



A.S.L. TO4

Azienda Sanitaria Locale
di Ciriè, Chivasso e Ivrea

Sede legale: Via Po, 11 - 10034 CHIVASSO (TO)

Tel. +39 011.9176666

Sede amministrativa: Via Aldisio, 2 - 10015 IVREA (TO)

Tel. +39 0125.4141

www.aslto4.piemonte.it

P.I./Cod. Fisc. 09736160012

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E AVENTI CARATTERE DI URGENZA,
INDIFFERIBILITA' E PROGRAMMABILITA', DI NATURA EDILE ED
IMPIANTISTICA, DA ESEGUIRSI SUI BENI IMMOBILI A QUALSIASI TITOLO
GESTITI DALL'ASL TO4**

C) ELABORATI TECNICI – DESCRITTIVI E PROGETTUALI

1 – RELAZIONE GENERALE



A.S.L. TO4

Azienda Sanitaria Locale
di Ciriè, Chivasso e Ivrea

Sede Legale: Via Po, 11 - 10034 Chivasso (To)
n. tel. 011/917.6666 – www.aslto4.piemonte.it
C.F./P. IVA 09736160012



A.S.L. TO4

Azienda Sanitaria Locale
di Ciriè, Chivasso e Ivrea

INDICE

Art. 1	PREMESSA	3
Art. 2	QUANTIFICAZIONE SOMMARIA DEGLI INTERVENTI	4
Art. 3	SPECIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE – ASPETTI GENERALI	4
Art. 4	INDICAZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE	8
Art. 5	CONTABILIZZAZIONE DELLE OPERE	12
Art. 6	ULTERIORI SPECIFICAZIONI SULLA CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI	14
Art. 7	RAPPORTO DI INTERVENTO	15
Art. 8	COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA	15
Art. 9	IDENTIFICAZIONI DELLE STRUTTURE	16
	STIMA SOMMARIA ANNUALE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE	17

Art. 1 PREMESSA

L'organizzazione complessiva e operativa che viene richiesta all'Appaltatore per far fronte all'esecuzione delle opere oggetto del presente appalto è specificata nella presente Relazione Generale, nel Capitolato Speciale d'Appalto (CSA) e negli elaborati tecnici-progettuali, salvo più precise indicazioni che, alla consegna dei lavori, potranno essere impartite dalla Direzione Lavori trattandosi di un appalto di manutenzione con interventi a richiesta; quindi la forma, le dimensioni e le principali caratteristiche delle opere da eseguire non possono essere fornite a priori, ma verranno valutate volta per volta dal Direttore dei Lavori, che fornirà all'Appaltatore per iscritto le specifiche richieste.

Occorre precisare che i lavori di manutenzione sono da eseguirsi su tutti gli immobili ed impianti di proprietà e/o in uso dell'Azienda ASL TO4 per tutto il periodo di vigenza contrattuale, in giorni settimanali ordinari e/o festivi, in orario diurno o notturno.

Per le ubicazioni dei fabbricati in questione si rinvia all'Allegato "2" del CSA, precisando, fin d'ora, che tale elenco potrà essere integrato e modificato da parte dell'Azienda Sanitaria senza che l'Appaltatore possa pretendere alcun compenso.

Si precisa che potrà essere richiesta all'Appaltatore la fornitura di solo materiale (edile, elettrico, idraulico, ecc..) da usarsi da parte delle squadre di manutenzione interna dell'Azienda Sanitaria, il cui importo è ricompreso nell'importo contrattuale, viceversa potrà anche essere richiesta la sola posa di materiale fornito dall'Azienda Sanitaria stessa.

Le opere in argomento possono essere convenzionalmente suddivise come segue:

- **Opere di manutenzione ordinaria correttiva e/o a guasto** che richiedono la presenza continua di un numero minimo di operai; consistono in lavori anche urgenti da eseguirsi con le priorità definite dalla Direzione Lavori ed in qualsiasi condizione operativa, anche in orario diverso da quello normale di lavoro.
- **Opere di manutenzione ordinaria preventiva e/o periodica**, concordate per modalità e tempi con la Direzione Lavori;
- **Opere di manutenzione ordinaria programmata e/o migliorativa** secondo le esigenze e le priorità operative stabilite dalla Direzione Lavori, concordando con essa tempi e modi di esecuzione.

Gli interventi di cui ai punti sopra menzionati saranno disposti di volta in volta dalla Direzione Lavori all'Appaltatore (tranne per interventi richiesti in reperibilità) con apposito ordinativo trasmesso attraverso il sistema informatico di gestione via web; l'ordine può anche essere dato verbale in caso di interventi urgenti e indifferibili.

Art. 2 QUANTIFICAZIONE SOMMARIA DEGLI INTERVENTI

La valutazione economica sommaria degli interventi che formano oggetto del presente appalto è riportata nella tabella “STIMA SOMMARIA ANNUALE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE” allegata alla presente relazione.

Art. 3 SPECIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE – ASPETTI GENERALI

Come indicato all'articolo precedente le attività previste nel presente appalto si possono suddividere nei seguenti gruppi tipologici:

- A) MANUTENZIONE ORDINARIA CORRETTIVA E/O A GUASTO E/O A CHIAMATA;
- B) MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E/O PERIODICA;
- C) MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA E/O MIGLIORATIVA;
- D) PRESIDIO FISSO;
- E) SERVIZIO DI PRONTA DISPONIBILITA' E REPERIBILITA';
- F) SERVIZI ACCESSORI (gestione richieste, ecc..).

A. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA CORRETTIVA E/O A GUASTO E/O A CHIAMATA

Tale attività non può essere predeterminata in anticipo, ma è strettamente legata alle esigenze che di volta in volta saranno manifestate dall'Azienda Sanitaria (ordinaria manutenzione) e dalle necessità avente carattere di urgenza e indifferibilità.

L'attività organizzativa e tecnica dell'Appaltatore deve pertanto far fronte alle esigenze di ordinaria manutenzione, alle opere urgenti ed indifferibili o comunque occorrenti per l'eliminazione di stati di pericolo; tutte queste esigenze, che si manifesteranno con casualità ed imprevedibilità, devono essere garantite per tutta la durata dell'appalto.

Tale tipologia di attività richiede la presenza quotidiana delle squadre di operai, specificati all'art. 2 del C.S.A., che soddisfi tempestivamente le richieste di riparazione e garantisca l'intervento immediato al fine di mettere in sicurezza componenti edilizi o impiantistici:

- ✓ in orario normale dalle ore 8,00 alle 17,00 nei giorni feriali con orario continuativo per tutta la durata contrattuale, secondo l'organizzazione descritta nel CSA;
- ✓ dalle 17,00 alle 8,00 nei giorni feriali e sulle 24,00 ore nei giorni festivi e prefestivi (sabato), in reperibilità.

Il personale impiegato giornalmente dovrà preferibilmente essere sempre lo stesso poiché è indispensabile, al fine di garantire la tempestiva ed adeguata risoluzione delle criticità, la conoscenza dei luoghi di intervento maturata in una fase di avviamento dell'appalto.

Il personale dovrà disporre di mezzo autonomo e di attrezzi di lavoro adeguati e l'Appaltatore dovrà provvedere all'approvvigionamento di materiali.

I tempi di intervento per riparazioni sono stabiliti in relazione al livello di priorità attribuito dalla Direzione Lavori sulla base dei seguenti fattori:

1. Situazioni di pericolo per la sicurezza o la salute delle persone o di pericolo di danneggiamento di strutture, impianti, apparecchiature, ecc...(situazione critica – intervento di somma urgenza - ISU);
2. Situazioni che non generano condizioni di pericolo per la sicurezza o la salute delle persone o di pericolo di danneggiamento di strutture, impianti, apparecchiature, ecc...(situazione importante – intervento urgente - IU);
3. Situazioni che possono essere governate e che quindi non generano condizioni di pericolo o di danneggiamento di strutture, impianti, apparecchiature, ecc...(situazione non critica – intervento programmabile - IP);
4. L'attribuzione del livello di priorità d'intervento è determinato inoltre dall'entità del disservizio conseguente al verificarsi di un guasto o di un evento accidentale:
 - a) Disservizio totale;
 - b) Disservizio parziale;
 - c) Disservizio assente.

I tempi di intervento sono definiti per livello di priorità:

- ✓ **Entro 30 minuti** – interventi di somma urgenza – disservizio totale – situazione critica (ISU);
- ✓ **Entro 8 ore** – interventi urgenti – disservizio parziale – situazione importante (IU);
- ✓ **Entro 24/48 ore o entro la data fissata dalla Direzione Lavori** – Interventi programmabili – disservizio assente – situazione non critica (IP).

Le richieste di intervento che perverranno alla Direzione Lavori, o assistenti, saranno gestite con attribuzione delle priorità; l'Appaltatore (o il Direttore Tecnico dell'Appaltatore) dovrà organizzare il lavoro giornaliero delle maestranze, definire come il singolo intervento deve essere svolto sia dal punto di vista della soluzione tecnica da adottare, sia per la definizione del DPI ed apprestamenti da utilizzare.

B. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA e/O PERIODICA

Tale attività comprende le manutenzioni periodiche preventive e periodiche previste da leggi, norme e regolamenti, quali ad esempio quelle su porte REI, uscite di sicurezza, illuminazione di emergenza, ecc., soggetti a manutenzione e alla necessità di organizzare queste attività periodiche con cadenze prestabilite.

Sono inoltre incluse tutte le attività di manutenzione periodica riguardanti gli impianti di condizionamento come meglio dettagliate nei documenti progettuali.

Tutte queste attività sono soggette a registrazione e documentazione nelle forme e nei modi indicati dall'Azienda Sanitaria tramite la Direzione Lavori.

C. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E/O MIGLIORATIVA

Sono quelle attività di manutenzione programmata, che non discendono da "obblighi normativi" come quelle del punto precedente, ma che sono legate alle richieste dell'Azienda Sanitaria e la cui esecuzione necessita di una programmazione esecutiva comportando la chiusura e/o la sospensione delle attività istituzionali di uno o più locali.

D. PRESIDIO FISSO

Vista l'esperienza maturata negli anni precedenti, per far fronte all'attività manutentiva in tutto il territorio dell'ASL TO4 è richiesta all'Appaltatore una presenza minima di forza lavoro nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 17,00 per i muratori, fabbri, elettricisti e idraulici; mentre nei giorni dal lunedì al sabato dalle 8,00 alle 17,00 per i manutentori esperti in impianti di climatizzazione e per il tecnico specializzato. La presenza minima di forza lavoro, per tutta la durata contrattuale (senza alcuna interruzione dovuta a periodi di ferie) e per tutto il territorio dell'Azienda Sanitaria, è costituita da almeno:

- ✓ n. 2 muratori per l'esecuzione di opere edili ed affini;
- ✓ n. 1 fabbro per la manutenzione dei serramenti in ferro e alluminio;
- ✓ n. 1 falegname per la manutenzione dei serramenti in legno;
- ✓ n. 3 elettricisti per l'esecuzione di opere elettriche ed affini;
- ✓ n. 3 idraulici per l'esecuzione di opere termo-idrauliche ed affini;
- ✓ n. 4 manutentori esperti in impianti di climatizzazione di cui uno in possesso del patentino di frigorista;
- ✓ n. 1 tecnico specializzato in impianti di climatizzazione.
- ✓ Il tecnico oltre ad avere funzioni di supporto e di indirizzo all'attività manutentiva svolta dagli operai addetti alla climatizzazione, dovrà garantire le seguenti prestazioni professionali:
 1. verifiche e prove di funzionamento;
 2. verifiche portate;
 3. verifiche sistema di regolazione;
 4. interfaccia con il sistema di supervisione e controllo durante le attività di manutenzione.

I lavoratori dovranno essere equipaggiati ed abbigliati in modo tale da essere sempre perfettamente riconoscibili, sugli abiti dovrà essere presente in evidenza il nome della ditta di cui è dipendente ed il cartellino di riconoscimento corredato di fotografia, con le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro; anche i lavoratori di aziende che svolgono attività in regime di subappalto devono adottare le regole sopra descritte.

La presenza continua di cui sopra potrà essere variata, in più o in meno, a seguito di motivate esigenze espresse da parte della Direzione Lavori senza che l'Appaltatore possa pretendere compensi a titolo di risarcimento.

La forza lavoro di cui sopra **riceverà gli ordini esclusivamente dal proprio Datore di Lavoro** (Appaltatore) che dovrà assolvere personalmente, o tramite un suo rappresentante fornito dei requisiti di idoneità tecnici e morali di cui all'art. 16 del CSA, i seguenti compiti:

- ✓ **Ricevere gli ordini di lavoro in numero illimitato dal Direttore dei Lavori, o da un componente dell'Ufficio della Direzione dei Lavori, per tutto il periodo dell'appalto e per h. 24/24;**
- ✓ **Verificare direttamente i luoghi e le circostanze di intervento;**
- ✓ **Predisporre, ad ogni singola richiesta d'intervento, l'invio delle maestranze specializzate in numero ed assetto adeguato sia per far fronte alle chiamate di**

- somma urgenza, urgenti e ordinarie sia per far fronte alle chiamate in reperibilità;
- ✓ **Coordinare e sovrintendere l'esecuzione dei lavori;**
 - ✓ **Attuare tutte le misure per la sicurezza fisica delle maestranze;**
 - ✓ **Attuare tutte le misure di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;**
 - ✓ **Partecipare in fase di consegna dei lavori, e per tutta la durata dell'appalto, a specifici incontri tecnico-organizzativi, in occasione dei quali avverranno specifici scambi di informazione sui rischi e sulle misure di prevenzione e di emergenza.**

E. SERVIZIO DI PRONTA DISPONIBILITA' E REPERIBILITA'

L'Appaltatore deve assicurare la pronta disponibilità e reperibilità, tutti i giorni dell'anno, notturna e diurna, feriale e festiva, H24, come indicato all'art. 22 del CSA; l'organizzazione dell'Appaltatore deve essere in grado di garantire una o più persone, con idonei mezzi di trasporto e attrezzature, per far fronte agli interventi di somma urgenza, richiesti fuori dall'orario di lavoro di cui al punto D) del presente articolo, su tutti gli immobili in appalto ed entro i tempi previsti nel CSA.

L'intervento viene richiesto, esclusivamente, telefonicamente dagli addetti designati dall'Azienda sanitaria senza necessità di alcun ordine (da confermare il primo giorno lavorativo successivo alla chiamata).

L'intervento dovrà essere garantito entro 30 minuti, dal momento della richiesta di intervento, per poter ripristinare, tempestivamente, condizioni funzionali o sicure di esercizio tramite riparazione del guasto o adozione di una soluzione tecnica alternativa, nel caso in cui siano richiesti tempi di lavorazione più lunghi per tornare ad una normale condizione di esercizio.

Per l'ottemperanza di tale attività viene riconosciuto un canone mensile a corpo (forfetario) per la pronta disponibilità (comprensivo degli oneri di trasporto che non saranno pertanto riconosciuti i noli dei mezzi di trasporto), elettrica, idrotermo-sanitaria, climatizzazione e fabbro.

La reperibilità verrà computata in economia a partire dall'ora di arrivo presso la struttura sanitaria del personale dell'Appaltatore sino al completamento dell'intervento.

F. SERVIZI ACCESSORI (gestione richieste, ecc..)

Le attività di manutenzione devono essere svolte nel rispetto delle procedure che emergono dall'applicazione del CSA e dalle procedure proposte in sede di gara dall'Appaltatore in materia di gestione dei flussi informativi.

A tal fine l'Appaltatore dovrà assicurare, entro e non oltre **90** gg. dalla stipula del contratto, la disponibilità di apposito sistema informativo della manutenzione (SIM) per la gestione-rendicontazione-report-e visione dello stato delle richieste, totalmente accessibile dai tecnici della DD.LL. e nel rispetto di quanto indicato nel CSA.

L'inoltro di tutte le richieste da parte dell'Azienda Sanitaria verso l'Appaltatore avverranno attraverso il sistema informativo della manutenzione (SIM).

Il flusso informativo per un'attività ordinaria (IP) dovrà articolarsi su più livelli:

- ✓ il primo livello prevede la **gestione**: presa in carico della richiesta d'intervento, valutazione, preventivazione e conferma dei tempi di intervento;
- ✓ il secondo livello, dopo l'autorizzazione dell'intervento, prevede l'**esecuzione**: comunicazione delle date di inizio e ultimazione lavori e indicazione degli operai che intervengono;
- ✓ il terzo livello prevede la **contabilizzazione**: l'inoltro presso la Direzione Lavori del consuntivo dei lavori eseguiti.

E' molto importante per l'Azienda Sanitaria la tracciabilità di tutti i flussi informativi legati agli interventi di:

- ✓ MANUTENZIONE CORRETTIVA;
- ✓ MANUTENZIONE PREVENTIVA;
- ✓ MANUTENZIONE PROGRAMMATA.

Per la gestione informatizzata dell'appalto l'Appaltatore dovrà garantire:

- ✓ ampia e dettagliata comunicazione tra l'Azienda Sanitaria e l'Appaltatore;
- ✓ un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- ✓ un controllo dettagliato dei parametri fisici ed economici di tutti i flussi;
- ✓ un adeguato controllo di tutti i flussi;
- ✓ la presenza di reportistica atta a fornire informazioni e dati per tutte le categorie di lavori in appalto.

Art. 4 INDICAZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Le attività di manutenzione di cui al presente appalto sono di seguito riassunte in maniera indicativa e non esaustiva.

A. OPERE EDILI E DA DECORATORE

- ✓ Demolizione-rimozione di pavimentazione stradale bitumata o altro;
- ✓ Esecuzione di pavimentazione stradale in bitume o altro;
- ✓ Controllo manutenzione e pulizia di caditoie e griglie per la raccolta di acque meteoriche, manutenzione edile di condotte fognarie e di fosse biologiche;
- ✓ Demolizione-rimozione di muratura di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di muratura di qualsiasi tipo;
- ✓ Demolizione-rimozione di intonaci di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di intonaci di qualsiasi tipo;
- ✓ Demolizione-rimozione di pavimentazione di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di pavimentazione di qualsiasi tipo;
- ✓ Demolizione-rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di rivestimenti di qualsiasi tipo;
- ✓ Demolizione-rimozione di massetto di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di massetto di qualsiasi tipo;

- ✓ Smontaggio-rimozione di controsoffitti di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di controsoffitti di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio-rimozione manto di copertura di tetto e minuta struttura portante di qualsiasi tipo;
- ✓ Esecuzione di manto di copertura di tetto e minuta struttura portante di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio-rimozione di lattoneria, gronde docce, canali etc.;
- ✓ Esecuzione di opere di lattoneria di qualsiasi tipo;
- ✓ Tinteggiatura su opere edili esterna e interna, di qualsiasi tipo;
- ✓ Opere di assistenza edile per montaggio di manufatti vari per esecuzione di impianti, ecc..;
- ✓ Trasporto delle provviste, materiali, attrezzature, accessori, apparecchiature etc.;
- ✓ Gestione trasporto dei materiali di risulta e dei rifiuti a discarica autorizzata nei tempi e modi prescritti dalla vigente legislazione sullo smaltimento dei rifiuti;
- ✓ Quant'altro richiesto dall'Ufficio di Direzione Lavori.

B. OPERE DI CARPENTERIA LEGGERA-MECCANICA E FALEGNAMERIA

- ✓ Smontaggio-rimontaggio-fornitura in opera di infissi esterni ed interni in legno o metallo con o senza opere di verniciatura;
- ✓ Revisione-riparazione-fornitura in opera di serramenti in legno o metallo o materiali misti, con o senza opere di verniciatura;
- ✓ Revisione-riparazione-fornitura in opera di tettoie di qualsiasi tipo e genere;
- ✓ Revisione-riparazione-fornitura in opera di avvolgibili in legno o metallo con o senza opere di verniciatura;
- ✓ Revisione-riparazione di attrezzature non sanitarie varie in metallo o legno, con o senza sostituzione di parti e accessori, (sedie a rotelle, carrelli per trasporto materiali, sedie, poltroncine, ruote pivot etc.);
- ✓ Revisione-riparazione o sostituzione di serramenti e accessori di infissi (serrature, maniglie, cerniere, chiudiporta a molla, catenacci, paletti, maniglioni antipanico etc., in legno, metallo o materiale misto);
- ✓ Riparazione o sostituzione di serrature e cerniere per mobili vari, cassettiere, scrivanie, schedari etc.;
- ✓ Opere da vetraio con sostituzione-fornitura in opera di vetri di qualsiasi tipo e misura;
- ✓ Trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata;
- ✓ Trasporto delle provviste, materiali, attrezzature, accessori, apparecchiature etc.;
- ✓ Gestione e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e dei rifiuti nei tempi e modi prescritti dalla vigente legislazione sullo smaltimento dei rifiuti;
- ✓ Quant'altro richiesto dall'Ufficio di Direzione Lavori.

C. OPERE SU IMPIANTI IDROSANITARI ED AFFINI

- ✓ Smontaggio-rimozione di sanitari vari, lavabo, bidet, vaso wc.vasca etc.;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di sanitari vari, come sopra;
- ✓ Smontaggio-rimozione di rubinetteria varia, rubinetti normali, miscelatori etc.;

- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di rubinetteria varia, come sopra;
- ✓ Smontaggio-rimozione di pilette di qualsiasi tipo, vasca doccia etc;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di pilette di qualsiasi tipo, come sopra;
- ✓ Smontaggio-rimozione di raccordi flessibili di varie misure e tipo;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di raccordi flessibili di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio-rimozione di cassetta di cacciata di qualsiasi tipo;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di cassetta di cacciata di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio-rimozione di sedile wc di qualsiasi tipo e materiale;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di sedile wc come sopra;
- ✓ Smontaggio-rimozione di scaldabagno di qualsiasi tipo;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di scaldabagno di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio-rimozione di ausili per disabili di qualsiasi tipo;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di ausili per disabili di qualsiasi tipo;
- ✓ Smontaggio rimozione di macchinari idraulici di qualsiasi tipo;
- ✓ Fornitura in opera-sostituzione di macchinari idraulici di qualsiasi tipo;
- ✓ Manutenzione di tutta la rete idrica di riscaldamento, acqua calda/fredda sanitaria, gas, etc.;
- ✓ Opere varie di allacciamento alla rete idrica di tutti i sanitari, apparecchi idraulici etc;
- ✓ Verifiche periodiche sullo stato delle apparecchiature, accessori sanitari, sanitari etc.;
- ✓ Trasporto delle provviste, materiali, attrezzature, accessori, apparecchiature etc.;
- ✓ Gestione e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e dei rifiuti nei tempi e modi prescritti dalla vigente legislazione sullo smaltimento dei rifiuti;
- ✓ Espurgo, vuotatura fosse biologiche, etc.;
- ✓ Stasatura e pulizia canali e condotti, etc.;
- ✓ Manutenzione centrali idriche e serbatoi;
- ✓ Quant'altro richiesto dall'Ufficio di Direzione Lavori.

D. OPERE SU IMPIANTI ELETTRICI

Per impianti elettrici oggetto dell'Appalto si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori necessari alla "distribuzione" dell'energia elettrica dal punto di consegna del fornitore all'impianto in bassa tensione per gli utilizzi delle strutture di pertinenza dell'Azienda Sanitaria.

Sono oggetto dell'appalto quindi i punti di consegna, le cabine di trasformazione e l'intera rete di MT e di BT con tutte le apparecchiature e i componenti annessi:

- ✓ cabine di trasformazione MT/BT;
- ✓ assistenza gruppi elettrogeni;
- ✓ soccorritori di cabina;
- ✓ quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria;
- ✓ impianti di illuminazione e FM;
- ✓ illuminazione esterna;
- ✓ impianti di terra e protezione contro le scariche atmosferiche;
- ✓ lampade di emergenza;
- ✓ quant'altro richiesto dall'Ufficio di Direzione Lavori.

L'Azienda Sanitaria richiede all'Appaltatore una completa gestione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione delle Ditte costruttrici e quant'altro indicato nei documenti di gara.

Gli interventi richiesti e la tipologia di materiale di sostituzione riguardano in sintesi (l'elenco non è esaustivo) le seguenti attività:

- ✓ sostituzione di lampadine e lampade interne ed esterne di vario tipo, sostituzione di prese e di interruttori di vario tipo, interruttori magnetotermici differenziali;
- ✓ ricerca guasti elettrici e loro eventuale riparazione;
- ✓ sostituzioni e riparazioni di lampade di emergenza di vario tipo;
- ✓ riparazioni e manutenzione di quadri elettrici di distribuzione;
- ✓ riparazione o parziale sostituzione di cavi e canalizzazioni sia in PVC che metalliche;
- ✓ modesti ampliamenti degli impianti;
- ✓ rilevazione e manutenzione impianti di terra e protezione scariche atmosferiche;
- ✓ manutenzione impianti di citofonia e videocitofonia;
- ✓ manutenzione impianti di rilevazione presenze;
- ✓ assistenza agli interventi effettuati dal gestore della rete elettrica;
- ✓ manutenzione e ampliamenti di reti dati;
- ✓ verifica manutentiva periodica, per ogni sede, degli impianti elettrici con prove di funzionamento e con apposita registrazione dei report da riportare sui registri di controllo e di verifica di cui al D.Lgs 81/08;
- ✓ rilascio di certificazioni e dichiarazioni di conformità a norma di legge se necessarie.

E. OPERE SU IMPIANTI MECCANICI E DI CONDIZIONAMENTO

L'Appaltatore deve garantire l'integrale manutenzione e la gestione degli impianti di climatizzazione, comprensivo di centrali frigorifere, unità di trattamento aria ed estrattori, impianto distribuzione fluidi caldi e refrigerati, reti di alimentazione elettrica a servizio esclusivo degli impianti, canalizzazioni, apparecchi di condizionamento.

L'Appalto prevede indicativamente quanto segue:

- ✓ verifica dello stato di conservazione degli impianti, delle apparecchiature e delle reti;
- ✓ verifica della permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge;
- ✓ l'esecuzione, tempestiva e a regola d'arte, di tutte le attività di manutenzione ordinaria, disciplinate dai documenti progettuali;
- ✓ conduzione degli impianti;
- ✓ gestione sistema di telegestione.

Gli elaborati tecnici stabiliscono norme, prescrizioni generali e determinano le modalità di esecuzione, di conduzione e manutenzione degli impianti oggetto di gara e pertanto si rimanda agli stessi che sono parte integrante della documentazione di gara.

Art. 5 CONTABILIZZAZIONE DELLE OPERE

I lavori sono disposti dal Direttore dei Lavori (o dai tecnici dell'ufficio di Direzione Lavori), mediante Ordine di Lavoro (OdL), inviato all'Appaltatore attraverso la **procedura informatica** e verificato dallo stesso Appaltatore durante il sopralluogo di verifica per stabilire le modalità di esecuzione dell'opera.

Gli interventi in pronta reperibilità o di somma urgenza possono essere ordinati telefonicamente e saranno confermati dal Direttore Lavori **nella procedura informatica** il primo giorno lavorativo successivo alla richiesta.

Nessuna opera può essere iniziata dall'Appaltatore senza OdL emesso da parte del Direttore dei Lavori (o dai tecnici dell'Ufficio di Direzione Lavori).

L'Appaltatore provvederà ad eseguire l'intervento con le modalità ed i tempi fissati dalla Direzione dei Lavori e secondo le indicazioni contenute nell'Ordine di Lavoro.

L'Appaltatore ha l'onere della compilazione del Consuntivo (**uno per ogni OdL**) utilizzando l'apposito software, **dato in dotazione all'Azienda Sanitaria**, nel quale dovranno essere indicati:

- ✓ la data e il numero del OdL;
- ✓ l'indirizzo completo dell'intervento ed il reparto o servizio in cui si è intervenuti;
- ✓ una corretta, semplice ma esaustiva descrizione dell'intervento;
- ✓ la data dell'invio dell'ordine e la data di inizio e fine lavori;
- ✓ il nominativo e qualifica degli operai che sono intervenuti, con indicazione delle ore lavorate, indipendentemente se trattasi di lavoro a misura o in economia (riportando i dati del rapporto di lavoro);
- ✓ per i lavori a misura le quantità effettive delle lavorazioni eseguite, i prezzi unitari del prezzario, il ribasso d'asta offerto in sede di gara;
- ✓ per i lavori in economia l'indicazione dei motivi per cui si è ricorsi alla lavorazione in economia e l'avvenuta autorizzazione della Direzione Lavori;
- ✓ eventuali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e riconosciuti dalla Direzione Lavori o dal CSE;
- ✓ l'eventuale specificazione, in un'apposita casella note, di ciò che di sostanziale si è verificato e/o riscontrato durante i lavori, relativamente a problematiche e/o ritardi e/o lavorazioni diverse rispetto all'ordine impartito dalla Direzione Lavori;
- ✓ le foto formato digitale da inserire nell'applicativo informatico.

L'Appaltatore, con lettera di accompagnamento, deve presentare, entro il giorno 15 di ogni mese ed in unica soluzione, alla Direzione Lavori, il Consuntivo (**uno per ogni singolo intervento** da consegnare su supporto cartaceo e inserito nel supporto informatico) **di tutte le opere ultimate nel mese precedente, corredati del relativo OdL, della copia dell'eventuale autorizzazione ad eseguire lavori in economia (Allegato "3" al CSA) e, ove necessario, della/e dichiarazione/i di conformità degli impianti eseguiti.**

- In assenza di tali documenti non si procederà alla liquidazione del presunto credito.
- Ai consuntivi di cui al punto precedente sarà allegato un prospetto economico riassuntivo in cui saranno elencati tutti gli ordini ricevuti nel periodo considerato, sia che si tratti di lavori ultimati - in corso - non iniziati (da consegnare su supporto cartaceo e inserito nel supporto informatico).
- Considerato che l'Appaltatore in sede di gara dovrà proporre **un sistema informativo della manutenzione per la gestione delle attività contenute nel CSA i modelli attualmente in uso potranno subire una eventuale variazione in considerazione del software adottato al fine di garantire, per tutta la durata della gara, lo scambio di file e/o dati che l'impresa è obbligata a tenere sempre aggiornati.**

- In tale prospetto economico l'Appaltatore dovrà specificare, per gli ordini **non consuntivati**, le motivazioni per le quali i lavori non sono stati ultimati o iniziati. Tali ordini verranno inseriti nel successivo elenco con specifico richiamo.
- Il prospetto economico riassuntivo dovrà essere presentato con periodicità mensile.
- All'Ufficio di Direzione Lavori è affidata la direzione tecnico-amministrativa degli interventi; ad esso compete la puntuale verifica dei lavori, la certificazione dell'ultimazione dei lavori. A tale scopo la Direzione Lavori emetterà per ogni intervento un Certificato di Ultimazione Lavori che dovrà essere sottoscritto dall'Appaltatore.
- **Nei 60 gg. successivi decorrenti dalla presentazione dei consuntivi, la Direzione dei Lavori provvederà:**
 - ✓ ad effettuare il controllo tecnico ed economico dei lavori eseguiti per accertarne, in contraddittorio con l'Appaltatore, la puntuale e corretta esecuzione degli stessi secondo gli ordini impartiti;
 - ✓ a rilasciare il Certificato di Ultimazione dei Lavori;
 - ✓ a redigere lo stato avanzamento lavori, al raggiungimento dell'importo netto di euro 300.000,00 (trecentomila/00);
 - ✓ a predisporre il certificato di pagamento sulla base del SAL entro il termine massimo di 45 giorni a decorrere dall'emissione di ogni SAL – tale documento sarà subordinato alla verifica della regolarità del DURC.
- Nello stesso periodo la D.L. segnalerà tempestivamente all'Appaltatore:
 - ✓ Le correzioni e le modifiche da apportare ai consuntivi presentati;
 - ✓ I consuntivi da stralciare se relativi ad interventi:
 - non completati da parte dell'Impresa;
 - non eseguiti a regola d'arte;
 - non autorizzati con OdL o non inseriti nella procedura informatica;
 - per i quali non sia stata consegnata la documentazione sopra elencata;
 - per i quali non si ravvisi il rispetto dei patti e delle condizioni contrattuali;
 - per i quali si voglia approfondire aspetti tecnico-contabili.
- Gli importi dei lavori regolarmente consuntivati saranno riportati sul registro di **contabilità così come verificati dalla Direzione dei Lavori.**
- **Eventuali contestazioni da parte dell'Appaltatore potranno essere esplicitate unicamente mediante opportune riserve sul registro di contabilità.**
- **Per quanto riguarda la forma, il contenuto e la definizione delle riserve si applicano gli artt. 189 e 190 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207. L'Appaltatore, fatte valere le proprie ragioni durante il corso dei lavori nel modo anzidetto, resta, tuttavia, tenuto ad uniformarsi sempre alle disposizioni della Direzione Lavori senza poter sospendere o ritardare l'esecuzione delle opere appaltate e ordinate, invocando eventuali divergenze in ordine alla condotta tecnica ed alla contabilità dei lavori, e ciò sotto pena di risarcimento di tutti i danni che potessero derivare all'Azienda Sanitaria.**
- Si ricorre alla liquidazione in economia solo in **casi eccezionali**, autorizzati di volta in volta dal Direttore dei Lavori e per interventi che si riferiscono a piccole riparazioni o sistemazioni di parti limitate. **Non saranno liquidate prestazioni in economia decise unilateralmente dall'Appaltatore.**
- **L'importo da fatturare riguarderà la corresponsione del 99,5% (novantanove virgola cinque percento) del dovuto all'Appaltatore: il restante 0,5% (zero virgola cinque percento), sarà trattenuto dall'Azienda Sanitaria come ritenuta di garanzia e svincolato**

dalla stessa a fine appalto purché ne sussistano le condizioni descritte nell'art. 4, comma 3, del D.P.R. 5.10.2010 n. 207.

- Eventuali ritardi dei pagamenti dei SAL da parte dell'Azienda Sanitaria non daranno diritto all'Appaltatore di interrompere o sospendere i lavori alla stessa affidati.

Art. 6 ULTERIORI SPECIFICAZIONI SULLA CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI

Tutte le opere oggetto del presente appalto, anche se di piccola entità verranno valutate a misura.

Tutti i materiali saranno contabilizzati dopo il loro collocamento in opera e la loro misurazione seguirà le disposizioni prescritte nell'elenco prezzi.

Le varie quantità di lavoro saranno determinate con misure geometriche, escluso ogni altro modo ed in particolare secondo le prescrizioni della Direzione Lavori.

La fornitura e posa dei materiali verrà liquidata all'Appaltatore applicando i prezzi di contratto ai quantitativi di materiale effettivamente posato senza tenere conto degli eventuali sfridi derivanti dalle particolari condizioni operative e di messa in opera.

Tutti i prezzi dei lavori valutati a misura sono comprensivi delle spese per il carico, la fornitura, il trasporto, la movimentazione in cantiere e la posa in opera dei materiali, il trasporto dei detriti alla pubblica discarica, includendo, inoltre, le spese per i macchinari di qualsiasi tipo (e relativi operatori), le opere provvisorie, le assicurazioni ed imposte, l'allestimento dei cantieri, le spese generali, l'utile dell'Appaltatore e quanto altro necessario per la completa esecuzione dell'opera in oggetto.

In dipendenza della condotta dei lavori ed in considerazione di interventi particolarmente disagiati o del verificarsi di circostanze particolari la Direzione Lavori si riserva la facoltà di contabilizzare le prestazioni eseguite computando a misura le effettive ore di manodopera impiegate, le quantità e i noli.

I lavori la cui entità rientra nei minimi di misure indicati nel Prezzario Regionale, i cui quantitativi al di sotto di certi limiti prevedono aumenti, dovranno sempre essere lavori isolati; qualora nello stesso ordinativo sia prevista l'esecuzione di una serie di piccoli lavori singolarmente inferiori ai minimi descritti ma complessivamente superiori ai minimi stessi, i lavori dovranno essere liquidati a misura.

E' consentita la contabilizzazione in economia soltanto per i lavori che rientrano nei seguenti casi, stabiliti dalla D.L.:

- ✓ intervento manutentivo di piccola entità: il limite minimo dell'entità della lavorazione, al di sotto del quale si deve valutare in economia, è quello riportato sul Prezzario Regionale;
- ✓ in condizioni di particolari difficoltà di accesso, concordata con la Direzione Lavori;
- ✓ in condizioni particolari di difficile esecuzione, riscontrati dopo essersi recati sul luogo di intervento e concordati con la Direzione Lavori e riportati nell'O.d.L.;
- ✓ in presenza di ostacoli, arredi e materiali ingombranti che impediscono il regolare svolgimento dei lavori nell'area di cantiere.

Le prestazioni in economia saranno eseguite nella piena applicazione della normativa vigente sulla mano d'opera, i noli, i materiali incluse tutte le prescrizioni contrattuali e le specifiche del CSA; le

opere dovranno essere dettagliatamente descritte (nelle quantità, nei tempi di realizzazione, nei materiali, nei mezzi e numero di persone impiegate) e controfirmate dalla Direzione dei Lavori.

Il prezzo relativo alla mano d'opera comprende ogni spesa per la fornitura di tutti gli attrezzi necessari agli operai, la quota delle assicurazioni, gli accessori, le spese generali e l'utile dell'Appaltatore.

Nel prezzo dei noli sono incluse tutte le operazioni da eseguire per avere le macchine operanti in cantiere, compresi gli operatori, gli operai specializzati, l'assistenza, la spesa per i combustibili, i lubrificanti, i pezzi di ricambio, la manutenzione di qualunque tipo, l'allontanamento dal cantiere e quant'altro si rendesse necessario per la piena funzionalità dei macchinari durante tutto il periodo dei lavori.

Il prezzo dei materiali include tutte le spese e gli oneri richiesti per avere i materiali in cantiere immagazzinati in modo idoneo a garantire la loro protezione e tutti gli apparecchi e mezzi d'opera necessari per la loro movimentazione, la mano d'opera richiesta per tali operazioni, le spese generali, i trasporti, le parti danneggiate, l'utile dell'Appaltatore e tutto quanto il necessario alla effettiva installazione delle quantità e qualità richieste.

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire in contraddittorio con la Direzione dei Lavori le misure delle opere compiute.

L'emissione dei Certificati di Pagamento avverrà previa verifica del D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) ai sensi della vigente normativa.

La mancata regolarità contributiva risultante dal D.U.R.C., non consentirà al RUP di emettere il certificato di pagamento che rimarrà sospeso sino alla completa regolarizzazione della situazione previdenziale-assicurativa dell'Appaltatore risultante da un nuovo e regolare D.U.R.C..

Solo con l'emissione del Certificato di Pagamento all'Appaltatore verrà inviata opportuna comunicazione in merito all'importo ed alle modalità di fatturazione.

L'Appaltatore solo dopo aver ricevuto l'opportuna comunicazione dell'emissione del certificato di pagamento, provvederà alla fatturazione inviandola a mezzo posta.

Art. 7 RAPPORTO DI INTERVENTO

Giornalmente, o comunque a conclusione di ogni intervento, come riscontro della manutenzione effettuata nei tempi e nei modi previsti dall'OdL, gli esecutori del lavoro rilasceranno alla Direzione Lavori un rapporto tecnico che deve attestare l'esito della visita, il nominativo e la qualifica, le ore di lavoro effettuare per eseguire l'intervento, il luogo dell'intervento, ogni operazione effettuata e l'elenco dei vari componenti impiegati e/o sostituiti.

Tale documento deve essere riportato a cura dell'Appaltatore nel Sistema Informativo della Manutenzione (SIM), il Direttore Lavori effettuerà gli opportuni riscontri tra il documento a proprie mani e quanto riportato nel sistema informativo.

Art. 8 COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA

Con riferimento alla individuazione delle opere comprese nel presente appalto si può affermare che la maggior parte delle lavorazioni richieste saranno di natura ordinaria e mono-specialistica, gli

interventi quindi potranno essere eseguiti da un'unica Impresa. L'organizzazione della sicurezza verrà pertanto impostata come segue:

- ✓ in circostanze ordinarie verrà data applicazione al D.U.V.R.I. ed alle prescrizioni in esso contenute;
- ✓ qualora la natura dei lavori e/o le circostanze in cui si svolgono lo richiedano il "Direttore dei Lavori si avvale del "Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione" (CSE) e si procede all'applicazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) previo eventuale aggiornamento se del caso.

In caso di applicazione del D.U.V.R.I. l'Appaltatore, in qualità di Datore di Lavoro, sarà responsabile dell'applicazione delle misure di sicurezza previste nel documento e riferirà direttamente al Direttore Lavori.

In caso di applicazione del P.S.C. l'Appaltatore, in qualità di Datore di Lavoro, sarà responsabile del rispetto dei contenuti del piano e riferirà al CSE ed al Direttore dei Lavori.

Comunque l'organizzazione deve prevedere una stretta cooperazione dei soggetti partecipanti perchè venga garantita la salute e la sicurezza di tutti i lavoratori, dipendenti dell'Appaltatore e dell'Azienda Sanitaria, dei pazienti e visitatori.

Per garantire quanto sopra è necessaria una preventiva individuazione delle circostanze "critiche" meritevoli di attenzione che possono emergere:

- ✓ dalla diretta visione delle lavorazioni da eseguire da parte dell'Appaltatore;
- ✓ dal Direttore dei Lavori all'atto dell'emanazione degli ordini di lavoro;
- ✓ nelle riunioni periodiche di coordinamento tra la Direzione Lavori e l'Appaltatore.

Art. 9 IDENTIFICAZIONE DELLE STRUTTURE

Le strutture ospedaliere e territoriali dell'Azienda Sanitaria sono elencate nel CSA – Allegato 2.

Le strutture sono identificabili in ospedali, poliambulatori e altre strutture territoriali collocate sul territorio quali: consultori familiari, servizi di assistenza, unità immobiliari, magazzini, farmacie territoriali, ecc.. oltre a strutture destinate ad attività di tipo amministrativo.

STIMA SOMMARIA ANNUALE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE

CODICE	SOTTO SEZIONE	DESCRIZIONE LAVORI	U. M.	%	PREZZO UNITARIO	SUB TOTALE	TOTALE	
SEZIONE A - SERVIZI DI GESTIONE								
A 1	Servizio di pronta disponibilità	Canone mensile di pronta disponibilità elettrica, idrotermosanitaria, climatizzazione, fabbro ed esperto antincendio	a corpo/ canone mensile		5.000,00	60.000,00	Voce inclusa nelle opere sotto elencate	
A 2	Servizio di pronta disponibilità	Canone stagionale di pronta disponibilità per il servizio sgombero neve	a corpo/ canone stagionale		10.000,00	10.000,00	Voce inclusa nelle opere sotto elencate	
		TOTALE A						
SEZIONE B - OPERE EDILI ED AFFINI								
B 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	30	120.000,00	400.000,00		
B 2	M. O. preventiva e/o periodica			30	120.000,00			
B 3	M. O. programmata e/o migliorativa			40	160.000,00			
		TOTALE B						400.000,00
SEZIONE C - OPERE DI IMPIANTISTICA TERMICA ED AFFINI								
C 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	30	180.000,00	600.000,00		
C 2	M. O. preventiva e/o periodica			40	240.000,00			
C 3	M. O. programmata e/o migliorativa			30	180.000,00			
		TOTALE C						600.000,00
SEZIONE D - OPERE DI IMPIANTISTICA ELETTRICA								
D 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	30	120.000,00	400.000,00		
D 2	M. O. preventiva e/o periodica			40	160.000,00			
D 3	M. O. programmata e/o migliorativa			30	120.000,00			
		TOTALE D						400.000,00
SEZIONE E - OPERE DI IMPIANTISTICA IDROTERMOSANITARIA								
E 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	30	120.000,00	400.000,00		
E 2	M. O. preventiva e/o periodica			40	160.000,00			
E 3	M. O. programmata e/o migliorativa			30	120.000,00			
		TOTALE E						400.000,00
SEZIONE F - OPERE DA FABBRO - FALEGNAME - VETRAIO								
F 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	20	60.000,00	300.000,00		
F 2	M. O. preventiva e/o periodica			40	120.000,00			
F 3	M. O. programmata e/o migliorativa			40	120.000,00			
		TOTALE F						300.000,00
SEZIONE G - OPERE DA DECORATORE								
G 1	M. O. correttiva e/o a guasto	Attività di presidio fisso, attività di M.O. , materiali occorrenti per la manutenzione, ecc..	a misura	0		300.000,00		
G 2	M. O. preventiva e/o periodica			50	150.000,00			
G 3	M. O. programmata e/o migliorativa			50	150.000,00			
		TOTALE G						300.000,00