobili" ai sensi della norma UNI 11560:2014.

Sarà cura dell'Appaltatore eseguire tali verifiche prima della scadenza dei termini normativi. La Stazione Appaltante mette a disposizione dell'Appaltatore le ultime relazioni di collaudo eseguite sulle linee vita e l'elenco delle scadenze dei termini normativi dei sistemi anticaduta a servizio degli immobili oggetto dell'Appalto - "Elenco scadenze sistemi anticaduta".

Secondo quanto previsto in normativa, gli intervalli massimi sia per l'ispezione del sistema di ancoraggi sia per la valutazione del sistema di fissaggio e del supporto di installazione, sono 2 anni quale intervallo massimo per controlli di tipo visivo e 4 anni per verifiche meccaniche.

Le ispezioni ordinarie devono essere effettuate dal personale che sia in possesso dei requisiti necessari per operare in quota con i Dispositivi di Protezione Individuali indispensabili e per effettuare quanto indicato nelle check-list di controllo rilasciate dai produttori.

Prima dell'accesso ad un dispositivo, l'operatore è tenuto a consultare sia il cartello identificativo ed informativo, che il manuale d'uso e manutenzione.

La mancata effettuazione delle verifiche / controlli / collaudi dei sistemi anticaduta entro i termini di scadenza degli stessi comporta l'applicazione delle penali di cui all'art 20 del C.S.A..

L'attività di cui al presente capitolo è ricompresa all'interno del canone, viene specificatamente calcolata mediante l'applicazione di uno specifico prezzo unitario indicato nel P.D.I. per ciascuna tipologia di prestazione (verifica visiva, verifica meccanica), per ogni elemento in scadenza nel periodo del presente appalto.

### **3.6 RINTRACCIABILITÀ TELEFONICA**

Oltre alla rintracciabilità telefonica, di seguito dettagliato, l'Appaltatore deve fornire alla Stazione Appaltante, contestualmente al "Verbale di Consegna", i numeri telefonici fissi e cellulari dei seguenti soggetti:

- “Responsabile della Commessa”;
- “Responsabile Tecnico per i Servizi compresi nel canone”;
- “Responsabile Operativo dell'attività manutentiva”.

L'Appaltatore deve garantire alla Stazione Appaltante la rintracciabilità telefonica per tutta la durata dell'Appalto 24h / 24h e per *tutti* i giorni dell'anno.

L'attivazione deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione delle prestazioni d'Appalto.

Con la rintracciabilità telefonica, l'Appaltatore si impegna a garantire un numero telefonico presidiato 24h / 24h, quindi sia durante il normale orario d'ufficio, sia al di fuori dello stesso e nei giorni in cui non è prevista attività lavorativa, disponibile per la Stazione Appaltante, ovvero per la Direzione Lavori e per i referenti del servizio di reperibilità della stessa Amministrazione Comunale, attivo al di fuori degli orari di servizio dell'Ente.

Tale servizio, connesso alla custodia manutentiva degli immobili conferiti in manutenzione nell'ambito del presente appalto, è compensato nell'ambito dei canoni delle prestazioni manutentive.

Al di fuori del normale orario d'ufficio, deve essere attivo per tutta la durata dell'appalto il presidio telefonico in **reperibilità**, di cui al successivo capitolo 4.4.1 C.P.T., per garantire il pronto intervento per la rimozione del pericolo segnalato e la messa in sicurezza dell'area interessata.

### **3.7 PREVENTIVAZIONE ATTIVITÀ E GESTIONE DEGLI ORDINI DI INTERVENTO**

Ogni singola attività extra-canone (rif. punto 4.2 C.P.T.), per essere eseguita, deve necessitare di autorizzazione del Direttore Lavori mediante l'approvazione di un “**Ordine di Intervento**” predisposto dall'Appaltatore.

Pertanto, a seguito ed in relazione all'esito dei sopralluoghi relativi agli interventi richiesti, l'Appaltatore deve provvedere a fornire le informazioni necessarie al Direttore Lavori relativamente alla descrizione dell'intervento ed alla preventivazione delle attività attraverso la predisposizione di idonea documentazione.

#### **3.7.1 CARATTERISTICHE**

Qualora l'intervento richiesto non rientri nella concorrenza economica della franchigia del canone, l'Appaltatore deve predisporre una proposta di Ordine di Intervento che contenga tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione / programmazione, alla definizione del costo complessivo (preventivazione) ed il riferimento alla segnalazione che l'ha generato.

La proposta di Ordine di Intervento deve essere predisposta preventivamente all'esecuzione e consegnata al Direttore Lavori per l'approvazione entro 48 ore dalla fine del sopralluogo, salvo diversa autorizzazione del Direttore Lavori medesimo.

La proposta di Ordine di Intervento deve contenere una stima dettagliata delle risorse necessarie all'effettuazione degli interventi (materiali, attrezzature, manodopera).

La preventivazione deve tenere conto dell'applicazione della pertinente franchigia, da decurtare dall'importo lavori al netto del ribasso d'asta.

La preventivazione deve avvenire sempre in economia e/o a misura utilizzando i prezzi delle prestazioni predefinite, i Prezzari ed i corrispettivi della manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara, **precisando che la contabilizzazione effettiva avverrà a fine lavori** come disciplinato dall'art 17 "Accertamento, misurazione e contabilizzazione dei lavori" del C.S.A.

Per procedere all'emissione di un Ordine di Intervento, il Direttore Lavori deve quindi approvare la proposta di Ordine di Intervento redatta dall'Appaltatore.

Si segnala che, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili", è riservata alla Stazione Appaltante la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore.

Per gli interventi classificati come "indifferibili", non essendo possibile la redazione di un preventivo, l'Ordine di Intervento sarà sufficiente una semplice autorizzazione telefonica e/o e-mail del Direttore Lavori che verrà quantificata a consuntivo.

In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte del Direttore Lavori, ad eccezione degli interventi "indifferibili", l'Appaltatore si deve assumere l'onere dell'intervento, effettuato senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati alla Stazione Appaltante.

L'Appaltatore, dopo aver ricevuto l'autorizzazione ad eseguire l'Intervento, provvede all'esecuzione dello stesso.

Una volta eseguito il lavoro, l'Appaltatore deve fornire alla Direzione Lavori il giustificativo dell'avvenuta ultimazione dell'intervento e provvedere alla chiusura sulla piattaforma informatica Nu.Ma.

In alternativa, e solo se in accordo tra le parti, la D.L. provvederà a registrare la chiusura della segnalazione sulla piattaforma informatica Nu.Ma. indicando la data di avvenuta esecuzione, così come indicato dall'Appaltatore.

### **3.8 PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO OPERATIVO DELLE ATTIVITÀ**

#### **3.8.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO**

L'Appaltatore deve opportunamente programmare le proprie attività operative delle prestazioni secondo il Programma Operativo degli Interventi (P.O.I.), sviluppato dallo stesso Appaltatore a partire dal Cronoprogramma di Progetto, tenendo conto della frequenza e delle attività del P.D.I., per singolo immobile (schedulazione temporale dei singoli interventi previsti) con l'obiettivo di fornire alla Stazione Appaltante evidenza delle attività in corso di esecuzione e che dovranno essere eseguite nel periodo di riferimento fissato dal P.O.I..

La gestione di tutte le attività di cui al P.D.I. dovrà avvenire mediante la piattaforma informatica AmicoFI attualmente in uso presso il Comune di Firenze; pertanto, l'Appaltatore si impegna ad autenticarsi su tale sistema.

#### **3.8.2 PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI (P.D.I.)**

Il "Piano Dettagliato degli Interventi" e l'"Elenco degli Immobili" riportano per ciascun immobile ogni singolo elemento tipologico oggetto di controllo / verifica / manutenzione programmata, la modalità esecutiva del controllo / verifica / manutenzione programmata, la periodicità, la tipologia di restituzione, la descrizione del singolo intervento, la franchigia a cui viene assoggettato.

**Al termine di ogni attività di controllo è richiesta all'Appaltatore la redazione di un documento riassuntivo (Stato Avanzamento delle Prestazioni a Canone) redatto dal Responsabile della Commessa, ed accompagnato dal Report generato all'interno della piattaforma informatica AmicoFI,**

da cui risulti la corrispondenza con le previsioni contenute nel Programma Operativo degli Interventi descritto nel Capitolato Prestazionale Tecnico.

Nel documento riassuntivo di cui sopra, il Responsabile della Commessa dovrà attestare l'avvenuta esecuzione delle attività previste nel P.D.I., nelle modalità e secondo le frequenze dello stesso, coerentemente con le risultanze di cui alla piattaforma informatica AmicoFI; in mancanza di tale attestazione, la Stazione Appaltante non procederà all'emissione dello Stato d'Avanzamento relativo allo specifico periodo.

Si precisa che l'avvenuta esecuzione delle attività previste nel P.D.I., nelle modalità e secondo le frequenze dello stesso, costituisce uno degli elementi essenziali della custodia manutentiva (artt. 2051 e 2043 Codice Civile).

Sarà considerata, quale attività dell'Appaltatore, sia l'attività diretta di controllo, sia la prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera, ove normativamente prevista.

Qualora il P.D.I. non sia esaustivo, l'Impresa Appaltatrice, entro 15 giorni dall'esito della verifica, dovrà provvedere ad integrazione, concordando con la Direzione Lavori periodicità e modalità operative.

Nel "Piano Dettagliato degli Interventi" sono riportate le attività da eseguirsi sugli immobili dettagliati nell'"Elenco degli Immobili", e sintetizzate con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti, a titolo non esaustivo, nel seguente elenco:

1. **Strutture;**
2. **Coperture;**
3. **Finiture Interne:**
  - tramezzature, etc;
  - intonaci;
  - controsoffitti, etc;
  - pavimentazioni, etc
  - passerelle metalliche, etc;
  - tinteggiature;
4. **Serramenti:**
  - vetrate etc;
  - finestre ad ante, etc;
  - bussole e porte interne;
  - uscite di emergenza e vie di esodo;
5. **Facciate esterne:**
  - rivestimenti facciata etc;
  - intonaco, etc;
  - pareti prefabbricate;
  - tettoie esterne etc;
6. **Verifiche sfondellamenti;**
7. **Verifiche facciate esterne:**
  - rivestimenti facciata etc;

- intonaco, etc;
- pareti prefabbricate;
- tettoie esterne etc;

**8. Sistemi anticaduta:**

- verifiche meccaniche
- verifiche visive;

**9. Certificati di Prevenzione Incendi / S.C.I.A. antincendio:**

- Rinnovi;

**10. Utilizzo di cella aerea:**

- Utilizzo di cella aerea per l'esecuzione in sicurezza delle attività previste nelle zone delle con altezza superiore a quella massima consentita dall'utilizzo di trabattello (ad esempio edifici con più di due piani fuori terra); devono essere utilizzati dispositivi (di proprietà dell'Appaltatore o noleggiati) certificati CE, dotati di regolare libretto e rispondenti in tutto alla "normativa macchine"; devono inoltre essere manovrati unicamente da personale adeguatamente formato ed abilitato;

**Il "Piano Dettagliato degli Interventi" è stato redatto prendendo a riferimento l'elaborato "Appendice 1 Schede attività programmate, 1.9 Scheda attività ordinarie di minuto mantenimento edile" di cui alla Convenzione CONSIP Facility Management 4 che sono state opportunamente riviste e personalizzate con le richieste (modalità operative e frequenza di intervento) dell'Amministrazione in relazione agli standard qualitativi degli appalti manutentivi attualmente in essere del Comune di Firenze.**

Si precisa che il valore delle franchigie è differenziato in funzione ogni singolo elemento tipologico e delle tipologie di intervento richiesto e appositamente riportato nella specifica colonna del "Piano Dettagliato degli Interventi".

**3.8.3 PROGRAMMA OPERATIVO DEGLI INTERVENTI (P.O.I.)**

L'Appaltatore deve provvedere ad organizzare l'esecuzione degli interventi relativi alle prestazioni all'interno di un "**Programma Operativo degli Interventi**" sviluppato dallo stesso Appaltatore a partire dalla base del "Cronoprogramma di Progetto" che tiene conto delle esigenze dell'Amministrazione.

Il P.O.I. sviluppato dall'Appaltatore contiene il dettaglio delle squadre di intervento, dei periodi e degli orari di esecuzione della "Manutenzione Preventiva e Programmata".

Nella redazione di tale programma l'Appaltatore deve porsi l'obiettivo fondamentale di gestire in maniera ottimizzata le risorse dedicate alle prestazioni, in modo da massimizzare l'efficienza delle risorse messe a disposizione.

Il primo P.O.I. deve essere **consegnato entro 15 (quindici)** giorni dalla consegna dell'Appalto.

Il P.O.I., riferito agli immobili di cui all'"Elenco degli Immobili", consiste nella schedulazione, con rappresentazione grafica, di tutte le singole attività da eseguire nel periodo di riferimento, quali:

- "Manutenzione Preventiva e Programmata" (attività a canone);
- "Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto" e/o "Interventi di manutenzione a richiesta" (attività extra-canone) "programmabili", ovvero quegli interventi autorizzati dal Direttore Lavori con "Ordini di Intervento" (§ 3.7);
- scadenze dei rinnovi delle pratiche C.P.I. / S.C.I.A. Antincendio;
- scadenze verifiche periodiche sistemi anticaduta.

Il “*Programma Operativo degli Interventi*” consiste in un elaborato da consegnare al Direttore Lavori, fermo restando che tutte le attività di controllo richieste dovranno essere condotte entro 12 mesi dal “*Verbale di Consegna*”.

Il mancato rispetto dei termini di consegna del P.O.I. comporta l’applicazione della relativa penale prevista nell’art. 20 del Capitolato Speciale d’Appalto.

**L’esecuzione incompleta degli interventi di “Manutenzione Preventiva e Programmata” individuati nel P.D.I. secondo le previsioni del Programma Operativo degli Interventi comporta l’applicazione della relativa penale prevista nell’art. 20 del Capitolato Speciale d’Appalto, fermo restando l’obbligo da parte dell’Appaltatore di completare correttamente, ovvero in conformità al P.D.I., entro i successivi 30 giorni rispetto ai tempi di cui agli artt. 3 e 3.1 del presente C.P.T. (apertura e chiusura dei singoli interventi nella piattaforma AmicoFI con un intervallo di più o meno 20 giorni rispetto alla scadenza del P.O.I.).**

**Si sottolinea espressamente che la Stazione Appaltante ha facoltà di risolvere l’Accordo Quadro ai sensi ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) in caso di ritardo di 30 giorni dalla scadenza programmata nel P.O.I. (C.P.T. §3.9.3) per l’effettuazione delle attività di “Manutenzione Preventiva e Programmata”, attività di controllo e revisione previste nel P.D.I. (C.P.T. § 3.9.2), anche per una sola attività di “Manutenzione Preventiva e Programmata” scaduta su singolo elemento tipologico, salvo motivi imprevisi e/o imprevedibili determinati dalla Stazione Appaltante (riferimento alla penale “n)” di cui all’art. 20 del Capitolato Speciale d’Appalto).**

La consegna del P.O.I. deve essere effettuata in formato digitale, con trasmissione via e-mail al Direttore dei Lavori e R.U.P., che potrà eventualmente apportare modifiche secondo le esigenze da esso stabilite.

**Il calendario degli interventi dovrà risultare compatibile con il normale svolgimento delle attività svolte dagli utenti dell’immobile. Tale programmazione potrà subire variazioni, a causa dell’insorgenza di situazioni eccezionali, per loro natura non prevedibili, o da decisioni prese dalla Direzione Lavori al fine di garantire la migliore fruibilità e sicurezza degli immobili.**

**Si rimarca che gli interventi e/o controlli e/o verifiche da eseguirsi in immobili con notevole accesso di fruitori (per esempio immobili scolastici, biblioteche, centri anagrafici etc) dovranno essere eseguiti organizzando l’intervento in maniera da non interferire con la normale attività dell’immobile, che dovrà essere sempre salvaguardata.**

**Particolare attenzione dovrà essere posta all’esecuzione delle verifiche di cui al P.D.I. punto 6 (verifica sfondamenti) e punto 7 (verifica puntuale facciate con cesta aerea etc) che saranno prioritariamente da eseguirsi al di fuori degli orari di svolgimento dell’attività nell’immobile.**

**Si richiama espressamente il “D.U.V.R.I. base” (Allegato 2) ove vengono riportate le prime indicazioni operative per l’esecuzione degli interventi all’interno di immobili con specifiche attività regolate dai relativi Legali rappresentanti.**

L’Appaltatore organizza gli interventi in accordo con il D.L. e i D.O. per ciò che riguarda i tempi e gli orari, in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell’attività all’interno dell’immobile, da rispettare comunque i tempi previsti per l’esecuzione e nel rispetto integrale delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

Per il primo anno tutte le attività di controllo richieste (fatta eccezione per le sole attività a frequenza biennale) dovranno essere condotte entro 12 mesi dal “*Verbale di Consegna*”; le attività a frequenza biennale dovranno essere condotte entro 24 mesi dal “*Verbale di Consegna*”.

Le restituzioni dei Report di controllo, generati all’interno della piattaforma informatica AmicoFI, sono previste con cadenza mensile riportando quanto verificato e/o ripristinato il mese precedente.

Per “*Manutenzione*” si intende l’insieme delle prestazioni finalizzate al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli immobili del Comune di Firenze, ovvero:

- **custodia manutentiva dei beni;**
- **“*Manutenzione Preventiva e Programmata*” (§ 4.1.1 C.P.T.);**
- **“*Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto*” (§ 4.1.2 C.P.T.);**
- **“*Interventi di manutenzione a richiesta*” (§ 4.1.3 C.P.T.).**
- **reperibilità (§ 4.1.4 C.P.T.).**

Ciascuna manutenzione è remunerata attraverso il pagamento di un canone e attraverso il pagamento di eventuali importi extra-canone.

Tutte le attività, sia a canone sia extra-canone, devono essere comunque effettuate a regola d’arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione degli immobili e devono essere tali da non diminuire i requisiti qualitativi, funzionali ed estetici del manufatto come più avanti riportato.

Nell’ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri conseguenti allo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività stesse.

In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fermo rimanendo il rispetto di tutte le disposizioni inerenti l’attività di ritiro di apparecchiature elettriche ed elettroniche usate – RAEE – per la relativa raccolta e trattamento (D.Lgs. 25.07.2005, n. 151), l’Appaltatore, si impegna a:

- consegnare alla Stazione Appaltante ed al Comune di Firenze il “formulario” di cui all’art. 188, comma 3 lett. b), del D.Lgs. 152/06 nelle modalità e termini ivi previsti;
- conferire i rifiuti ai soli impianti di smaltimento e recupero autorizzati ai sensi degli artt. 208 e ss. del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- osservare le disposizioni di cui agli artt. 217 ss del D.Lgs. 152/06 per quanto riguarda la gestione degli imballaggi;
- osservare, con riferimento alle attività di raccolta, trattamento, riciclaggio e smaltimento di rifiuti di pile e accumulatori, le disposizioni di cui al D.Lgs. 188/08.

La prestazione in esame deve essere finalizzata esclusivamente al ritiro e allo smaltimento dei rifiuti indicati per la loro raccolta ed il loro trattamento in conformità e nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni del D.Lgs. 25.07.2005, n. 151 e del D.Lgs. 02.04.2006, n. 152 e successive modifiche.

Al fine dell’espletamento del servizio di ritiro e smaltimento è richiesto in capo all’esecutore del servizio il possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 152/2006.

#### **4.1 ATTIVITÀ “A CANONE”**

Le attività “a canone” sono tutte le prestazioni operative e tecniche, ovvero:

- custodia manutentiva dei beni;
- “*Manutenzione Preventiva e Programmata*” (§ 4.1.1 C.P.T.) di cui al “*Piano Dettagliato degli Interventi*” (§ 3.8.2 C.P.T.), da eseguire secondo il “*Piano Operativo degli Interventi*” (§ 3.8.3 C.P.T.);
- “*Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto*” (§ 4.1.2 C.P.T.) di importo inferiore alla pertinente franchigia;
- “*Interventi di manutenzione a richiesta*” (§ 4.1.3 C.P.T.) quando di importo inferiore alla pertinente franchigia;
- reperibilità (§ 4.1.4 C.P.T.);

– “*Servizi compresi nel canone*”:

- gestione Manutenzione Preventiva e Programmata mediante AmicoFI (§ 3.1 C.P.T.);
- gestione continuativa richieste utenti mediante Nu.Ma. (§ 3.2 C.P.T.);
- consultazione Anagrafica Tecnica mediante D.A.T.I. (§ 3.3 C.P.T.);
- rinnovo dei C.P.I. (§ 3.4 C.P.T.)
- verifica dei sistemi anticaduta (§ 3.5 C.P.T.);
- rintracciabilità telefonica (§ 3.6 C.P.T.);
- preventivazione attività e gestione Ordini di Intervento (§ 3.7 C.P.T.);
- programmazione e controllo operativo delle attività;
- prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera ove normativamente prevista.

In linea generale si tratta di attività periodiche previste nel Piano Dettagliato degli Interventi e, come tali, autorizzate e pianificate nel tempo in accordo con il Direttore Lavori.

Si tenga presente che nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l’effettuazione delle attività di ripristino e riparazione previste nel canone stesso, che devono essere tali da non diminuire i requisiti qualitativi, funzionali ed estetici del manufatto sul quale si interviene e comunque devono soddisfare l’insindacabile giudizio della D.L. che ha la facoltà di richiedere la modifica o, in casi estremi, la ripetizione della lavorazione effettuata; chiaramente, in tal caso, i maggiori oneri non andranno ad incidere sul calcolo del costo complessivo dell’intervento.

Si deve inoltre considerare compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e programmata (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all’interno del P.D.I.) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli immobili.

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento di un canone.

Attività *comprese* nel canone:

- esecuzione di qualsiasi attività di manutenzione preventiva e programmata: tali attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione sono volte a garantire la piena fruibilità degli immobili e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari;
- esecuzione di qualsiasi attività di manutenzione comunque necessaria a garantire il mantenimento in efficienza dell’immobile anche a mezzo di specifico intervento di ripristino e riparazione di importo inferiore alla franchigia;
- interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore alla franchigia: si tratta in particolare di prestazioni integrative erogate su richiesta, o comunque per opportunità / necessità legate al verificarsi di un particolare evento sia esso segnalato dall’utenza che dall’Amministrazione che dall’Appaltatore;
- interventi che siano richiesti esplicitamente dalla Stazione Appaltante, o proposti dall’Appaltatore, quando di importo inferiore alla pertinente franchigia;
- reperibilità.

N.B.: sono comprese nel canone anche le attività di cui ai Servizi compresi nel canone sopra elencate.

#### **4.1.1 ATTIVITA’ DI MANUTENZIONE PREVENTIVA E PROGRAMMATA, ATTIVITA’ DI CONTROLLO E REVISIONE**

In una parola rappresenta il mantenimento eseguito ordinariamente e giornalmente, per la corretta conduzione e per il mantenimento in efficienza degli immobili.

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti sopra indicate, con le relative frequenze, viene riportato all'interno del **"P.D.I. Piano Dettagliato degli Interventi"**.

#### **4.1.2 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE NECESSARIA, INTERVENTI DI RIPRISTINO E RIPARAZIONI A GUASTO DI IMPORTO INFERIORE ALLA RELATIVA FRANCHIGIA**

Si tratta dell'esecuzione di interventi edili oppure specialistici (a titolo non esaustivo fabbro, falegname, vetraio ecc.) finalizzati alla riparazione e al ripristino delle condizioni precedenti al verificarsi del guasto e/o del disservizio, segnalato dalla Stazione Appaltante o da parte dello stesso appaltatore nel corso dei controlli di cui al P.D.I..

Dette prestazioni comprendono la sostituzione di parti rotte per uso o usura, la riparazione di componenti di manufatti o apparati, la sostituzione di porzioni di elementi di finitura inservibili, pericolosi, pericolanti o comunque compromessi per qualsivoglia motivazione.

Si intendono come tali quelle prestazioni, anche eventualmente non previste nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessarie al ripristino della normale funzionalità, da effettuarsi su tutti i componenti edili / architettonici e complementari interni e/o esterni agli immobili la cui entità non ecceda la franchigia.

Tali interventi comprendono materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari che devono essere tali da non diminuire i requisiti qualitativi, funzionali ed estetici del manufatto sul quale si interviene e comunque devono soddisfare l'insindacabile giudizio della D.L. che ha la facoltà di richiedere la modifica o, in casi estremi, la ripetizione della lavorazione effettuata: chiaramente, in tal caso, i maggiori oneri non andranno ad incidere sul calcolo del costo complessivo dell'intervento.

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

#### **4.1.3 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE NECESSARIA, INTERVENTI SPECIFICAMENTE RICHIESTI DALLA STAZIONE APPALTANTE O PROPOSTI DALL'APPALTATORE, DI IMPORTO INFERIORE ALLA RELATIVA FRANCHIGIA**

Si tratta dell'esecuzione di interventi edili oppure specialistici (a titolo non esaustivo fabbro, falegname, vetraio ecc.) specificatamente richiesti dalla Stazione Appaltante o da parte dello stesso Appaltatore, al fine di risolvere problematiche specifiche di carattere manutentivo.

Gli interventi manutentivi specificatamente richiesti di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone, devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

#### **4.1.4 REPERIBILITÀ**

Per reperibilità si intende la prestazione manutentiva che l'Appaltatore eroga, a seguito di richiesta da parte della Stazione Appaltante, relativamente ad una o più prestazioni manutentive sia a canone che extra-canone, che si rendano necessarie al di fuori del normale orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa, per la rimozione di un pericolo e la messa in sicurezza dell'area interessata.

Oltre alla rintracciabilità telefonica 24h / 24h (§ 3.6 C.P.T.), l'Appaltatore deve garantire alla Stazione Appaltante, per tutta la durata dell'Appalto, il servizio di reperibilità.

La prestazione manutentiva prevede l'intervento (su espressa chiamata da parte degli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con la Stazione Appaltante) al di fuori del normale orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa.

Tale servizio è compensato nell'ambito dei canoni delle prestazioni manutentive.

Gli oneri relativi alle attività effettivamente erogate a seguito dell'intervento sono remunerati in economia e/o a misura con l'applicazione della pertinente franchigia, al netto dei ribassi offerti, precisando quanto riportato relativamente alle attività a canone ed extra-canone.

Per l'erogazione di tale prestazione manutentiva, l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato e ad **intervenire entro e non oltre 1 ora dal ricevimento della chiamata**, pena l'applicazione della relativa penale di cui all'art. 20 del Capitolato Speciale d'Appalto, salvo che dal ritardo non derivino danni maggiori, nel qual caso l'Aggiudicatario sarà tenuto a rispondere completamente dei danni causati.

**Per gli interventi eseguiti in reperibilità, l'Appaltatore deve adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno ed a mettere in sicurezza l'area interessata, anche derogando al processo autorizzativo degli Ordini di Intervento.**

In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo può essere programmato e condiviso tra Stazione Appaltante e Appaltatore e gestito tramite Ordine di Intervento.

## 4.2 ATTIVITÀ "EXTRA-CANONE"

Le attività "extra-canone" sono gli interventi non compresi nel canone.

Le attività extra-canone devono essere gestite attraverso specifici Ordini di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato nel presente elaborato e possono essere autorizzati solo se la Stazione Appaltante ha accantonato un importo per l'esecuzione di interventi extra-canone.

**Attività da compensarsi extra-canone:**

- gli interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto o su richiesta per la parte eccedente la franchigia: si tratta sempre di prestazioni integrative erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, il cui valore sia superiore all'importo della franchigia. La Stazione Appaltante sarà tenuta a retribuire l'Appaltatore con un importo pari al **valore delle attività decurtato della franchigia stessa**;
- gli interventi di manutenzione a richiesta per la parte eccedente la franchigia: si tratta in particolare di prestazioni integrative erogate su richiesta della Stazione Appaltante per fare fronte a determinate opportunità / necessità costituite da adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli immobili. La Stazione Appaltante sarà tenuta a retribuire l'Appaltatore con un importo pari al **valore delle attività decurtato della franchigia stessa**.
  - gli interventi di manutenzione a richiesta per immobili di competenza delle **P.O.** non compresi nell'"Elenco degli Immobili"; in questo caso all'importo dei lavori **non sarà applicata la franchigia**.

**La Franchigia è fissa e invariabile e si decurta dall'importo lavori al netto del ribasso d'asta.**

Per gli interventi extra-canone è richiesta all'Appaltatore la produzione della documentazione tecnica e/o certificativa (quest'ultima ove normativamente prevista), relativa agli interventi effettuati.

In mancanza di quanto sopra, la Stazione Appaltante non procederà all'emissione dello Stato d'Avanzamento relativo allo specifico periodo.

### 4.2.1 SERVIZI TECNICI AGGIUNTIVI

I servizi tecnici aggiuntivi rientrano nelle attività extra-canone e non sono soggetti a franchigia.

È facoltà della Direzione Lavori attivare uno o più servizi tecnici aggiuntivi mediante specifiche richieste della Direzione Lavori.

La quantificazione economica è determinata dall'applicazione degli specifici prezzi di cui all'"Elenco Prezzi Servizi Tecnici Aggiuntivi", per il numero di servizi richiesti e compiutamente eseguiti.

## **5 Criteri C.A.M.**

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto dei principi stabiliti dal D.M. 23/06/2022 (Criteri Ambientali Minimi).

I criteri ambientali minimi sono dei requisiti ambientali ed ecologici, definiti dal Ministero dell’Ambiente, volti a indirizzare le scelte della Pubblica Amministrazione, premiando quei prodotti, servizi e lavori a più elevato valore di sostenibilità.