

sede legale e direzione

Piazza CAVOUR, 42
V° Piano
80137 Napoli | Italy
pbx +39 081 19703197
fax +39 081 19703447

MANUTENZIONE ORDINARIA A CHIAMATA E MANUTENZIONE CONSERVATIVA DEGLI IMPIANTI. – (immobili di Piazza Cavour, 42 - via Piazzolla al Trivio,36 - Piazza Telematica e Parco de Filippo - Napoli) – Importo a base di gara euro 206.000,00 (duecentoseimila/00)- durata 24 mesi.

CAPITOLATO TECNICO

OGGETTO: SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CHIAMATA E MANUTENZIONE CONSERVATIVA DEGLI IMPIANTI UFFICI E PERTINENZE DI PROPRIETA', IN FITTO OD IN COMODATO D'USO ALLA SOCIETA' NAPOLI SERVIZI SPA – (immobili di Piazza Cavour, 42- Via Piazzolla al Trivio, 36 - Piazza Telematica e Parco de Filippo - Napoli)

GARA Numero: 8952668

CIG: 9660031DC0

Art. 1

Finalità del contratto

Stipula di un accordo della durata di n. 24 mesi decorrenti dalla data di stipula del contratto, prorogabili sino ad ulteriori 6 mesi (sei) e comunque entro il limite di spesa previsto all'art. 2.

Art. 2

Importo del contratto

L'importo massimo previsto per il contratto è pari ad € 206.000,00, comprensivo degli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso per € 6.000,00, oltre iva al 22% per una durata complessiva di 24 mesi, così distinto:

- Manutenzione ordinaria a chiamata euro 120.000,00;
- Manutenzione conservativa degli impianti euro 80.000,00. Canone biennale

Art. 3

Oggetto del contratto

Oggetto del presente contratto sono i servizi di manutenzione ordinaria, a chiamata o a guasto, per fabbro, idraulica, elettricità, falegnameria, facchinaggio, smontaggio e montaggio arredi e tinteggiatura di piccola entità ecc., nonché la manutenzione conservativa periodica degli impianti di condizionamento Centrale Termica, Gruppo Frigo, Unità moto condensanti, Fan- coil, Uta, Oneri di terzo responsabile, impianto elettrico, cabina MT/BT etc.

Art. 4

Definizione ed esecuzione degli interventi di manutenzione a chiamata per gli uffici di Piazza Cavour, 42, via Piazzolla al Trivio,36 - Piazza Telematica - Parco de Filippo (NA)

Gli interventi e i servizi di fabbro, idraulica, elettricista, falegnameria, tinteggiatura, smontaggio/montaggio arredi e facchinaggio, rispondono alle necessità di mantenimento della sicurezza e dell'efficienza degli uffici o pertinenze della scrivente. Necessità correlata sia alle attività istituzionali che si svolgono in tali strutture, sia al ripristino della fruibilità e funzionalità degli ambienti a seguito di guasti e danni causati da eventi critici di qualsiasi natura. Si tratta, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, di servizi finalizzati a:

- Riparazione e/o sostituzione nei casi in cui le componenti non risultino riparabili, di ferramenta, piccoli materiali elettrici ed accessori come ad esempio: serrature, maniglie, maniglioni antipanico (certificati), cerniere, molle chiudiporta, piastre, etc.;
- Riparazione di componenti degli arredi, ovvero sostituzione nei casi in cui non risultino riparabili, del ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature etc.;



- Sostituzione di punti luce, interruttori, lampadine, prese etc.;
- Opere di tinteggiatura di parti di uffici e/o spazi comuni e connettivi, a parete e a soffitto, fino all'altezza di mt.6,00 (l'onere di ponteggi e ponti mobili è ricompreso nel prezzo);
- Ripristino e rifacimento di parti d'intonaco (normali, speciali o deumidificanti);
- Interventi in genere per il ripristino della funzionalità di strutture metalliche o opere metalliche;
- Piccoli interventi idraulici di manutenzione e riparazione volti a ripristinare il funzionamento dei servizi igienici
- (disostruzione/pulizia degli impianti idraulici di scarico, sanificazione etc.);
- Altri interventi di piccola manutenzione su impianti idrico-sanitari, finalizzati anche alla riparazione e/o sostituzione di lampadine, interruttori, rubinetti, filtri etc.;
- Riparazioni e sostituzioni di elementi di schermatura solare, interventi su tendaggi, fornitura o sostituzione vetri, etc.;
- Interventi di sistemazione e revisione di porte in ferro e alluminio, scorrevoli, tagliafuoco, cancelli e similari;
- Realizzazione di piccole opere di carpenteria metallica;
- Realizzazione di piccole opere di sigillatura su pareti, serramenti, pluviali e caditoie;
- Servizi di facchinaggio e complementari che si dovessero rendere necessari.

Gli interventi ordinati, individuati dalla S.A., a sua insindacabile valutazione, potranno essere disposti con qualsiasi mezzo: per email, o p.e.c. o telefonata ed eseguiti dall'impresa con la tempistica di seguito descritta:

- Richiesta ordinaria, intervento da eseguirsi entro le 24 ore successive;
- Richiesta urgente, intervento da eseguirsi entro le 4 ore successive;

senza che la ditta aggiudicataria debba pretendere maggiori compensi.

Le lavorazioni urgenti saranno computate a consuntivo mentre quelle ordinarie saranno oggetto di preventivo da indirizzarsi anticipatamente alla S.A. e saranno redatte con le quotazioni riportate nel prezzo, diminuite del ribasso offerto, al netto degli oneri della sicurezza.

L'attività di manutenzione ordinaria sarà quindi compensata "a misura", sulla base delle prestazioni effettivamente erogate valutate in conformità al presente capitolato, al netto del ribasso dichiarato dall'Aggiudicatario.

In caso di inadempienza l'attività sarà demandata ad altra ditta il cui costo sarà scomputato dall'importo dell'appalto; in caso di tre inadempienze consecutive il contratto verrà revocato e la polizza definitiva verrà incamerata.

In rari casi la S.A. potrà richiedere l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria anche in altri piccoli uffici ricedenti sempre nel territorio cittadino.

Art. 5

Definizione ed esecuzione degli interventi di manutenzione conservativa

Si intende con manutenzione conservativa, l'insieme delle azioni manutentive programmate, che hanno quale unico scopo quello di preservare lo stato degli impianti ed eventualmente di riportare un sistema in stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere di codesta avaria, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentare il valore, né migliorarne le prestazioni:

- Impianto di climatizzazione ambientale, oltre alle normali attività di verifica che si identificano in: accensione e spegnimento, l'attività si integra con la verifica con cadenza mensile, delle temperature, per il periodo di funzionamento invernale e estivo;
- Unità moto condensanti (pompe di calore n. 2) controllo e verifica del funzionamento, con cadenza mensile per il periodo di funzionamento invernale/estivo, pulizia annuale da agenti atmosferici;
- Unità di climatizzazione interne (39 unità) verifica mensile del funzionamento e pulizia dei filtri e dei condotti con idonei disinfettanti con cadenza semestrale. Sostituzione filtri con cadenza annuale;
- Verifica di funzionamento semestrale dei sistemi di antifurto, impianto di rilevazione e segnalazione fumi, impianto di videosorveglianza;
- Impianto aeraulico, verifica rendimento e funzionamento mensile, pulizia dei condotti e dei filtri prefiltri e filtri finali con cadenza semestrale, pulizia annuale dell'unità esterna da agenti atmosferici;
- Quadri elettrici di distribuzione controllo e verifiche di tutti i quadri di distribuzione presenti nella struttura, serraggio e prova degli interruttori con cadenza semestrale, annotazione e compilazione schede di manutenzione;
- Verifica impianto di messa a terra con cadenza annuale;
- Plafoniere controllo e verifica con cadenza mensile delle plafoniere interne alla struttura,
- (escluso la fornitura dei fluorescenti e/o lampade);

Manutenzione programmata impianti presso gli uffici di Via Piazzolla al trivio,36 - Na

- Verifica e controllo di funzionalità dei singoli impianti di climatizzazione (unità interne ed esterne) con cadenza quadrimestrale. Pulizia unità esterna e pulizia e igienizzazione filtri unità interna con cadenza semestrale nel periodo di cambio stagione e sostituzione filtri con cadenza annuale;
- Quadri elettrici di distribuzione controllo e verifiche di tutti i quadri di distribuzione presenti nella struttura, serraggio e prova degli interruttori con cadenza semestrale, annotazione e compilazione schede di manutenzione;
- Verifica impianto di messa a terra cadenza annuale
- Plafoniere controllo e verifica con cadenza mensile delle plafoniere interne alla struttura, (escluso la fornitura dei fluorescenti e/o lampade).

Manutenzione programmata degli impianti presso gli Uffici di Piazza Telematica- Na

- Centrale termica, oltre alle normali attività di conduzione che si identificano in: preaccensione, accensione, analisi dei fumi, spegnimento e messa a riposo, l'attività si integra con la verifica con cadenza mensile, delle temperature e dei componenti in centrale termica, per il periodo di funzionamento invernale (dicembre-marzo);
- Gruppo Frigo, controllo e verifiche del funzionamento, con cadenza mensile, delle temperature del Gruppo Frigo, ivi compreso il controllo Gas-free, per il periodo di funzionamento invernale (giugno – settembre);
- Unità moto condensanti (pompe di calore n. 2) controllo e verifica del funzionamento, con cadenza mensile, per il periodo di funzionamento invernale/estivo;
- Fan-coil controllo e verifica funzionale di tutti i fan-coil presenti attualmente nella struttura con cadenza trimestrale. Pulizia e igienizzazione dei filtri con cadenza semestrale nel cambio stagione caldo/freddo e viceversa e sostituzione dei filtri e pulizia con igienizzanti delle bacinelle di raccolta condensa con cadenza annuale;
- UTA controllo e verifica con cadenza mensile, si prevede, con cadenza annuale, la sostituzione dei filtri e pulizia con igienizzanti;
- Oneri di terzo responsabile.
- Cabina MT/BT controllo e verifiche di tutti gli organi costituenti la cabina elettrica (



- Quadro MT – Trasformatori – Quadro BT), con cadenza semestrale, annotazione e compilazione della scheda di manutenzione;
- Quadri elettrici di distribuzione controllo e verifiche di tutti i quadri di distribuzione presenti nella struttura, serraggio e prova degli interruttori con cadenza semestrale, annotazione e compilazione schede di manutenzione;
- Verifica impianto di messa a terra con cadenza annuale;
- Plafoniere controllo e verifica con cadenza mensile delle plafoniere interne alla struttura, (escluso la fornitura dei fluorescenti e/o lampade);

Manutenzione programmata impianti presso gli uffici di Parco de Filippo - Na

- Verifica e controllo di funzionalità dei singoli impianti di climatizzazione (unità interne ed esterne) con cadenza quadrimestrale. Pulizia unità esterna e pulizia e igienizzazione filtri unità interna con cadenza semestrale nel periodo di cambio stagione e sostituzione filtri con cadenza annuale;
- Quadri elettrici di distribuzione controllo e verifiche di tutti i quadri di distribuzione presenti nella struttura, serraggio e prova degli interruttori con cadenza semestrale, annotazione e compilazione schede di manutenzione;
- Verifica impianto di messa a terra cadenza annuale
- Plafoniere controllo e verifica con cadenza mensile delle plafoniere interne alla struttura, (escluso la fornitura dei fluorescenti e/o lampade).

L'attività sarà liquidata a canoni mensili.

Alla fattura mensile sarà allegata una scheda riepilogativa degli interventi di manutenzione conservativa effettuati controfirmata dai responsabili delle strutture.

Art. 6

Piano operativo di sicurezza

L'appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima della consegna dei lavori, deve predisporre e consegnare al direttore dei lavori o, se nominato, al coordinatore per la sicurezza nella fase di esecuzione, un piano operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori. Il piano operativo di sicurezza comprende il

documento di valutazione dei rischi di cui al decreto legislativo 1° aprile 2008, n. 81, con riferimento allo specifico cantiere e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni

Art. 7

Osservanza e attuazione piani di sicurezza

L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui al decreto legislativo n.81 del 2008. L'impresa esecutrice è obbligata a comunicare tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e quindi periodicamente, a richiesta del committente o del coordinatore, l'iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e la dichiarazione circa l'assolvimento degli obblighi assicurativi e previdenziali. L'affidatario è tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dall'appaltatore. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto del piano da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

Il piano di sicurezza e di coordinamento o sostitutivo, ed il piano operativo di sicurezza formano parte integrante del contratto di appalto. Le gravi o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'appaltatore, comunque accertate,



previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art. 8

Osservanza delle norme sulla sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro

L'Appaltatore dovrà dimostrare il possesso di idonei requisiti Tecnico-Professionali nella valutazione dei rischi e nella individuazione delle misure di protezione in relazione alle opere da realizzare.

Dovrà pertanto eseguire il censimento dei rischi, l'esame degli stessi e la definizione delle misure di sicurezza relative, dovrà definire l'organizzazione del lavoro in relazione all'impiego delle macchine ed attrezzature previste per la esecuzione delle opere.

Le macchine e gli impianti dovranno essere corredati della dovuta documentazione inerente la loro conformità alle norme di sicurezza.

In particolare dovranno essere esibiti, prima del loro impiego: i libretti dei ponteggi e i relativi disegni e calcoli firmati da tecnico abilitato qualora si superi l'altezza di m. 20 da terra; le prescritte omologazioni degli apparecchi di sollevamento; il marchio CE delle attrezzature, ecc.

Per consentire alla stazione appaltante il necessario coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione, l'Appaltatore dovrà fornire le informazioni di cui sopra nell'ambito del piano di sicurezza, redatto ai sensi del D.lgs. n.81 del 2008.

In caso di subappalto, sarà cura e obbligo dell'impresa appaltatrice la dimostrazione dell'idoneità tecnico-professionale dei subappaltatori secondo i criteri sopra specificati.

L'impresa appaltatrice è tenuta ad osservare le disposizioni e le informazioni che la stazione appaltante fornirà ad essa in merito a:

- rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro;
- presenza o assenza di lavoratori dipendenti della stazione appaltante;
- eventuale utilizzo di attrezzature e servizi di proprietà o in uso alla stazione appaltante per l'esecuzione dei lavori;
- eventuale collaborazione dei lavoratori dipendenti della stazione appaltante all'esecuzione dei lavori. La stazione appaltante potrà fornire le suddette informazioni all'impresa, anche sotto forma di scheda, all'inizio dei lavori o durante gli stessi qualora si ravvisassero esigenze particolari. Tra queste ultime sarà compreso il manifestarsi di modifiche in corso d'opera.

Le attività di coordinamento attribuite alla stazione appaltante ai sensi del D.lgs. n.81 del 2008 non eliminano le responsabilità dell'appaltatore per i rischi propri dell'attività specifica.

L'Appaltatore dovrà attivamente collaborare all'attività di coordinamento degli interventi di prevenzione e protezione condotta dalla stazione appaltante, eventualmente predisponendo assieme a quest'ultima, se ritenuto necessario, un piano antinfortunistico di coordinamento successivamente verificato e aggiornato mediante "riunioni di coordinamento" aperte a tutte le eventuali altre imprese impegnate nello stesso ambiente di lavoro.

Art. 9

Trattamento dei dati

I dati raccolti saranno trattati, ex art. 10 Legge 675/1996, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e nel rispetto della suddetta normativa. Gli interessati potranno esercitare i diritti di cui all'art. 13 della Legge 675/1996.

Il RUP
Ing. Sabato Botta

