

COMUNE DI SATRIANO

Provincia di Catanzaro

Via G. Marconi,5 88060 Satriano (CZ) – ☎ 0967/543814 - P.I. 00298190794

<http://www.comune.satriano.cz.it>

e-mail: ufficio.tecnico@comune.satriano.cz.it



GLOBAL SERVICE MANUTENZIONE E FACILITY MANAGEMENT

CUP: B79j18002290004

CIG: 7516309E6

CAPITOLATO TECNICO N. 06 SERVIZI OPERATIVI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

		<i>importi in euro</i>
1	Importo Servizi/lavori	14.250,00
2	Sicurezza	750,00
A	Totale appalto (1 + 2)	15.000,00

Il responsabile del procedimento

Arch. Nicola CARNUCCIO

Art. 1 - Premesse

Agli effetti del presente appalto, gli interventi di Manutenzione straordinaria e di riqualificazione comprendono tutte quelle opere non comprese nelle altre forme di manutenzione nelle attività a canone, come disciplinate negli interventi minimali previsti dagli altri capitolati tecnici, integrati dall'offerta tecnica depositata in sede di gara dall'appaltatore e superiori alla franchigia stabilita dal capitolato speciale d'appalto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera ag), finalizzate ad interventi riparativi di carattere edile e/o impiantistico nonché quelle opere volte alla migliore fruizione degli spazi attraverso modifiche, anche strutturali degli ambienti.

Pertanto è da intendersi come "manutenzione straordinaria" tutto il complesso di prestazioni che non rientrano in quelle codificate e programmate, sia perché diverse come tipologia, sia perché richieste in tempi diversi da quelli pianificati nei programmi di manutenzione e che prevedono, su richiesta della Stazione appaltante, la sostituzione, la costruzione o modifica degli impianti e delle componenti edilizie degli immobili nonché le operazioni connesse alla messa a norma degli stessi.

Tra gli interventi di tale fattispecie, in maniera indicativa e non esaustiva, si devono intendere le attività di seguito indicate:

- riparazioni a seguito di eventi eccezionali quali alluvioni, terremoti, scariche atmosferiche;
- riparazione e/o sostituzione di impianti o parti dell'opera a seguito di danni o guasti imputabili ad una non corretta costruzione, installazione, nonché ad evenienze normalmente imprevedibili fatta eccezione per impianti o parti in garanzia;
- spostamento o sostituzione di impianti apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
- adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
- variazione di percorso di cavi o reti di distribuzione, modifiche o potenziamento degli impianti; La finalità della manutenzione straordinaria e riqualificazione è svolta attraverso le seguenti attività:
- Progettazione definitiva ed esecutiva
- Preventivazione e successiva consuntivazione su supporto informatico
- Ottenimento autorizzazioni di legge ed apertura del cantiere
- Installazione di impianti e/o modifica degli stessi rispetto alle condizioni iniziali
- Interventi di riqualificazione edilizia
- Realizzazione di opere accessorie connesse
- Controllo e verifica delle opere realizzate conformemente alla normativa vigente

Art. 2 - Importi

L'importo complessivo da porre a base di gara per l'espletamento del Servizio di Manutenzione straordinaria è quantificato in euro 5.000,00 annue, I.V.A. inclusa, pari a **euro 15.000,00** nel periodo di **3 (tre) anni** e riferito al patrimonio comunale, riportato anche nelle schede anagrafiche di cui all'allegato grafico al capitolato speciale d'appalto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione sono da considerarsi attività "extra-canone" e le relative prestazioni sono contabilizzate in economia, a corpo e/o a misura, moltiplicando la quantità misurata per il prezzo unitario, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Gli interventi a misura verranno gestiti con i seguenti listini/prezziari:

- I) Prezziario opere pubbliche della Regione Calabria 2017;
- II) Prezziario DEI nazionale;
- III) Analisi del prezzo.

I listini/prezziari richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo. Ciò significa che dovendo realizzare una attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino I e se non presente sul listino II e successivamente sul listino III.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza, quindi, I, II, III.

Laddove la dizione di riferimento delle forniture si discosti leggermente da quanto effettivamente fornito dall'Appaltatore, dovranno comunque essere presi a riferimento i listini citati.

I prezzi delle singole voci di listino, applicati al netto del ribasso, saranno relativi ai prezziari vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività da parte del Responsabile del Procedimento o del Direttore dell'esecuzione del contratto.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di listino prezzi avrà vigore, al netto del ribasso stabilito in sede di offerta, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

Si precisa che i prezzi unitari assegnati dall'Elenco Prezzi, a ciascun lavoro, servizio e fornitura, sono comprensivi delle spese generali e dell'utile dell'impresa e compensano ogni opera, materiale, prestazione e lavoro principale ed accessorio, provvisoria o permanente, tempi per gli spostamenti verso e dai luoghi di lavoro, materiali e spesa per mezzi e carburanti e quant'altro necessario per gli stessi. Sono altresì previsti e compensati tutti gli oneri derivanti dalle eventuali certificazioni sulla qualità dei materiali posti in opera e sulla corretta installazione di elementi ed impianti. Non sono previste maggiorazioni per attività di coordinamento.

Si segnala che, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili" e per gli interventi che non superano euro 2.000,00 di importo complessivo preventivato, è riservata alla Stazione Appaltante la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore.

Art. 3– Revisione prezzi

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione si applicherà la versione di listino prezzi Indicato all'art.4, comma 2, del Capitolato special d'appalto.

Art. 4 – Informatizzazione del servizio

Per l'informatizzazione del servizio si rimanda a quanto indicato all'articolo 7 del Capitolato Tecnico n. 01.

Art. 5 – Elenco degli immobili e degli impianti

La manutenzione di cui al presente Servizio si dovrà effettuare su tutti gli immobili in proprietà o nella disponibilità della Stazione Appaltante contenuti all'allegato grafico al Capitolato speciale d'appalto.

Art. 6 – Procedimento

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione devono avvenire sempre a seguito di specifica richiesta del Responsabile del Procedimento o del Direttore dell'esecuzione del contratto. Il Responsabile del Procedimento o il direttore dell'esecuzione del contratto potranno richiedere l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o riqualificazioni attraverso la seguente procedura:

- Sopralluogo congiunto con incaricato dell'Appaltatore
- Richiesta di preventivo ed eventuale progetto da parte della Stazione Appaltante all'Appaltatore, con richiesta effettuata attraverso il sistema informativo.
- Invio del preventivo ed eventuale progetto e suo inserimento nel sistema informativo da parte dell'Appaltatore. Il preventivo dovrà riportare il dettaglio delle lavorazioni, le quantità e i prezzi unitari, nonché i termini temporali per la realizzazione dei lavori
- Accettazione del preventivo e ordine di intervento. Nell'ordine di lavoro sarà indicata la data di consegna dei lavori e la data di ultimazione prevista. L'accettazione e i dati relativi andranno inseriti nel sistema informativo.
- Certificato di regolare esecuzione in occasione della fine dei lavori, controfirmato da Appaltatore e Responsabile del procedimento o dal Direttore dell'esecuzione del contratto.

Art. 6.1 – Sopralluoghi

Saranno richiesti dal Responsabile del procedimento sopralluoghi che comportano:

- l'individuazione degli interventi da eseguire;
- l'individuazione delle soluzioni tecniche da adottare, comprensive di quantificazione economica, che dovranno essere congruenti con il problema, ottimizzando il rapporto costi – benefici; potranno essere richieste soluzioni alternative o la riproposizione di soluzioni (e costi conseguenti) che il Responsabile del procedimento ritenesse inadeguate o spropositate;
- una relazione tecnica accompagnata dalla relativa documentazione, fotografie comprese, necessaria per permettere al Responsabile del procedimento di rendersi conto del problema e prendere le relative decisioni.

Le relazioni, i preventivi, le foto e la documentazione devono essere consegnati entro il periodo indicato nell'ordine di intervento.

Art. 6.2 – Preventivi e progetti

Per interventi di dimensioni e complessità rilevanti l'Appaltatore, su disposizione del Responsabile del Procedimento, svolgerà una attività di preventivazione/progettazione relativa alle esigenze di intervento manutentivo.

Tale attività si svolge in più fasi.

1) - Nella **prima fase** l'Appaltatore ha l'obiettivo e l'obbligo di:

- individuare le possibili soluzioni tecniche e le modalità di intervento;
- preventivare le soluzioni proposte, utilizzando gli elenchi prezzi adottati, con l'indicazione, qualora necessarie, degli onorari riferiti alle prestazioni professionali;
- fornire la documentazione tecnico-economica, anche per via telematica, al Responsabile del procedimento perché questo possa decidere se effettuare o meno l'intervento.

Il Responsabile del procedimento ha la possibilità di chiedere preventivi e progetti di massima per interventi di manutenzione e l'Appaltatore del servizio è tenuto a fornirli, nelle forme e con il dettaglio richiesto, anche se poi non dovesse seguire sempre l'esecuzione degli interventi stessi; quest'ultima attività sin intende compensata nei servizi di governo (gestione tecnica).

In genere gli interventi anche se a misura dovranno essere sempre preventivati.

2) - Nella **seconda fase**, dopo che il Responsabile del Procedimento ha deciso di eseguire l'intervento, l'Appaltatore del servizio dovrà procedere, se richiesto dal Responsabile del procedimento a:

- **stesura di un progetto definitivo e/o esecutivo**, se necessario, firmato da tecnico abilitato che possa ottenere l'approvazione di tutte le autorità competenti, in modo che sia eseguibile, nonché alla preventivazione dettagliata;
- **espletamento di tutte le procedure connesse alla progettazione**, compreso l'ottenimento di tutte le autorizzazioni da parte delle autorità competenti, tra cui il comune di Capriano del Colle (es. DIA, permessi a costruire, pratica prevenzione incendi, calcoli c.a., impianti speciali, ecc.).

Art. 6.3 – Consegna dei lavori

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione con corrispettivo in economia, a corpo e/o a misura, si darà luogo, per ogni intervento, ad un Ordine di intervento/Verbale di consegna (a seconda della rilevanza economica dell'intervento).

In particolare, per interventi di valore superiore a 3.000 euro, si darà luogo ad un Verbale di Consegna dei lavori che sarà redatto nelle forme e nei contenuti previsti dall' Art. 32 comma 13 del D. Lgs. 50/2016. Nel caso di interventi il cui importo stimato risulti inferiore a 3.000 euro si procederà con l'emissione di un Ordine di intervento nel quale dovranno essere indicate la durata e la data di ultimazione lavori prevista.

Art. 6.4 – Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi

L'Appaltatore è obbligato a fornire le progettazioni o le preventivazioni richieste entro i termini che saranno stabiliti dal Responsabile del Procedimento e ad eseguire i relativi interventi, una volta che il progetto sia stato approvato dal Responsabile del procedimento ed abbia ottenuto le autorizzazioni di legge.

L'Appaltatore dovrà tenere conto di tutti gli aspetti, anche quelli relativi agli oneri connessi, che si intendono compresi negli importi di elenco prezzi.

Gli interventi dovranno essere eseguiti senza precludere l'uso dei beni (es.: per garantire la continuità dell'attività didattica, tenere conto degli orari di apertura degli edifici, delle difficoltà di accesso agli immobili, ecc.).

Dopo l'esecuzione dell'intervento, l'Appaltatore dovrà provvedere a:

- l'espletamento delle operazioni a chiusura delle preventivazioni e dell'esecuzione, quali notifiche di fine lavoro, collaudi strutturali, certificati di conformità, ecc., escluso solo le operazioni catastali;
- l'aggiornamento della documentazione progettuale secondo l'eseguito e deposito della stessa presso i competenti uffici;
- l'inserimento dei dati relativi al lavoro (dati tecnici ed economici) nel Sistema informativo;
- l'eventuale aggiornamento dei rilievi architettonici dell'edificio oggetto di intervento, nonché l'aggiornamento degli opportuni campi all'interno del sistema di anagrafe edilizia.

Art. 7 – Estensione delle prestazioni

Le prestazioni si intendono estese a tutto il patrimonio e tutti gli immobili nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale (vedi Allegato grafico al capitolato speciale d'appalto), anche quelli che dovessero entrare nella disponibilità nel corso del contratto.

L'estensione potrà essere richiesta inoltre con riferimento a prestazioni analoghe a quelle già oggetto del presente Capitolato tecnico.

In tale ipotesi, il prezzo unitario delle prestazioni affidate in estensione sarà uguale al prezzo unitario offerto o derivante dall'offerta.

Art. 8 – Certificato di regolare esecuzione

Al termine dei lavori, prima di procedere al pagamento delle spettanze, verrà redatto un documento finale che ne certifichi la regolarità realizzativa.

Per importi superiori a € 3.000,00 verrà redatto un Certificato di Regolare Esecuzione.

Per importi fino a € 3.000,00 tale certificato sarà sostituito da un documento redatto di concerto tra il Responsabile del Procedimento e l'Appaltatore con il quale si attesti la corretta esecuzione delle opere.

Art. 9 – Penali

La penale stabilita per ogni giorno di ritardo sulla consegna o sull'inizio di un lavoro di manutenzione straordinaria o riqualificazione, qualora i ritardi non siano giustificati dal Responsabile del Procedimento, ammonta ad un importo pari allo 0,2% dell'importo stimato del lavoro con un minimo di € 100,00.

Analogamente, qualora senza un valido e giustificato motivo l'Appaltatore si rifiuti di realizzare un intervento ordinato dal Responsabile del Procedimento, verrà applicata una penale di € 2.000,00.