



OGGETTO: ACCORDO QUADRO n. 4/2025_PROCEDURA NEGOZIATA ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. n. 36/2023 per la conclusione di un accordo quadro con un operatore economico relativo agli interventi in GLOBAL SERVICE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILE ED IMPIANTISTICA, inclusi INTERVENTI SU IMPIANTI TECNICI ED ISPETTIVI per gli immobili SAP (SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI) con opzione di proroga biennale, tramite l'utilizzo della piattaforma Sintel di ARIA (Azienda Regionale per l'Innovazione e per gli Acquisti- Lombardia) mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale di cui al D.M. 23 GIUGNO 2022 N. 256 (CAM EDILIZIA) - durata 24 mesi - AMBITO CATEGORIA PREVALENTE OG1 - APPALTO MISTO LAVORI e SERVIZI con prevalenza di LAVORI



Il Dirigente
SETTORE 3 _Servizi Tecnici
arch. Marina MAGGIULLI

Il RUP
SETTORE 3 _Servizi Tecnici
arch. Marina MAGGIULLI

CONTRATTO ATTUATIVO 03
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA	Rev.	File
10/12/2025	01	01_Relazione Tecnico Ill_GLOBAL

**ALL.01
AA03**



INDICE

CAPITOLO1

NATURA ED OGGETTO DELL'APPALTO 4

Art. 1.1 - PREMESSE.....4

Art. 1.2 - NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO 6

Art. 1.2.1. - OGGETTO DEL CAPITOLATO TECNICO - Obiettivi strategici..... 6

Art. 1.2.2. - MACRO AREE DI INTERVENTO 6

1. - MACRO AREA 1 - EDILE / IMPIANTISTICA.....7

- Opere edili e murarie sullo stabile o all'interno della singola unità abitativa, compresi l'involucro esterno dell'edificio e le coperture
- Impianto idrico - sanitario interni
- Impianto idrico sanitari / fognari parti comuni
- Spurghi / impianti fognari
- Impianti elettrici e di illuminazione
- Opere da serramentista
- Specchiature vetrate dello stabile o della singola unità abitativa
- Manutenzione porte REI
- Aree a verde parti comuni

2. - MACRO AREA 2 - IMPIANTI SPECIALI7

- Manutenzione impianti e dispositivi antincendio
- Manutenzione Impianti elevatori, piattaforme elevatrici e montascale
- Manutenzione cancelli e porte automatizzate
- Verifiche impianti di sicurezza anticaduta - elettrici di messa a terra

3. - MACRO AREA 3 - IMPIANTI MECCANICI / CALDO - FREDDO.....8

Art. 1.2.3. - AMBITI DI GESTIONE FUNZIONALE DELL'APPALTO 8

1. - AMBITO GESTIONE 1 - MANUTENZIONE PROGRAMMATA / CONSERVATIVA9

- Piano delle Manutenzioni
- Registro delle Manutenzioni
- Manutenzione Conservativa
 - Servizi manutentivi " a canone" 13
 - 1) interventi di verifica stato di conservazione degli stabili SAP
 - 2) Interventi di verifica e manutenzione del sistema di chiusura degli stabili SAP
 - 3) interventi di verifica e pulizia di gronde e di elementi discendenti
 - 4) interventi di verifica delle specchiature vetrate dello stabile o della singola unità abitativa degli stabili comunali SAP
 - 5) Interventi di verifica e manutenzione rete fognaria degli stabili comunali SAP tramite spurghi afferenti
 - 6) Interventi di verifica e manutenzione impianti elettrici parti comuni degli stabili comunali SAP
 - 7) servizio di CALL CENTER per gli interventi manutentivi degli stabili comunali SAP

2. - AMBITO GESTIONE 2 - SOSTITUZIONE DI MATERIALI E COMPONENTI 11

- Fatture e bolle di consegna
- Certificati di Conformità del produttore
- Schede Tecniche
- Dichiarazioni di Prestazione
- Certificati e Prove di laboratorio



3. - AMBITO GESTIONE 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	12
Art. 1.2.4. - STRUMENTI PER LA GESTIONE DELL'APPALTO.....	17
1. - <i>Elenco degli edifici oggetto di censimento immobiliare</i>	<i>17</i>
2. - <i>Aggiornamento censimento immobiliare</i>	<i>18</i>
3. - <i>Rilievo dello stato manutentivo - Verifiche e ispezioni periodiche</i>	<i>18</i>
4. - <i>Responsabile Tecnico di Cantiere - Preventivazione / Consuntivazione.....</i>	<i>19</i>
5. - <i>Responsabile Amministrativo Gestione Immobiliare SAP</i>	<i>20</i>
Art. 1.2.5. - GESTIONE PRIORITA' INTERVENTO E CONTABILIZZAZIONE	22
1. - <i>Priorità intervento.....</i>	<i>22</i>
2. - <i>Modalità contabilizzazione intervento</i>	<i>22</i>
Art. 1.2.6. - DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE SOTTOCATEGORIE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA EDIFICIO / IMPIANTO.....	26
1. - <i>Sistema Informativo Gestionale (GIS) e Categorie di Opere</i>	<i>26</i>
2. <i>Impianti TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO - MANUTENZIONE (Macro area 3)</i>	<i>26</i>
1) <i>Svolgimento del servizio</i>	
2) <i>Attività manutentive</i>	
3) <i>Intervento a chiamata</i>	
 <u>CAPITOLO 2</u>	
<u>IMPORTO DELL'APPALTO E QUADRO ECONOMICO DELL'AFFIDAMENTO MISTO DI LAVORI E SERVIZI con prevalenza di lavori.....</u>	<u>4</u>
 <u>IMPORTO CONTRATTO ATTUATIVO 03 - QUADRO ECONOMICO DELL'AFFIDAMENTO MISTO DI LAVORI E SERVIZI con prevalenza di lavori.....</u>	<u>4</u>

CAPITOLO 1 **NATURA ED OGGETTO DELL'APPALTO**

Art. 1.1 - OGGETTO DELL'APPALTO

1. Sul territorio comunale di Corsico sono presenti **313 alloggi comunali** di tipo abitativo SAP (Servizi Abitativi Pubblici) distribuiti in **18 complessi edilizi** costruiti in epoche e fasi successive con caratteristiche tipologiche, tecnologiche ed edilizie molto differenti, ciascuno legato alle tecniche costruttive dell'epoca di realizzazione;

ALLOGGI COMUNALI (SAP) - Servizi Abitativi Pubblici	
LOCALIZZAZIONE	QUANTITÀ
Via dei Navigli, 1	18
Via dei Navigli, 1/a	28
Via dei Navigli, 1/b	44
Via dei Navigli, 1/c	21
Via dei Navigli, 1/d	44
Via Cadorna, 5	17
Via Cantore, 8	13
Via Copernico, 9	12
Via Di Vittorio, 4	25
Via Grandi, 26	12
Via Roma, 26/a	6
Via XX Settembre, 2/c	15
Piazza Europa, 45	9
Piazza I° Maggio, 2/4/5/6/7	29
Via XXIV Maggio, 22	16
Via Sant'Adele, 4/C	1
Via Diaz, 58	2
Via IV Novembre, 45	1
TOTALE ALLOGGI	313

Tabella 1 - Ricognizione del patrimonio edilizio SAP: alloggi Servizi Abitativi Pubblici

2. Nel corso del periodo contrattuale il numero degli alloggi potrà subire variazioni a seguito di nuove acquisizioni e/o dismissioni;
3. Nel corso degli anni si sono susseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in alcuni degli edifici sono stati recentemente eseguiti interventi di riqualificazione parziale o complessiva che hanno interessato le coperture, gli ambienti interni e le aree pertinenziali esterne, ma che data la vetustà degli immobili e la necessità di interventi più complessi e diffusi di manutenzione non sono stati completamente risolutivi rispetto alle problematiche manutentive emerse;

4. L'Accordo Quadro ha per oggetto l'impegno dell'Appaltatore ad eseguire interventi manutentivi da eseguirsi negli immobili di proprietà del Comune di Corsico, finalizzati alla messa in sicurezza, all'adeguamento normativo, al miglioramento e alla conservazione degli edifici comunali di tipo alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici). In particolare, l'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le prestazioni di lavoro e le connesse forniture rientranti nelle opere edili di categoria generale SOA OG1, comprese quelle di componente specialistica OS3 "Impianti idrico-sanitari", OS4 "Impianti elettromeccanici trasportatori", OS6 "Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi", OS7 "Finiture di opere generali di natura edile e tecnica", OS8 "Opere di impermeabilizzazione", OS23 "Demolizione di opere", OS28 "Impianti termici e di condizionamento", OS30 "Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi", necessarie per la riqualificazione, l'ammodernamento e le riparazioni degli immobili comunali del tipo alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici) che sono riportati nell'allegato A al CSA "Elenco Immobili".

Nelle lavorazioni suddette sono pertanto previsti anche gli interventi di verifica e/o riparazione e rifacimento degli impianti elettrici e idrico-sanitari a servizio degli immobili suddetti e di quelli meccanici, nonché degli impianti di elevazione (ascensori) e gli interventi sull'impianto antincendio. L'Appaltatore si impegna ad eseguire, attraverso i singoli contratti attuativi, tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente Capitolato Speciale, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dai documenti tecnici di ogni singolo contratto attuativo, dei quali l'Appaltatore si impegna a prendere completa ed esatta visione;

Le lavorazioni verranno eseguite mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale di cui al D.M. 23 giugno 2022 n. 256 (CAM Edilizia) e succ. agg. Così come meglio definito al successivo punto 1.3.12;

5. Le opere da eseguire dipenderanno dalle necessità che verranno evidenziate dall'amministrazione nell'arco di tempo previsto contrattualmente; nell'ambito dell'importo di contratto è consentita la variazione del 20% in aumento e in diminuzione delle categorie d'opere individuate nella tabella "A" del presente capitolato.
6. L'esecuzione dei lavori sarà oggetto di **contratti applicativi** che l'operatore economico si impegna ad assumere alle condizioni offerte in sede di gara entro il limite massimo d'importo previsto e per il periodo di validità dell'accordo. La conclusione dell'Accordo Quadro non impegna in alcun modo l'Amministrazione a concludere contratti applicativi per l'intero importo dell'Accordo Quadro, l'Appaltatore non avrà nulla a pretendere fintantoché la Stazione Appaltante non darà esecuzione ai contratti applicativi;
7. Il GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO si configura come appalto misto, prevalentemente di lavori, costituito da una serie di attività di tipo manutentivo, gestionale, organizzativo, progettuale e di rendiconto, finalizzate al mantenimento del patrimonio immobiliare del Comune del tipo alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici). Detto appalto è gestito con piena assunzione di responsabilità sui risultati da conseguire da parte dell'Appaltatore, sulla base degli obiettivi e dei livelli di prestazione definiti dall'Ente appaltante nel presente capitolato e nei documenti dei singoli contratti attuativi.
8. L'Appaltatore si impegna ad eseguire, attraverso i contratti applicativi, tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente Capitolato Speciale, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative che saranno oggetto dei progetti dei singoli contratti attuativi con i relativi allegati;
9. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore.
10. L'Ente si riserva di monitorare, verificare e coordinare le attività verso il raggiungimento degli obiettivi attraverso l'affidamento di specifici servizi di ingegneria e architettura a

professionisti incaricati di effettuare opportuni controlli in punto di qualità degli interventi e rispetto della normativa.

11. Il GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO è inoltre finalizzato a garantire la costante e piena fruibilità degli immobili e delle attività che vi hanno sede, nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro, di sicurezza impiantistica, ed a limitare, mediante un attento monitoraggio ed una corretta esecuzione dei piani manutentivi appaltati, il verificarsi di guasti od anomalie funzionali.
12. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore, nell'adempimento dei propri obblighi secondo quanto previsto dall'articolo 1374 del Codice Civile.
13. Le prestazioni per la realizzazione di lavori e servizi del presente appalto dovranno essere caratterizzati dai Criteri Ambientali Minimi (CAM), i requisiti ambientali dovranno essere definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministro dell'Ambiente della Tutela del Territorio e del mare. Il rispetto dei criteri che regolamentano i CAM e l'applicazione sistematica ed omogenea degli stessi consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti, obbligando gli operatori economici, le imprese appaltatrici ad adeguarsi. A tal fine l'appaltatore, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale sulle risorse naturali, dovrà prevedere per le proprie competenze l'uso di materiali riciclati, stimolando così il recupero di rifiuti con particolare attenzione ai materiali derivanti dalle demolizioni e costruzione (rifiuti non pericolosi), fermo restando il rispetto della normativa vigente e delle specifiche tecniche dei prodotti utilizzati. Attraverso le attività di monitoraggio e controllo effettuata da parte dei professionisti incaricati, la Stazione Appaltante durante l'esecuzione dei lavori dovrà verificare e accertare che l'appaltatore fornisca documentazione adeguata relativa ai materiali e tecnologie utilizzate per i lavori dell'appalto, al fine di garantire i requisiti richiesti dai criteri ambientali minimi per la progettazione e realizzazione di lavori di edifici pubblici.

Art. 1.2 - NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO - OBIETTIVI STRATEGICI

1.2.1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO SPECIALE - OBIETTIVI STRATEGICI

La manutenzione è una delle principali attività nell'ambito della gestione di un patrimonio edilizio, attraverso la quale si garantisce la fruibilità degli edifici da parte degli utilizzatori, anche sotto il profilo della salubrità degli ambienti, del decoro igienico - sanitario e della sicurezza.

Obiettivo dell'attività di manutenzione è quello di mantenere e migliorare il patrimonio edilizio nelle sue componenti edilizie ed impiantistiche conservandone inalterato il valore economico e salvaguardandone l'economia di gestione.

In questa fase dei lavori, vista la tipologia dell'appalto, non è possibile quantificare con esattezza la tipologia dei lavori, le categorie dei lavori, il cronoprogramma e l'importo degli stessi; la tipologia di appalto prevede, infatti, servizi "a canone" con un importo prestabilito e cadenzato nel tempo di durata di appalto, e interventi in "extra canone" che afferiscono alla realizzazione di lavori fino alla concorrenza di un importo prestabilito per risolvere cause impreviste di guasti a strutture e impianti che verranno gestiti attraverso lo strumento del Contratto Attuativo.

La tabella riportante l'importo a base d'asta previsto per l'appalto in oggetto suddiviso per categorie di lavori è stata desunta analizzando esperienze passate di appalti analoghi al presente, in particolare si sono analizzati gli affidamenti dei servizi di manutenzione ancora in essere dai quali si evince, che gli interventi principali sugli immobili del tipo alloggi SAP (Servizi Abitativi

Pubblici) sono appartenenti alla categoria dei lavori OG1 e con una percentuale inferiore opere appartenenti a categorie specialistiche quali la OS30, OS28, OS3 e OS4. Quindi la tipologia delle opere e la quantificazione del relativo importo, sono state desunte analizzando procedure di appalto analoghi già espletati da questa Amministrazione e congiuntamente anche le criticità evidenziate sugli immobili durante i sopralluoghi manutentivi sugli immobili comunali oggetto del presente affidamento.

1.2.2 - MACRO AREE DI INTERVENTO

Le attività richieste all'Appaltatore possono essere distinte in **3 MACRO - AREE DI INTERVENTO** a cui corrispondono diverse modalità di gestione dell'intervento, tipologie e tempistiche di intervento differenti, monitoraggio e verifica della qualità di esecuzione dell'intervento, nonché contabilizzazione finale.

Le **3 MACRO - AREE DI INTERVENTO**, per la cui descrizione tecnica si rimanda all'Allegato 2bis - CAPITOLATO TECNICO, vengono individuate come di seguito:

1. **MACRO AREA 1 - EDILE - IMPIANTISTICA** | Obiettivo delle attività di manutenzione rientranti in questa macro - area è quello di mantenere e migliorare il patrimonio edilizio nelle sue componenti edilizie ed impiantistiche conservandone inalterato il valore economico del sistema EDIFICIO/IMPIANTO, attraverso azioni finalizzate oltre che all'adeguamento normativo e alla riqualificazione del costruito anche all'ottenimento dell'idoneità statica degli edifici, alla messa in sicurezza degli impianti e all'abbattimento delle barriere architettoniche, mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale di cui al D.M. 23 giugno 2022 n. 256 (CAM Edilizia) e succ. agg.
All'interno della macro area 1, vengono individuate le seguenti SOTTOCATEGORIE OPERATIVE di intervento:
 - Opere edili e murarie sullo stabile o all'interno della singola unità abitativa, compresi l'involucro esterno dell'edificio e le coperture
 - Impianto idrico - sanitario interni
 - Impianto idrico sanitari / fognari parti comuni
 - Spurghi / impianti fognari
 - Impianti elettrici e di illuminazione
 - Opere da serramentista
 - Specchiature vetrate dello stabile o della singola unità abitativa
 - Manutenzione porte REI
2. **MACRO AREA 2 - IMPIANTI SPECIALI** | Obiettivo delle attività di manutenzione rientranti in questa macro - area, come per la macro - area 1 è quello di mantenere e migliorare il patrimonio edilizio nelle sue componenti edilizie ed impiantistiche conservandone inalterato il valore economico del sistema EDIFICIO/IMPIANTO, attraverso azioni finalizzate a realizzare interventi di adeguamento dei cd. impianti speciali con cadenza come da capitolati tecnici specifici e da libretto delle manutenzioni sempre mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale di cui al D.M. 23 giugno 2022 n. 256 (CAM Edilizia) e succ. agg.;
All'interno della macro area 2, vengono individuate le seguenti SOTTOCATEGORIE OPERATIVE di intervento:
 - Manutenzione impianti e dispositivi antincendio
 - Manutenzione Impianti elevatori, piattaforme elevatrici e montascale
 - Manutenzione cancelli e porte automatizzate
 - Verifiche impianti di sicurezza anticaduta - elettrici di messa a terra



3. **MACRO AREA 3 - IMPIANTI MECCANICI / CALDO - FREDDO** | Obiettivo delle attività di manutenzione rientranti in questa macro - area, come per la macro - area 1 è quello di mantenere e migliorare il patrimonio edilizio nelle sue componenti edilizie ed impiantistiche conservandone inalterato il valore economico del sistema EDIFICIO/IMPIANTO, attraverso azioni riparative dei guasti degli impianti termici per la produzione del calore e l'acqua calda sanitaria, rete idrica e condizionamento/raffrescamento e di ventilazione finalizzata al mantenimento del comfort invernale ed estivo degli edifici ad uso abitazione di edilizia residenziale pubblica.

L'affidamento degli interventi afferenti ad ogni macro area in appalto riguarda tutte le attività di tipo tecnico necessarie ad assicurare la conservazione, la funzionalità e la sicurezza degli immobili intesi nella loro consistenza strutturale, edile ed impiantistica rispetto al quadro normativo di riferimento.

L'Appaltatore attiverà i servizi di cui al presente Capitolato Speciale D'Appalto nonché di quanto descritto nel Capitolato Tecnico - Allegato02bis sulle Parti Comuni (ai sensi dell'art. 1117 c.c.) dei fabbricati a intera proprietà gestiti dall'Amministrazione Comunale, nonché sulle unità immobiliari ad uso esclusivo, solo se i lavori sono giuridicamente di competenza della Proprietà e secondo quanto disciplinano le leggi in materia di locazione, i contratti ed eventuali convenzioni adottate. Infatti, in linea di principio, l'onere esecutivo ed economico della manutenzione ordinaria sulle Unità Immobiliari ad uso esclusivo, dipendente da deterioramenti prodotti dall'uso - compresa la conduzione di impianti autonomi - è di competenza del conduttore, che la può effettuare in modo indipendente (artt. 1576 e 1609 c.c.).

Si rimanda all'Allegato02bis - Capitolato Tecnico per il dettaglio delle CATEGORIE OPERATIVE di intervento per cui la contabilizzazione dovrà prevedere una suddivisione delle spese non a carico dell'Amministrazione ma del singolo conduttore della Unità Immobiliare, in accordo e previa valutazione dei competenti Uffici comunali afferenti al SETTORE 1 - Welfare e Salute | Servizi Abitativi Pubblici.

1.2.3 - AMBITI DI GESTIONE FUNZIONALE DELL'APPALTO

Le attività richieste all'Appaltatore divise in ciascuna macro area di intervento e relativa sottocategoria, dovranno essere svolte secondo la specificità del caso e quanto descritto nei singoli contratti attuativi all'interno di **4 AMBITI DI GESTIONE**, come di seguito descritti:

1. **AMBITO GESTIONE 1 - MANUTENZIONE PROGRAMMATA / CONSERVATIVA** costituita dall'insieme delle attività di manutenzione a carattere periodico e ciclico previste nelle Schede Tecniche dell'edificio e nel Manuale di Manutenzione del sistema EDIFICIO/IMPIANTO, in cui rientrano anche gli interventi "a canone" da considerarsi quali interventi di manutenzione a presidio del mantenimento del corretto funzionamento degli immobili garantendo la fruibilità degli edifici da parte degli utilizzatori, anche sotto il profilo della salubrità degli ambienti, del decoro igienico - sanitario e della sicurezza;
2. **AMBITO GESTIONE 2 - SOSTITUZIONE DI MATERIALI E COMPONENTI** costituita dalla fornitura di componenti effettuata nell'ambito della manutenzione programmata e sugli interventi in manutenzione correttiva per guasto e/o a tutela della pubblica incolumità;
3. **MANUTENZIONE GESTIONE 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA** costituita dalle prestazioni di manodopera e/o dalla fornitura di materiali, soggette all'approvazione del Dirigente del Settore 3 e del Responsabile di Progetto a seguito di opportuna

condivisione e verifica di congruità delle lavorazioni e dei prodotti offerti;

Ogni singolo Ambito di Gestione dell'intervento, è caratterizzato da attività che si sostanziano in maniera differente in termini di tempistica e finalità dell'intervento, come di seguito meglio descritto:

A. MANUTENZIONE PROGRAMMATA / CONSERVATIVA

La programmazione delle attività manutentive e le conseguenti attività periodiche costituiscono l'attività primaria della procedura di affidamento di lavori di cui all'oggetto del presente Capitolato Speciale D'Appalto ed ha l'obiettivo strategico di garantire nel tempo la piena fruibilità degli immobili, il corretto funzionamento degli impianti, il mantenimento delle condizioni di sicurezza e di salubrità dei posti di lavoro.

La manutenzione programmata dovrà inoltre perseguire, attraverso la puntuale messa a punto di tutte le componenti costituenti il complesso edificio-impianti, la migliore economicità di gestione dell'immobile.

L'attività si esplicherà attraverso un insieme di interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva), ovvero con l'osservazione sistematica dell'immobile allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a prevenire il verificarsi di guasti (manutenzione predittiva).

Nel dettaglio:

- la **manutenzione preventiva** comprende gli interventi ciclici ed a periodicità costante che, sulla base delle conoscenze tecniche e dei programmi manutentivi consigliati dalle case costruttrici, consentono di mantenere in perfetta efficienza il componente o l'unità tecnologica;
- la **manutenzione predittiva** comprende una serie di controlli periodici finalizzati a monitorare l'efficienza di parti e componenti, in particolare impiantistici.

A.1. Piano delle Manutenzioni

L'insieme delle visite ed operazioni elementari su ogni impianto, sub impianto ed apparecchiatura costituisce il **PIANO DI MANUTENZIONE** programmata, assieme alle modalità di esecuzione, ai principali richiami normativi, alle prescrizioni relative al personale impiegato nella manutenzione.

Il suddetto Piano dovrà essere elaborato dall'Appaltatore nell'ambito dell'affidamento dell'Accordo Quadro per ogni singolo immobile facente parte del patrimonio immobiliare comunale SAP, raccogliendo i dati tecnici sull'edificio inseriti nell'Allegato B al CSA e i dati raccolti a seguito delle verifiche ispettive e i sopralluoghi in ogni singola sede con cui è stato popolato il Manuale delle Manutenzioni; l'elaborazione del Piano dovrà tener conto delle aspettative di risultato delle attività manutentive da svolgersi, della conoscenza del proprio parco immobiliare, dell'esperienza sulle pregresse attività manutentive, delle prescrizioni contenute nelle normative tecniche e nelle disposizioni di legge vigenti, nonché nei manuali d'uso e di manutenzione degli impianti e delle norme di buona tecnica.

Si precisa che il **Piano di Manutenzione** è il documento più ampio e generale che definisce le strategie, le modalità e i tempi per la manutenzione di un'opera, mentre il **Manuale delle Manutenzioni** fornisce in maniera più dettagliata le istruzioni operative specifiche per le diverse attività manutentive.

Il Piano di Manutenzione programmata deve essere inteso come un progetto di massima nel quale vengono raccolte, per strutture/impianti/apparecchiature/infrastrutture, le



CITTA' DI CORSICO

operazioni manutentive fondamentali da eseguire per buona norma, obblighi di legge o indirizzo progettuale.

Nel Manuale di Manutenzione, documento di dettaglio operativo la cui redazione è a carico dell'Affidatario, dovranno essere contenute oltre alle informazioni relative alla composizione progettuale di strutture/impianti/apparecchiature/infrastrutture, si dovrà tener conto di elementi accessori non completamente determinabili a priori, quali, a solo titolo d'esempio:

- l'obsolescenza di singoli apparati elementari;
- lo stato manutentivo pregresso;
- lo stress funzionale;
- la qualità dei materiali;
- il ciclo di vita media;
- le particolari condizioni di utilizzo.

L'Affidatario avrà l'onore per tutta la durata del contratto di procedere ad effettuare verifiche e controlli periodiche nelle sedi degli immobili di proprietà comunale nonché di verificare lo stato manutentivo delle maggiori infrastrutture principali (ponti, passerelle, viabilità principali, etc.) al fine di aggiornare il censimento e di popolare i dati che determineranno il manuale di Manutenzione per ogni singolo cespite di proprietà del Comune di Corsico.

Su queste basi, ed in funzione della propria esperienza e conoscenza, l'Affidatario dovrà, per ogni immobile, per ogni impianto e per ogni infrastruttura, integrare il Piano di Manutenzione standard con tutte le altre operazioni comunque necessarie a garantire il mantenimento nel tempo degli standard funzionali richiesti.

All'interno del Piano di Manutenzione, l'Affidatario dovrà inserire una **SCHEDA DI RIFERIMENTI NORMATIVI** in forza dei quali gli interventi di manutenzione programmata dovranno essere sempre eseguiti, nel rispetto della legislazione vigente e coerentemente con le modalità e disposizioni tecniche contenute nelle norme CEI ed UNI.

A.2. Registro delle Manutenzioni

Presso ogni immobile, entro 60 giorni dalla decorrenza contrattuale, dovrà essere fornito e compilato a cura dell'Affidatario il Registro della Manutenzione, articolato nelle seguenti Sezioni:

- **SEZIONE 1 "PIANO DI MANUTENZIONE"**: contiene il Piano di Manutenzione programmata per l'immobile/infrastruttura/impianto/apparecchiatura in oggetto nel quale documento vengono definite le strategie, le modalità e i tempi per la manutenzione di un'opera;
- **SEZIONE 2 "MANUALE DI MANUTENZIONE"**- Manutenzione Programmata: è articolata per categorie impiantistiche (es. edile, impianti elettrici, ecc.), ciascuna delle quali contiene tutte le Schede di Manutenzione relative alle attività da eseguirsi in maniera periodica e le istruzioni operative specifiche per le diverse attività manutentive;
- **SEZIONE 3 "REGISTRO DELLE MANUTENZIONI - Interventi su guasto/emergenza/su chiamata"**: è articolata per categorie impiantistiche (es. edile, impianti elettrici, ecc.), ciascuna delle quali contiene tutti gli Ordini di Lavoro relativi agli interventi su richiesta per guasto, remunerati a misura; ogni scheda dell'Ordine di Lavoro deve essere timbrata e firmata dall'Addetto alla manutenzione e siglate dal Responsabile dell'Unità Organizzativa Manutenzione e Gestione Impianti;
- **SEZIONE 4 "REGISTRO DELLE MANUTENZIONI Interventi straordinari"**: è articolata per categorie impiantistiche (es. edile, impianti elettrici, ecc.), ciascuna delle quali contiene tutti i preventivi e gli Ordini di Lavoro relativi agli interventi extra-

contrattuali ordinati dal Dirigente del Settore 3 - Servizi Tecnici.

A.3. Manutenzione Conservativa

La manutenzione conservativa, che l'Affidatario eseguirà in sostituzione della manutenzione ordinaria, su disposizione del Settore 3 Servizi Tecnici, in caso di chiusura/dismissione di un immobile, consiste nell'esecuzione di semplici sopralluoghi, compensati a misura sulla base delle prestazioni rese, atti a garantire il funzionamento in sicurezza degli impianti che devono rimanere attivi (p.e. insegne luminose, linee elettricamente alimentate per garantire il funzionamento degli impianti di sicurezza, rete idrica, etc.) ed il riconoscimento di eventuali condizioni di avaria o deterioramento dell'immobile.

La manutenzione conservativa, in definitiva, ha il solo scopo di accertare l'integrità dell'immobile e verificare che non vi siano condizioni di pericolo in atto o potenziali.

Nel corso delle visite di manutenzione conservativa che avranno, di norma, cadenza semestrale, l'Affidatario dovrà eseguire un sopralluogo in tutti i locali, in modo particolare quelli tecnologici, alla ricerca di eventuali anomalie di funzionamento, perdite d'acqua o liquami di scarico, ammaloramenti delle strutture edili, nonché di guasti tali da creare potenziali situazioni di pericolo se non riparati tempestivamente.

Pertanto l'Affidatario avrà cura che siano mantenuti in funzione i soli impianti necessari alla sicurezza dell'edificio o indispensabili al mantenimento delle residue attività, procedendo alla messa a riposo in sicurezza di tutti gli altri apparati.

In particolare l'Affidatario provvederà:

- a togliere l'alimentazione elettrica in tutte le sezioni dell'edificio non occupate o, qualora ciò non fosse possibile, a tutte le apparecchiature il cui funzionamento non fosse necessario;
- a chiudere tutte le valvole o rubinetti d'intercettazione dell'impianto idrico, laddove possibile;
- a chiudere in maniera sicura tutti i serramenti esterni;
- pulizia canali di scolo balconi/terrazzini alloggi sfitti

B. SOSTITUZIONE MATERIALI E COMPONENTI

Riguarda la fornitura di materiali e componenti effettuata sia nell'ambito della manutenzione programmata che degli interventi su richiesta in pronto intervento e su chiamata.

I pezzi di ricambio dovranno essere nuovi, preferibilmente della stessa marca e modello di quelli sostituiti o, qualora ciò risulti impossibile, di pari o migliori caratteristiche e, comunque, del miglior livello qualitativo riscontrabile sul mercato.

Tutti i nuovi materiali installati dovranno essere marchiati in conformità alle vigenti disposizioni normative.

Al fine di garantire il rispetto dei tempi d'intervento sul guasto e/o sulla situazione di emergenza individuata, l'Affidatario dovrà sempre essere in grado di avere immediata disponibilità dei ricambi di primo ordine necessari, qualora questi siano in produzione e reperibili in pronta consegna.

L'accettazione dei materiali in cantiere da parte della Direzione Lavori (se nominata) o dal Responsabile dell'Unità Organizzativa Manutenzione e Gestione Impianti dovrà avvenire previa consegna della seguente documentazione:

1. Fatture e bolle di consegna:

Richiedere la fattura o la bolla di accompagnamento per ogni consegna, che deve contenere i dati del fornitore, la descrizione dei materiali, la quantità, la data di consegna e il cantiere di destinazione.

2. **Certificati di conformità del produttore:**

Questi certificati attestano che il materiale prodotto è conforme alle norme tecniche italiane e/o europee di riferimento (es. Norme Tecniche per le Costruzioni per i materiali strutturali).

3. **Schede tecniche (Datasheet):**

Forniscono informazioni dettagliate sulle caratteristiche tecniche, proprietà fisiche, chimiche e meccaniche dei materiali.

4. **Dichiarazione di prestazione (DoP) per prodotti da costruzione:**

Per i materiali da costruzione (es. prodotti per impianti, pavimenti, rivestimenti, ecc.), è fondamentale chiedere la Dichiarazione di Prestazione, che attesta la conformità del prodotto alle norme europee.

5. **Certificazioni e prove di laboratorio (per materiali strutturali):**

Per i materiali destinati a usi strutturali (come acciaio, calcestruzzo, ecc.), è essenziale richiedere i risultati delle prove di laboratorio che ne attestino le caratteristiche di resistenza e durabilità, come specificato nel capitolato d'appalto.

L'accettazione dei materiali in cantiere dovrà avvenire attraverso accettazione controfirmata su OdL (Ordine di Lavoro) da parte della DL o del Responsabile dell'Unità Organizzativa Manutenzione e Gestione Impianti all'interno di un Contratto Attuativo generico di manutenzione e riparazione di parti del sistema EDIFICIO / IMPIANTO.

C. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è costituita da quelli interventi che non sono inseriti nel Piano di Manutenzione programmata e sono finalizzati:

- all'eliminazione di anomalie edilizie od impiantistiche che si possono presentare a seguito di caso fortuito, obsolescenza - anche tecnologica - o di inconvenienti comunque non imputabili alla responsabilità dell'Appaltatore;
- ad adeguare gli impianti ed i componenti edilizi a nuove leggi e regolamenti ovvero a leggi e regolamenti esistenti, il cui mancato rispetto sia emerso nel corso dell'appalto;
- al risanamento di parti o settori omogenei di immobili o di specifici impianti;
- alla progettazione ed alla realizzazione di interventi di restauro o ristrutturazione di parti o settori omogenei degli immobili o di specifici impianti, richiesti dal Settore 3 Servizi Tecnici sulla base di indicazioni o progetti di massima.

Sono inoltre compresi nella fattispecie di manutenzione straordinaria tutti gli interventi richiesti dal Settore 3 - Servizi Tecnici in conseguenza ad eventi straordinari sia di tipo naturale (incendi, inondazioni, danni da vento o neve, etc.), che determinati da intervento umano (atti vandalici, effrazioni, manomissioni, etc.) e che saranno oggetto di specifici contratti attuativi.

Qualora emerga la necessità o l'esigenza di eseguire interventi di manutenzione straordinaria l'Affidatario ha l'obbligo di individuare le migliori soluzioni tecniche per il raggiungimento degli obiettivi posti dal Settore 3 - Servizi Tecnici, fornire alla stessa una dettagliata ed esauriente relazione tecnico - economica indicando modalità e tempistiche di esecuzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno di norma eseguiti in ambienti con presenza di persone, arredi ed attrezzature; pertanto, nella pianificazione dei lavori L'Affidatario dovrà tener conto dell'esigenza del Comune di garantire la piena operatività

dei locali in condizioni di sicurezza e nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

Sarà altresì onere dell'Affidatario, provvedere, di propria iniziativa o su richiesta del Settore 3 Servizi Tecnici o di un suo delegato, alla preventiva campionatura di componenti, materiali, impianti, arredi ed accessori, accompagnata dalla documentazione tecnica atta ad individuarne le caratteristiche e le prestazioni.

Le certificazioni di conformità e/o di corrispondenza degli impianti elettrici/meccanici/gas ed i relativi certificati di prima accensione/collaudo/libretto impianto dovranno essere consegnati in originale al Settore 3 Servizi Tecnici, che trasmetterà copia all'Unità Servizi Abitativi Pubblici che procederà ad inviare copia ai legittimo assegnatario del bene.

Resta inteso che nessun intervento di manutenzione straordinaria extra corrispettivo può essere intrapreso senza la preventiva autorizzazione scritta (posta elettronica o lettera) del Dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici, fatti salvi gli interventi a carattere di emergenza ed urgenza, connessi con la sicurezza delle persone o che pregiudicano l'operatività totale o parziale delle attività presenti nell'immobile, per i quali l'Affidatario potrà iniziare i lavori a fronte di autorizzazione preventiva del Dirigente del Settore 3 o, in caso di impossibilità, dal Responsabile del Servizio Manutenzione e Gestione Impianti, contabilizzando i lavori a consuntivo come di seguito previsto.

All'interno dell'**AMBITO GESTIONE 1** rientrano gli interventi di presidio del sistema **EDIFICIO/IMPIANTO** per cui viene quantificato un canone mensile che comprende la maggior parte delle sotto categorie delle n. 3 **MACRO AREE DI INTERVENTO**:

A titolo esemplificativo e non esaustivo si può sintetizzare come segue:

SERVIZI MANUTENTIVI "A CANONE" ossia:

si intende un servizio di manutenzione ordinaria programmata e periodica delle parti edilizie che compongono l'involucro del fabbricati, delle parti comuni interne/esterne strutturali e di quelle impiantistiche idrico - elettriche/meccaniche, manutenzione del verde di pertinenza, manutenzione degli impianti autoclave, impianti elettrici delle parti comuni, sostituzione lampade delle parti comuni, spurghi fognari, verifica funzionamento quadri elettrici e interruttori di sicurezza con eventuale sostituzione, riparazione vetri rotti nei serramenti delle parti comuni, riparazione di tutti i serramenti comuni di accesso ai fabbricati compresi cancelli, cancellate, sostituzione di serrature rotte compreso il duplicato delle relative chiavi, riparazione dei serramenti, molle di richiamo ante specchiature, etc.. (a sola esclusione di impianti speciali di riscaldamento, ascensori e antincendio rivelazione fumi).

In particolare, in coordinamento con il RUP dell'affidamento, il Direttore dei Lavori e il Responsabile dell'Unità Manutenzione e Gestione Impianti, l'Appaltatore dovrà provvedere a titolo esemplificativo e non esaustivo agli interventi come di seguito descritti, che saranno oggetto di quantificazione e rendicontazione su base bimestrale:

1. INTERVENTI DI VERIFICA STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI STABILI COMUNALI SAP

Verifica dello stato di conservazione delle finiture inerenti le superfici murarie interne (spazi comuni immobili) ed esterne (rivestimenti esterni di qualsiasi tipo, lastre parete ventilata, materiale lapideo, superfici in vetro, superfici in cls), in particolare l'impresa dovrà verificare la presenza di depositi, efflorescenze, bollature, microfessurazioni, sfarinamenti, parti degradate dell'intonaco in fase di distacco, o di elementi compositi delle superfici vetrate, lapidee, di pannelli compositi al fine di programmare e realizzare interventi successivi di manutenzione



CITTA' DI CORSICO

ordinaria e straordinaria che si rendano necessari. L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP (L'importo annuo è quantificato nella stima di progetto).

2. INTERVENTI DI VERIFICA E MANUTENZIONE DEI SISTEMI DI CHIUSURA DEGLI STABILI COMUNALI SAP

Verifica e manutenzione dei serramenti esterni, di primo ingresso portoncini, impennate di accesso alle scale alle parti comuni, ai locali tecnici, i cancelli manuali carrabili e pedonali ecc.. in particolare la prestazione riguarderà la revisione generale dei serramenti, la sostituzione dei cilindri, maniglie e aste chiudiporta, dotati di superfici opache o trasparenti, tramite regolazione della chiusura, revisione e fissaggio della ferramenta, lubrificazione delle cerniere. La prestazione di servizi a seguito della revisione, prevede la fornitura e posa in opera di cilindro per serratura elettrica con chiave a due giri, la fornitura e posa di chiudiporta aereo con meccanismo a pignone e cremagliera con movimento di chiusura completamente controllato, utilizzabile per porte destre e sinistre, la fornitura e posa di maniglie per serramenti.

L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP.

3. INTERVENTI DI VERIFICA E PULIZIA DI GRONDE ED ELEMENTI DISCENDENTI DEGLI STABILI COMUNALI SAP

Servizi di manutenzione ordinaria che si rendono necessari per la verifica, la manutenzione al fine di garantire la necessaria funzionalità degli elementi di deflusso delle acque meteoriche (canali di gronda, discendenti verticali e manti di copertura di qualsiasi materiale). In particolare l'impresa appaltatrice dovrà verificare lo stato di pulizia con rilievo dell'esistenza di depositi di detriti, foglie, ramaglie e di organismi e di eventuali istruzioni delle vie di deflusso delle acque. Contestualmente l'impresa avrà il compito di verificare le condizioni generali del manto di copertura ed il livello di funzionalità dello stesso, soprattutto in corrispondenza di punti critici in corrispondenza dell'interruzione della superficie coprente (presenza di lucernari, botole gronde bocchettoni, discendenti ecc...). L'intervento di manutenzione ordinaria di gronde, elementi discendenti, manto di copertura prevede anche una fase successiva rispetto alla prima fase (verifica dello stato di fatto), tramite la pulizia e rimozione di detriti foglie e ramaglie e qualsiasi detrito presente in copertura e sugli elementi di deflusso, compreso il trasporto e lo smaltimento a discarica autorizzata.

L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP.



4. INTERVENTI DI VERIFICA DELLE SPECCHIATURE VETRATE DELLO STABILE O DELLA SINGOLA UNITÀ ABITATIVA DEGLI STABILI COMUNALI SAP

Verifica e riparazione di qualunque vetro subisca rotture tali da rendere non sicuro la superficie vetrata. L'intervento consisterà nella messa in sicurezza della superficie vetrata, nella misurazione grafica del serramento tramite un rilievo accurato, nella posa di un pannello di chiusura temporaneo in lamiera o altra superficie idonea, al fine di proteggere gli inquilini, da criticità relative a cadute verso il vuoto o tagli e abrasioni.

Successivamente l'impresa avrà l'onere di sostituire il vetro danneggiato tramite la fornitura e posa di specchiatura. L'impresa durante l'esecuzione degli interventi di cui sopra, dovrà evitare che si creino interferenze con gli inquilini degli immobili comunali, tramite la segnalazione (cartelli di avviso ed informazione) relativamente all'intervento e delimitazione dello spazio pertinenziale apponendo un nastro di segnalazione bianco e rosso. Per gli interventi relativi la sostituzione delle specchiature vetrate, riguardi i serramenti posti in quota, l'impresa dovrà operare secondo quanto previsto garantendo l'attuazione di misure di sicurezza come previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e dai contenuti specifici del PSC. Pertanto sarà necessario utilizzare opere provvisorie come il trabattello o un castello di tiro fisso nel caso in cui il piano di lavoro dovesse trovarsi ad un'altezza superiore a 2,00 m, l'operatore comunque dovrà essere contestualmente imbragato e allacciato a punto mobile fisso al fine di evitare criticità legate alla caduta verso il basso e il vuoto di persone. In particolare l'impresa dovrà sempre delimitare i luoghi di lavoro tramite la posa di barriere di delimitazione, apporre cartellonistica di informazione e divieto, le maestranze dovranno sempre essere muniti di tesserino di identificazione con indicate le generalità e la ditta di appartenenza. I costi della sicurezza di cui sopra saranno quantificati nel PSC all'interno dell'allegato denominato oneri della sicurezza.

L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP.

5. INTERVENTI DI VERIFICA E MANUTENZIONE RETE FOGNARIA DEGLI STABILI COMUNALI SAP TRAMITE SPURGHİ AFFERENTI

L'Appaltatore dovrà procedere ad effettuare un servizio di manutenzione ordinaria relativa agli spurghi dei tratti di fognatura afferenti gli immobili comunali SAP.

In particolare le manutenzioni riguarderanno lo spurgo delle linee principali e secondarie, pozzetti intermedi, pozzetti sifone fognarie di immissione in fognatura per immobili SAP. Per i suddetti interventi, l'impresa dovrà operare secondo quanto previsto garantendo l'attuazione di misure di sicurezza come previsto dal D. Lgs. 81/08 e dai contenuti specifici del PSC qualora presente.

In particolare l'impresa dovrà sempre delimitare i luoghi di lavoro tramite la posa di barriere di delimitazione, apporre cartellonistica di informazione e divieto, le maestranze dovranno sempre essere muniti di tesserino di identificazione con indicate le generalità e la ditta di appartenenza. I costi della sicurezza di cui sopra saranno quantificati nel PSC all'interno dell'allegato denominato oneri della sicurezza.

L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a



regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP.

6. INTERVENTI DI VERIFICA E MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI PARTI COMUNI DEGLI STABILI COMUNALI SAP

L'Appaltatore dovrà procedere ad effettuare un servizio di verifica e manutenzione relativa agli impianti elettrici afferenti alle parti comuni degli immobili comunali SAP.

In particolare le manutenzioni riguarderanno la manutenzione degli impianti elettrici, comprensivi di manutenzione dei singoli corpi illuminanti presenti nelle aree comuni, nei percorsi pedonali, in corrispondenza di sottoportici e spazi coperti e interni ma ad uso comune.

Per i suddetti interventi, l'impresa dovrà operare secondo quanto previsto garantendo l'attuazione di misure di sicurezza come previsto dal D. Lgs. 81/08 e dai contenuti specifici del PSC qualora presente.

In particolare l'impresa dovrà sempre delimitare i luoghi di lavoro tramite la posa di barriere di delimitazione, apporre cartellonistica di informazione e divieto, le maestranze dovranno sempre essere muniti di tesserino di identificazione con indicate le generalità e la ditta di appartenenza. I costi della sicurezza di cui sopra saranno quantificati nel PSC all'interno dell'allegato denominato oneri della sicurezza.

L'Affidatario dovrà predisporre poi relazione dettagliata con indicazione del luogo, delle attività necessarie, dei mezzi e del personale adeguato a svolgere il lavoro a regola d'arte nonché opportuna quantificazione economica delle opere necessarie che saranno valutate dalla DL e dal RUP.

7. SERVIZIO DI CALL CENTER PER INTERVENTI MANUTENTIVI SUGLI STABILI COMUNALI SAP

Il servizio di Call Center a canone riguarderà la gestione delle chiamate provenienti dagli Inquilini degli appartamenti SAP di proprietà del Comune di Corsico (MI) che necessiteranno di segnalare criticità agenti sulla propria proprietà. Le problematiche potranno riguardare aspetti legati al riscaldamento, al condizionamento, ad aspetti di elettricità per gli spazi comuni e gli appartamenti di proprietà, ad aspetti idrico sanitario-fognario sia sugli appartamenti che spazi comuni, infiltrazioni d'acqua piovana dalle coperture, malfunzionamenti degli impianti ascensori e cancelli, ad aspetti legati alla muratura. Il servizio prevede la presenza di operatore che dopo aver risposto alla chiamata in modo personalizzato (es. Buongiorno, nome cliente, nome operatore, come posso aiutarla?), dovranno raccogliere la richiesta di intervento, registrare i dati chiamante, registrare l'indirizzo/reparto presso il quale si richiede l'intervento, individuare la tipologia dell'interventi richiesto.

Dopo aver raccolto tutte le informazioni necessarie all'evasione della richiesta, l'operatore concluderà la telefonata e, sulla base dei riferimenti nominali forniti dall'A.C., dovrà individuare e contattare il tecnico reperibile competente per tipologia di intervento e per edificio interessato, al quale trasferire la richiesta di intervento. Nel caso in cui il primo tecnico indicato non risultasse raggiungibile, verranno effettuati nuovi tentativi verso altri tecnici. L'insieme delle attività sopra indicate viene definito come "ticket".

Chiuso il ticket, verrà inviata una mail riepilogativa con la descrizione della richiesta



gestita. Nel caso ci sia una successiva richiesta in relazione alla stessa criticità la segnalazione verrà conteggiata come un nuovo ticket. Per questo servizio si stima di ricevere in merito allo storico degli ultimi anni di attività manutentiva, di ricevere in media 100 chiamate al mese. Sempre in relazione a quanto si stima che l'intero ciclo di attività necessarie per gestire le richieste (conversazione con il chiamante, raccolta della segnalazione, ricerca del reperibile, attività di post-chiamata per inviare la mail e concludere la gestione (cosiddetto AWC, after work call) sia di circa 5 minuti.

Il servizio sarà attivo tramite l'attivazione di un numero di telefono (prefisso 02), attestato su una centrale telefonica da cui verrà gestita l'attività di smistamento delle differenti tipologie di richiesta. In caso di chiamate ricevute all'interno dell'orario di servizio, la telefonata verrà immediatamente trasferita al Responsabile Tecnico di Cantiere disponibile. In caso di indisponibilità temporanea di operatori, il chiamante verrà "messo in attesa", e ascolterà un messaggio di attesa (cosiddetto messaggio di coda) che lo inviterà a non riagganciare. Il servizio avrà una durata di 10 ore al giorno dalle 08:00 alle 18:00 escluse le giornate festive e prefestive per cui verrà attivata una mail dedicata alla raccolta delle segnalazioni.

Le chiamate relative a interventi in "pronto intervento e emergenza/urgenza" verranno gestite da altro operatore economico con diverso affidamento dedicato al "PRONTO INTERVENTO".

La preparazione degli operatori, unita all'impiego di sofisticati software CTI per la gestione delle campagne telefoniche, garantisce l'assoluta precisione nell'erogazione del servizio. Per il servizio verrà formato il numero di operatori necessario per raggiungere il livello di servizio desiderato. Per una corretta gestione della campagna (o la gestione di eventuali contestazioni successive alla richiesta di Pronto intervento) verrà messo a disposizione un sistema che registra localmente tutte le chiamate di Pronto Intervento ricevute e/o effettuate.

1.2.4 - STRUMENTI per la GESTIONE dell'ESECUZIONE DELL'APPALTO

1. Elenco degli edifici oggetto di censimento immobiliare

L'esecuzione delle attività dovrà essere preceduta da una riunione di coordinamento in cui firmare il verbale di avvio dell'esecuzione del contratto con contestuale presa d'atto della consistenza del patrimonio immobiliare e infrastrutturale comunale, nonché delle criticità descritte nelle singole schede tecniche degli edifici mappati a seguito dell'indagine ricognitiva su una buona parte degli immobili comunali che è stata rendicontata nel documento Allegato B al CSA_AQ. 4/2024_Elenco dati Immobili SAP (Due Diligence)

La firma del verbale di avvio dell'affidamento, avviene con contestuale presa d'atto della identificazione degli immobili e delle infrastrutture comunali, nonché della presa in carico degli stessi nello stato di fatto in cui si trovano all'inizio del rapporto contrattuale con conseguente compilazione/aggiornamento di:

- SCHEDE TECNICHE unità immobiliari a seguito di verifica del censimento immobiliare effettuato presente e successivo aggiornamento;
- RILIEVO E VERIFICA DELLO STATO MANUTENTIVO attraverso visite e ispezioni periodiche fissate con cadenza come descritto nel Capitolato Speciale D'Appalto e finalizzate al monitoraggio costante del territorio e dello stato manutentivo in essere



CITTA' DI CORSICO

al fine di avere un riscontro sempre aggiornato su eventuali malfunzionamenti e/o interruzioni di servizio in corso;

- MANUALE DELLE MANUTENZIONI sistema edifico/impianto: documento costituito dalla SCHEDA TECNICA dell'immobile e dal programma delle manutenzioni previste al fine di mantenerne il corretto uso in esercizio finalizzato a garantire la costante e piena fruibilità degli immobili e delle attività che vi hanno sede nonché delle infrastrutture comunali nel rispetto di leggi e norme in materia di sicurezza, di conformità impiantistica e di prevenzione incendi degli edifici, e a limitarne, mediante un attento monitoraggio ed una corretta esecuzione dei Piani Manutentivi, il verificarsi di guasti e/o anomalie funzionali.

Il Manuale delle Manutenzioni deve contenere al suo interno il Registro delle Manutenzioni effettuate.

2. Aggiornamento censimento immobiliare

L'Affidatario avrà l'onore per tutta la durata del contratto di alimentare e tener aggiornato il data base in funzione degli interventi più significativi o complementari di ammodernamento del patrimonio impiantistico di competenza del Comune che possano determinare una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio.

Quale gestore unico del Censimento Immobiliare, ne deve curare l'aggiornamento anche in conseguenza di lavori sul patrimonio immobiliare eseguiti da altri Operatori Economici che eseguono lavorazioni su immobili e infrastrutture comunali.

L'aggiornamento deve essere effettuato entro un termine massimo di 30 (trenta) giorni lavorativi dall'esecuzione dell'intervento che ha dato origine alla variazione.

Il mancato rispetto del termine costituisce elemento di valutazione negativa della performance dell'Operatore Economico e comporterà l'applicazione di una sanzione di 100€ per ogni giorno di ritardo per cause a questi imputabili.

Tale servizio sarà compensato secondo il costo della prestazione resa sulla base della manodopera, delle attrezzature impiegate ed i costi di gestione.

3. Rilievo dello stato manutentivo - Verifiche e ispezioni periodiche / Manuale delle Manutenzioni

L'Affidatario avrà l'onore per tutta la durata del contratto di procedere ad effettuare verifiche e controlli periodiche nelle sedi degli immobili di proprietà comunale nonché di verificare lo stato manutentivo delle maggiori infrastrutture principali (ponti, passerelle, viabilità principali, etc.) al fine di aggiornare il censimento immobiliare e procedere al completamento delle Schede Tecniche per ogni singolo immobile ed infrastruttura.

Le SCHEDE TECNICHE implementate delle verifiche effettuate su ogni sede e per le infrastrutture comunali principali, dovranno:

- per ognuna delle sedi verificate restituire il livello dello stato manutentivo delle strutture ed in caso di criticità riscontrate indicare il grado di urgenza di un eventuale intervento di ripristino, la descrizione dei problemi riscontrati e le eventuali possibili azioni da intraprendersi al fine di ridurre al minimo l'eventuale degrado dell'immobile e/o le criticità conseguenti nella fruizione delle infrastrutture;
- indicare l'aggiornamento dello stato di conservazione degli impianti, con evidenza dei principali problemi riscontrati;

Inoltre, l'Affidatario avrà anche l'onore di effettuare le seguenti verifiche specifiche:

- completezza della tipologia di documenti prodotti;
- completezza delle informazioni riportate su ciascun elaborato rispetto alle informazioni minime richieste dal Settore 3 - Servizi Tecnici;
- correttezza delle informazioni riportate su ciascun elaborato rispetto allo stato di fatto.

Le informazioni che invece dovranno essere presenti all'interno del data base di Censimento Immobiliare sono:

- la consistenza impiantistica (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- l'ubicazione fisica degli impianti;
- le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, caratteristiche dimensionali, dati di targa, marca, modello, etc.).

Ogni scheda dell'immobile, rispetto alle verifiche manutentive dovrà avere una sezione dedicata al **Registro delle Manutenzioni che dovrà contenere i seguenti dati:**

- **Codice immobile;**
- **denominazione immobile;**
- **tipologia della manutenzione da esperire;**
- **indirizzo;**
- **censimento impiantistico e ultima manutenzione effettuata;**

Le Schede di manutenzione per ogni singolo sistema EDIFICIO / IMPIANTO e il registro delle Manutenzioni, dovranno essere contenuti all'interno del Manuale delle Manutenzioni che costituirà il documento contenente tutte le informazioni sull'immobile e/o sull'infrastruttura oggetto di aggiornamento del censimento immobiliare.

4. Responsabile Tecnico di Cantiere - Preventivazione / Consuntivazione

L'esecuzione delle attività dovrà essere coordinata da una figura di riferimento (cd. Responsabile Tecnico di Cantiere) nominata dall'Operatore Economico affidatario dell'appalto e che dovrà essere il soggetto che, dotato di competenze tecniche adeguate, dovrà interfacciarsi con l'Amministrazione per le seguenti attività:

- progettare, pianificare e coordinare l'intero insieme di attività costituenti l'affidamento in oggetto, confrontandosi costantemente con il Dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici, con il RUP, con la Direzione Lavori e con il Responsabile rispettivamente dell'Unità Manutenzione e Gestione Impianti (SETTORE 3) e con quello dell'Unità Servizi Abitativi Pubblici - SAP (SETTORE 1);
- coordinare le singole attività manutentive e i rispettivi Responsabili operativi, verificando la corretta esecuzione delle stesse e segnalando all'Amministrazione qualsiasi attività non conforme a quanto indicato e/o situazioni di emergenza individuate su cui intervenire garantendo la propria presenza quotidiana a seguito delle attività programmate e/o delle eventuali attività non programmate sopraggiunte;
- verificare il corretto e costante aggiornamento del censimento immobiliare ed impiantistico attraverso una corretta e costante alimentazione dei sistemi Informativi dedicati alla gestione;
- elaborare i preventivi economici di spesa in caso di interventi extracontrattuali;
- elaborare un file di consuntivazione trimestrale (esportabile in formato compatibile con il software gestionale utilizzato già dall'Ufficio Servizi Abitativi Pubblici) di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti suddiviso per edificio e/o singoli alloggi, che dovranno essere trasmessi al Settore 1 Welfare e Salute -Unità

Servizi Abitativi Pubblici, che condividerà poi con il SETTORE 3 Servizi Tecnici per le opportune verifiche di congruità dei singoli interventi.

Rispetto ai preventivi approntati dal Responsabile Tecnico di Cantiere, gli stessi potranno essere richiesti dal Dirigente del Settore 3 o dal RUP dell’Affidamento, a mezzo di posta elettronica ordinaria, lettera o, per i casi urgenti, tramite richiesta telefonica. Le offerte economiche effettuate dall’Affidatario, devono essere comprensive dei costi della sicurezza propri della medesima Società, che la stessa deve valutare in maniera congrua unitamente ai costi per la manodopera.

Il preventivo di spesa dovrà essere strutturato inserendo gli articoli elementari contenuti nel prezzario di riferimento. Il prezzario di riferimento è, prioritariamente, quello di Regione Lombardia approvato con la D.G.R. n. XII/4571 del 16 giugno 2025, pubblicata sul BURL in data 24 giugno 2025 seconda edizione del Prezzario regionale 2025 (LOM252), in cui sono state recepite le rettifiche e le integrazioni emerse a seguito del monitoraggio condotto sul Prezzario regionale al netto dei costi della sicurezza e della manodopera. Qualora il prezzario regionale non riporti le voci con i relativi prezzi, necessitanti per definire o completare il preventivo, si potrà fare riferimento al prezzario DEI e, in subordine questi dovranno, per singola voce, essere giustificati con appropriata scheda riportante una corretta analisi dei prezzi.

Ogni preventivo dovrà contenere:

- I dati identificativi dell’immobile presso il quale saranno eseguiti i lavori (codice bene);
- i dati i identificativi dell’offerta (numero, data);
- l’oggetto (titolo e descrizione delle opere);
- i dati identificativi degli articoli unitari che concorrono a formare il preventivo di spesa (articolo, eventuale sotto articolo, descrizione, costo unitario);
- le quantità previste per ogni articolo unitario;
- l’eventuale necessità d’intervenire in orario notturno e/o festivo;
- la marca delle apparecchiature più significative da utilizzare;

Il Responsabile dell’Unità Organizzativa “Manutenzioni e Gestione Impianti” provvederà ad eseguire, eventualmente in contraddittorio con l’Appaltatore, l’analisi tecnico-formale del preventivo stesso, allo scopo di verificarne il contenuto in funzione delle opere da eseguire. Nel caso sia necessario ottenere autorizzazioni, nulla osta o pareri comunque denominati di altri Enti per l’esecuzione delle opere extra canone, sarà il Settore 3 - Servizi Tecnici a provvedere.

A seguito dell’approvazione del preventivo da parte del Dirigente del Settore e del RUP, l’Affidatario riceverà l’ordine di intervento mediante posta elettronica o lettera che riporterà, in particolare, il numero d’ordine, l’importo complessivo delle opere, l’indicazione dei costi interferenziali della sicurezza, il termine d’esecuzione dei lavori e le autorizzazioni, nulla osta o pareri comunque denominati eventualmente necessari e ottenuti.

In ogni caso il Settore 3 può riservarsi di richiedere un preventivo a Ditta esterna relativamente al computo metrico elaborato dall’Affidatario individuato con la procedura oggetto del seguente Capitolato Speciale D’Appalto.

5. Responsabile Amministrativo Gestione Immobiliare SAP

L'esecuzione delle attività dovrà essere coordinata da una figura amministrativa di riferimento (cd. Responsabile Amministrativo) nominata dall'Appaltatore che avrà il compito di gestire tutte le attività finanziarie, contabili e amministrative legate allo svolgimento di tutti gli interventi manutentivi, che dovranno essere verificati e rendicontati in forza degli obblighi convenzionali contratti dai singoli conduttori, esponendo la quota parte di costi a rivalersi sul conduttore e non di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile Amministrativo, che darà supporto e lavorerà in sinergia con l'Unità Servizi Abitativi Pubblici del Comune - SETTORE 1, dovrà a titolo esemplificativo e non esaustivo, svolgere le seguenti funzioni di supporto agli uffici comunali:

- nella redazione degli atti di assegnazione degli alloggi SAP comunali
- nella stipula, rinnovo e risoluzione dei contratti di locazione
- nella registrazione dei contratti di locazione e pagamento/regolarizzazione imposte di registro
- nei rapporti con gli inquilini comunali per la gestione delle pratiche di subentro, ampliamento del nucleo familiare, ospitalità, coabitazione, mobilità e decadenza dall'assegnazione
- nella ripartizione delle spese individuali anche a fronte degli interventi manutentivi
- nella gestione piani di rientro (atti approvazione piani di rateizzazione dei dovuti, calcolo quota interessi di legge, verifica pagamenti)
- nella gestione delle morosità (contabilità, predisposizione e invio solleciti)
- predisposizione e liquidazione spese condominiali immobili in proprietà multipla
- emissione e invio avvisi di pagamento canoni di locazione e spese individuali

Il supporto del Responsabile Amministrativo sarà articolato su 3 (tre) giornate lavorative settimanali per un monte ore giornaliero da concordare con il soggetto Affidatario.

1.2.5 - GESTIONE PRIORITA' INTERVENTO E CONTABILIZZAZIONE

1. Priorità intervento

Posto che l'esecuzione delle attività manutentive, sia programmate che correttive, nonché la conseguente priorità rimane una valutazione discrezionale dell'Amministrazione e del RUP, i quali a seguito di confronto diretto e costante con il Responsabile Tecnico di Cantiere nominato dall'Operatore Economico, ne confermano la tipologia e la priorità di intervento, di cui di seguito vengono riepilogate le principali casistiche a cui l'Operatore Economico Affidatario deve adeguarsi previo confronto con l'Amministrazione:

DESCRIZIONE ATTIVITA'		
MANUTENZIONE CORRETTIVA in pronto intervento e/o su chiamata per situazioni su situazioni aventi carattere di urgenza e/o per segnalare interventi a tutela della pubblica incolumità in orario di servizio dalle 08:00 alle 18:00		
LIVELLO PRIORITA' INTERVENTO	TEMPO INTERVENTO	TIPOLOGIA ATTIVITA' da svolgersi (a titolo esemplificativo)
PRIORITA' 1 MOLTO URGENTE su chiamata	30 MINUTI: <i>in casi di tutela della pubblica incolumità - gestione della chiamata con tecnico reperibile - call center / Responsabile Tecnico di Cantiere in orario di servizio dalle 08:00 alle 18:00</i> 90 MINUTI: <i>intervento effettivo a seguito di gestione chiamata per messa in sicurezza</i>	▪ stabili pericolanti, distacco di intonaco, pignatte, controsoffitti, cornicioni e/o qualsiasi emergenza - urgenza legata ai sistemi strutturali degli immobili comunali (uso barriere mobili e/o lampeggianti) ▪ principio di incendio e perdite di gas ▪ allagamenti e/o rotture di tubi con fuoriuscita d'acqua con situazioni di pericolo per la collettività ▪ mancanza di energia elettrica e/o surriscaldamento anomalo di quadri elettrici in immobili comunali (no pubblica illuminazione) ▪ blocco impianti di riscaldamento durante la stagione invernale ▪ blocco ascensori con personale all'interno ▪ cedimenti, apertura buche stradali, incidenti stradali con conseguenti danni alle infrastrutture e cedimenti di recinzioni di cantiere che necessitano immediata messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità con l'utilizzo di transenne e/o delimitatori di spazio (nastro bianco / rosso) ▪ pronto intervento per eventi e manifestazioni istituzionali (in caso non sia stato richiesto il presidio) ▪ interventi con autospurghi in emergenza



MANUTENZIONE CORRETTIVA in pronto intervento e/o su chiamata su situazioni aventi carattere di urgenza e/o per segnalare interventi a tutela della pubblica incolumità in orario di servizio dalle 08:00 alle 18:00

LIVELLO PRIORITA' INTERVENTO	TEMPO INTERVENTO	TIPOLOGIA ATTIVITA' da svolgersi (a titolo esemplificativo)
PRIORITA' 2 URGENTE su chiamata	1 giorno lavorativo: <i>modalità intervento da concordarsi con RUP e RT di cantiere affidatario</i>	▪ mancanza parziale alimentazione elettrica all'interno delle sedi comunali ▪ blocco impianto telefonico o trasmissione dati ▪ rotture di tubi con fenomeni contenuti di fuoriuscita d'acqua senza pericolo di allagamento ▪ interventi di disostruzione tubature ▪ mancanza parziale di energia elettrica e blocco eventuali porte automatizzate e/o di porte di emergenza ▪ sostituzione di lampade e corpi illuminanti in luoghi esaurite posizionate in luoghi ove si potrebbero generare situazioni di pericolo ▪ blocco parziale impianti di riscaldamento durante la stagione invernale ▪ riparazione di citofoni, videocitofoni, campanelli, intercomunicanti (indispensabili all'ingresso nelle sedi comunali) ▪ interventi di pulizia della rete fognaria e di svuotamento dei pozzi neri ▪ pronto intervento stradale (buche, massetti fuori sede e/o mancanti, segnaletica verticale abbattuta che genera situazioni di pericolo, grate intercapedini pericolanti, tombini e chiusini, incidenti stradali con ripristini, interventi vari e ripristini in emergenza)
PRIORITA' 3 NON URGENTE su chiamata	5 giorni lavorativi: <i>modalità intervento da concordarsi con RUP e RT di cantiere nominato da affidatario</i>	▪ sostituzione lampade esaurite e corpi illuminanti ▪ perdita e/o malfunzionamento tubazioni senza fuoriuscita di acqua e fenomeni di allagamento ▪ disostruzione di tubature con parziale funzionamento dell'impianto di scarico – malfunzionamento bagni e/o scaldabagni ▪ verifica erogazione non adeguata impianti meccanici (caldo / freddo) ▪ sostituzione di maniglie / regolamento battenti su porte che non sono vie di esodo ▪ blocco serrande esterne, tapparelle, basculanti ▪ riparazione complementi di arredo (ne è compromesso utilizzo)

MANUTENZIONE PROGRAMMATE relative ad attività che rientrano nel Piano delle Manutenzioni da eseguirsi con cadenza periodica

LIVELLO PRIORITA' INTERVENTO	TEMPO INTERVENTO	TIPOLOGIA ATTIVITA' da svolgersi (a titolo esemplificativo)
PRIORITA' 4	sopralluogo programmato: da concordarsi con RUP e RT di cantiere nominato da affidatario	▪ ritocchi e riparazione componenti edili (tinteggiature, risanamento intonaci, rasature, tinteggiature, attività di anti-sfondellamento, risarcimenti di cls ammalorati e a rischio distacco, etc...) ▪ riparazioni di piccola entità su impianti idrici (rubinetteria, guarnizioni, sifoni, etc.) ▪ piccoli interventi su impianti meccanici (sistemazione split, climatizzatori carrellati, scarichi condensa, malfunzionamento termo-valvole, verifica funzionamento collettori, etc...) ▪ piccoli interventi su impianti elettrici (riparazioni di lampade, verifica lampade di emergenza e eventuale sostituzione puntuale, collegamenti alimentazione fornitura energia elettrica con avvolgitori e prolunghe di alimentazione ▪ verifica stato manutentivo e piccoli interventi su impianti antincendio (fornitura di estintori di differente tipo anche a colonnina per eventi temporanei, verifica visiva della presenza dei presidi fissi attivi/passivi antincendio con eventuale segnalazione delle carenze strutturali al RUP (inadeguatezza vie di esodo, mancanza segnaletica di emergenza, etc; ▪ verifica dello stato manutentivo e piccoli interventi impianti di elevazione in accordo con l'operatore economico che segue le manutenzioni eriodiche sugli impianti di sollevamento.

Ogni intervento di manutenzione correttiva deve essere rendicontato dall'Affidatario in apposito file .xls o database in cui per ogni edificio o via vengono descritti i seguenti elementi:

- tipologia di intervento;
- fonte della richiesta;
- data della richiesta;
- data di intervento;
- nominativo degli addetti impiegati;
- ore lavorative impiegate;
- eventuali osservazioni sull'intervento eseguito;
- elenco della componentistica eventualmente sostituita e/o integrata con esposizione della Bolla di acquisto del materiale e il relativo DDT

Tale rendicontazione deve essere trasmessa per ogni mese dell'anno entro il giorno 5 del mese successivo a quello rendicontato. Le schede di rendicontazione debitamente firmate e datate dovranno essere trasmesse a mezzo PEC al Dirigente del Settore 3 e al RUP dell'affidamento.

2. Modalità contabilizzazione interventi

TIPOLOGIA INTERVENTO	CASISTICA	CONTABILIZZAZIONE (da verificarsi con Amministrazione per ogni attività)
MANUTENZIONE CORRETTIVA in Priorità 1	con o senza sostituzione materiali	▪ a "canone" mensile con garanzia di interventi in emergenza e su chiamata h. 24 – 7/7 con riconoscimento della fornitura di materiali e componenti sostituiti o forniti accompagnati da Bolla acquisto e DDT – per le opere compiute ribassato dello sconto offerto dall'OE al netto di costi della manodopera e della sicurezza - SAL CONTRATTI ATTUATIVI
MANUTENZIONE CORRETTIVA in Priorità 2 Priorità 3	con o senza sostituzione materiali	▪ a "misura" secondo i prezzi del Prezzario regione Lombardia approvato con la D.G.R. n. XII/4571 del 16 giugno 2025, pubblicata sul BURL in data 24 giugno 2025, - seconda edizione del Prezzario regionale 2025 (LOM252) , in cui sono state recepite le rettifiche e le integrazioni emerse a seguito del monitoraggio condotto sul Prezzario regionale ribassato dello sconto offerto dall'OE al netto di costi della manodopera e della sicurezza - SAL CONTRATTI ATTUATIVI
SOSTITUZIONE MATERIALI E COMPONENTI	con sostituzione materiali	▪ a "misura" RISORSE STRUMENTALI / RISORSE STRUMENTALI TECNOLOGICHE secondo i prezzi del Prezzario regione Lombardia approvato con la D.G.R. n. XII/4571 del 16 giugno 2025, pubblicata sul BURL in data 24 giugno 2025, - seconda edizione del Prezzario regionale 2025 (LOM252) , in cui sono state recepite le rettifiche e le integrazioni emerse a seguito del monitoraggio condotto sul Prezzario regionale ribassato dello sconto offerto dall'OE al netto di costi della manodopera e della sicurezza - SAL CONTRATTI ATTUATIVI

MANUTENZIONE PROGRAMMATA e CONSERVATIVA	preventivo su accettazione del RUP / SA	▪ a “misura” secondo i prezzi del Prezzario Regione Lombardia approvato con la D.G.R. n. XII/4571 del 16 giugno 2025, pubblicata sul BURL in data 24 giugno 2025, - seconda edizione del Prezzario regionale 2025 (LOM252), in cui sono state recepite le rettifiche e le integrazioni emerse a seguito del monitoraggio condotto sul Prezzario regionale ribassato dello sconto offerto dall’OE al netto di costi della manodopera e della sicurezza - SAL CONTRATTI ATTUATIVI
---	--	--

La quantificazione delle ore mensili per il calcolo del canone viene rapportata viene proporzionata alla tipologia del personale impiegato (cfr. tipo specializzazione livello operaio) e al livello di difficoltà dell’intervento in considerazione della priorità dello stesso, fino alla concorrenza della quota canone mensile.

Per quanto riguarda i servizi di manutenzione correttiva e di quelli di manutenzione programmata/conservativa che prevedono l’impiego di risorse da contabilizzarsi “a ore”, la contabilizzazione avverrà a consuntivo di ore settimanali con personale da impiegare per l’espletamento del servizio pari ad almeno n° 2 persone con il seguente livello salvo diverse esigenze che dovessero insorgere:

- ✓ Operaio specializzato edile 3° livello;
- ✓ Operaio specializzato edile 2° livello

Essendo la contabilizzazione di tutte le prestazioni “a Misura”, delle ore di effettivo servizio prestato l’appaltatore entro i primi 10 giorni del mese successivo, dovrà far pervenire riepilogo recante:

- ✓ ore di Servizio prestate per il numero di persone impiegate distinte per giornata lavorativa;
- ✓ eventuali sovrapprezzi per attività prestate in orario notturno e/o festivo;
- ✓ costo dei materiali eventualmente forniti come richiesti ed autorizzati dal Comune;

1.2.6 - DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE SOTTOCATEGORIE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE PER LA GESTIONE DEL SISTEMA EDIFICIO / IMPIANTO

1. Sistema Informativo Gestionale e categorie di opere

L’obiettivo dell’attività di manutenzione, conduzione ed esercizio del sistema edificio/impianto è quello di assicurarne lo stato di conservazione in efficienza nonché di garantire la piena fruibilità degli ambienti nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Le attività di gestione e manutenzione dovranno rispondere all’esigenza del rispetto delle normative di sicurezza, di miglioramento continuo delle prestazioni, alla riduzione dei costi generali di esercizio, alla riduzione dei consumi energetici, nonché a garantire gli standard di confort degli ambienti di lavoro.

Nello svolgimento delle attività di gestione e manutenzione l’Affidatario, nell’ottica del miglioramento continuo, dovrà sempre adottare le soluzioni tecniche all’avanguardia (ad es. le nuove apparecchiature sostituite dovranno essere munite delle predisposizioni per l’eventuale monitoraggio da remoto).

Inoltre, l’Affidatario si impegna a gestire tutte le informazioni relative agli interventi su chiamata, i dati relativi ai livelli di servizio, i dati sui sistemi edificio/impianto e i relativi apparati, nonché

tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati attraverso un **Sistema Informativo Gestionale** da condividersi con la Stazione Appaltante nelle modalità definite dall'Affidatario.

I risultati attesi dal **Sistema Informativo Gestionale** a supporto di tutte le attività e servizi oggetto del presente Capitolato d'Appalto sono:

- assicurare un'efficiente e trasparente gestione del Contratto;
- assicurare l'individuazione tempestiva di situazioni prestazionali fuori standard;
- permettere all'Affidatario di effettuare in modo rapido ogni controllo tecnico e contabile delle attività svolte;
- assicurare un costante aggiornamento dei dati tecnico-amministrativi;
- permettere di monitorare i programmi di manutenzione e gli interventi di riqualificazione;
- permettere un'analisi storica dell'andamento degli indici prestazionali;
- rappresentare la base di analisi per valutare le esigenze di riqualificazione e di adeguamento degli immobili/impianti;
- garantire un puntuale aggiornamento dei dati di censimento architettonico ed impiantistico con verifica ed eventuale rilievo, ove non presente, della consistenza degli immobili e dei singoli sistemi edificio/impianti con i relativi dati sensibili (marca, anno di installazione, ciclo di vita dei componenti, interventi/integrazioni effettuati, ecc.);
- l'Affidatario dovrà consentire alla Stazione Appaltante l'accesso al proprio Sistema Informativo Gestionale, anche in sola lettura, con profilatura utenti autorizzati;

Resta inteso che, al fine di garantire gli obiettivi sopra definiti, tutti i dati (elaborati CAD, dati alfanumerici, documentazione tecnico-normativa, etc...) raccolti e gestiti nel Sistema Informativo Gestionale dovranno essere aggiornati costantemente dall'Affidatario, rispettando le specifiche condivise, in seguito ad attività straordinarie che ne comportino delle variazioni.

Le opere oggetto della procedura di Affidamento di cui al presente Capitolato Speciale D'Appalto possono essere così sommariamente descritte:

- Componente edile
- Opere di restauro
- Opere di bonifica amianto
- Opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Componente strutturale (da valutare in corso d'opera e limitati ad interventi di riparazione e/o integrazione di parti strutturali esistenti)
- Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi
- Impianti termici e di condizionamento
- Verde e arredo urbano

Le specializzazioni oggetto del presente affidamento consistono in:

TABELLA "A"			
LAVORI DI		CATEGORIA OPERE GENERALI	
1	Opere edili di manutenzione correttiva - programmata (Edifici Civili - Industriali)	Prevalente	OG1
2	Opere edili di manutenzione correttiva - programmata - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	Scorporabile	OG2
3	Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane	Scorporabile	OG3
4	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	Scorporabile	OG12
LAVORI DI		CATEGORIA OPERE SPECIALIZZATE	
5	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	Scorporabile	OS3
6	Impianti elettromeccanici trasportatori	Scorporabile	OS4
7	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	Scorporabile	OS6
8	Verde e Arredo Urbano	Scorporabile	OS24
9	Impianti termici e di condizionamento	Scorporabile	OS28
10	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	Scorporabile	OS30

La manutenzione correttiva, comprenderà tutti gli interventi riparativi atti al ripristino della funzionalità ed integrità del manufatto.

Di seguito, nell'ambito dell'affidamento del **CONTRATTO ATTUATIVO 03** riferito alle opere afferenti alla **MACRO AREA 3 - IMPIANTI MECCANICI / CALDO - FREDDO |** (punto 1.4.3), si descrivono, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, i più comuni interventi manutentivi richiesti, distinti per sottocategoria, l'Affidatario sarà chiamato ad eseguire in manutenzione programmata/conservativa e in manutenzione correttiva ossia a seguito del verificarsi di un guasto imprevedibile e/o di interventi riparativi non prevedibili e generati da richieste che andranno poi eseguite nell'ambito dei contratti attuativi assegnati e dei servizi "a canone".

1. IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO - MANUTENZIONE (Macro Area 3)

La presente sottocategoria che rientra nella macro - area di intervento 3, ha come oggetto la manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva, invernale e di ventilazione a servizio delle sedi SAP comunali, inclusi locali tecnici, centri stella, cabine elettriche e laboratori speciali.

La manutenzione programmata e correttiva degli impianti prevede il controllo e il monitoraggio delle macchine che compongono gli impianti di climatizzazione e ventilazione. Il monitoraggio

degli impianti è finalizzato ad assicurare, all'interno degli ambienti, le condizioni di benessere termo-igrometrico in accordo con la normativa vigente, in termini di orari di accensione e spegnimento, impostazione dei parametri caratteristici di funzionamento come temperatura, umidità relativa, purezza e velocità dell'aria e qualsiasi altro intervento anche predittivo volto ad assicurare il confort termo-igrometrico all'interno degli ambienti in collaborazione con l'Operatore Economico affidatario del servizio di conduzione e gestione degli impianti nonché come Terzo Responsabile.

È responsabilità dell'Appaltatore garantire, attraverso il suo operato, che in tutti gli ambienti interni rientranti nella categoria SAP siano garantite le condizioni ottimali di benessere termo-igrometrico secondo la normativa vigente. I disservizi causati all'utenza dovuti a imperizia e negligenza dell'appaltatore saranno oggetto di penale.

È altresì onere dell'Appaltatore comunicare, anche per le vie brevi, tempestivamente al Responsabile dell'Ufficio Manutenzione e Gestione Impianti eventuali guasti o disservizi non appena riscontrati. A seguito delle opportune verifiche l'Appaltatore procederà a produrre una dettagliata relazione nella quale sono riportate tutte le informazioni necessarie quali ad esempio tipo di guasto, presunte cause che hanno provocato il fermo o il guasto, soluzioni adottate per il ripristino o per la riparazione immediata o proposte di intervento. Anche la mancata comunicazione di cui sopra è oggetto di penale.

Il controllo, il monitoraggio e la manutenzione degli impianti deve essere garantita durante gli orari di servizio diurno e comunque dalle ore 08:00 alle ore 18:00.

6.1. Svolgimento del Servizio

L'Affidatario deve garantire un monitoraggio continuo e costante di tutti gli impianti, comunicando alla Stazione Appaltante ogni malfunzionamento o criticità impiantistica così da poterla comunicare all'Operatore Economico che ha in affidato il servizio di gestione e conduzione degli impianti anche come Terzo Responsabile.

Nell'ambito della manutenzione correttiva deve garantire una tempistica di intervento così come stabilito al punto 1.2.5 del presente Capitolato Tecnico sulla valutazione della tipologia di priorità di intervento.

6.2. Attività manutentive

L'Affidatario deve garantire un monitoraggio continuo e costante di tutti gli impianti, comunicando alla Stazione Appaltante ogni malfunzionamento o criticità impiantistica così da poterla comunicare all'Operatore Economico che ha in affidato il servizio di gestione e conduzione degli impianti e ha ruolo di Terzo Responsabile.

La manutenzione ordinaria prevede lo svolgimento di tutte le operazioni di monitoraggio previste dai manuali di uso e manutenzione delle singole macchine o dei componenti che realizzano gli impianti, atte a mantenere determinati livelli di prestazionali.

Le principali operazioni di manutenzione ordinaria possono essere riassunte nell'elenco seguente:

- Pulizia: Pulizia meccanica o manuale delle macchine, delle parti di impianto e dei locali tecnici al fine di rimuovere le sostanze depositate durante l'esercizio degli impianti.
- Verifica: Controllo visivo e strumentale dello stato di funzionamento delle macchine che compongono l'impianto con rilievo dei parametri ed eventuale regolazione. La strumentazione deve essere fornita dall'Appaltatore e deve essere conforme alla normativa vigente.
- Riparazione: Attività di ripristino del funzionamento delle macchine attraverso operazioni di smontaggio, pulizia, rimontaggio, fissaggio e serraggio di organi di collegamento e

sostituzioni di componenti

È cura dell'Appaltatore riportare sul SIG- Sistema Informativo Gestionale tutte le operazioni svolte sui singoli componenti. Per ogni singola operazione, devono essere riportate le seguenti informazioni minime:

- Componente sul quale è stata svolta la singola operazione;
- Tipo di intervento effettuato;
- Data e ora di inizio e fine intervento
- Eventuali note.

6.3. Intervento a chiamata

A seguito della segnalazione, da parte del personale dell'Amministrazione e/o del singolo conduttore dell'Unità Immobiliare, anche attraverso l'apertura di richieste di intervento (Ticket) del malfunzionamento di un impianto di climatizzazione o parte di esso, l'Appaltatore dovrà provvedere nelle tempistiche stabilite in ordine alla priorità dell'intervento che viene assegnato dal Tecnico Responsabile di Cantiere, previo accordo con il Responsabile dell'Unità Organizzativa Manutenzione e Gestione Impianti o con il Dirigente del Settore 3 circa le tipologie di intervento da inserire all'interno dell'Affidamento, all'invio di personale specializzato, munito di idonea attrezzatura, per l'individuazione della causa.

Qualora il malfunzionamento sia risolvibile con semplici operazioni di regolazione, pulizia, o riparazione eseguibili in loco e tempestivamente, l'Affidatario provvede all'immediata risoluzione del problema e alla registrazione dell'intervento sul SIG, con annotazione delle seguenti informazioni minime:

- Componente sul quale è stata svolta la singola operazione;
- Tipo di intervento effettuato;
- Data e ora di inizio e fine intervento
- Eventuali note

Qualora il malfunzionamento sia risolvibile mediante sostituzione di componenti non previsti nel Piano di Manutenzione, l'intervento dovrà essere gestito dall'Operatore Economico che ha in affidamento la gestione e conduzione degli impianti meccanici.

A maggior specificità rispetto alle attività di manutenzione ordinaria sulle caldaie autonome collocate all'interno dei singoli alloggi, si precisa che rimane di competenza - secondo il Fascicolo delle riparazioni e manutenzioni (Allegato E al CSA) - del singolo conduttore la manutenzione ordinaria, mentre è di competenza dell'Amministrazione quella relativa a manutenzione straordinaria comportante la sostituzione della caldaia stessa laddove si esclude un intervento in ordinario per risolvere il malfunzionamento.

CAPITOLO 2

IMPORTO DELL'APPALTO E QUADRO ECONOMICO DELL'AFFIDAMENTO MISTO DI LAVORI E SERVIZI con prevalenza di lavori

Art. 2.1 - QUADRO ECONOMICO

A APPALTO MISTO DI LAVORI E SERVIZI con prevalenza di LAVORI

a.1) STIMA DELL'IMPORTO DEI LAVORI

(al netto degli oneri per la sicurezza e della manodopera calcolata con singole voci di costo)

rif.	Descrizione	TOTALE €
a.1.1 - AFFIDAMENTO Lavori		
MACRO AREA 1 - EDILE / IMPIANTISTICA		
	OG1 - Opere edili di manutenzione correttiva - programmata (Edifici Civili – Industriali)	€ 970.000,00
	OG2 - Opere edili di manutenzione correttiva - programmata - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 20.000,00
	OG3 - Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane	€ 20.000,00
	OG12 - Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	€ 20.000,00
	OS3 - Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 300.000,00
	OS6 - Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	€ 50.000,00
	OS24 - Verde e Arredo Urbano	€ 20.000,00
	OS28 - Impianti termici e di condizionamento	€ 300.000,00
	OS30 - Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 300.000,00
		<u>€ 2.000.000,00</u>
	MACRO AREA 2 - IMPIANTI SPECIALI	€ 2.000.000,00
	OG1 - Opere edili di manutenzione (Manutenzioni Impianti e dispositivi antincendio)	€ 100.000,00
	OS4 - Impianti elettromeccanici trasportatori	€ 39.500,00
	OG1 - Opere edili di manutenzione (Manutenzioni cancelli e porte automatizzate)	€ 150.000,00
	OG1 - Opere edili di manutenzione (Verifica impianti anticaduta)	€ 35.000,00
		<u>€ 324.500,00</u>
	MACRO AREA 3 - IMPIANTI MECCANICI/ CALDO FREDDO	€ 500.000,00
	Totale Lavori	€ 2.824.500,00
a.1.2 - di cui manodopera (stimata 40%)		€ 1.129.800,00
a.1.3 - importo LAVORI a base d'asta		€ 870.200,00
	TOTALE A.1	€ 2.824.500,00

a.2) Oneri per la sicurezza

rif.	Descrizione	TOTALE €
a.2.1 - Costi per la sicurezza derivanti da rischi per interferenze		€ 0,00
a.2.2 - Costi sicurezza (nel caso di appalto misto con opere)		€ 2.692,34

a.3) STIMA DELLA QUOTA PARTE SERVIZI A SUPPORTO ESECUZIONE DEI LAVORI

rif.	Descrizione	TOTALE €
a.3.1 - Importo massimo stimato per quota parte servizio mensile per 24 mesi		€ 120.000,00
	TOTALE A.4	€ 120.000,00

TOTALE PRESTAZIONI A BASE D'ASTA	€ 2.944.500,00
TOTALE LAVORI / SERVIZI - A)	€ 2.947.192,34



CITTA' DI CORSICO

B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

rif.	Descrizione	TOTALE €
b.4	- Imprevisti	€ 294.719,23
b.7.10	- Incentivi di cui all'art. 45 c. 3 D. Lgs. 36/2023 - non soggetto ad I.V.A.	€ 44.207,89
b.9	- Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 0,00
b.10	- Spese per pubblicità	€ 0,00
b.12	- contributo a favore dell'A.N.A.C. - non soggetto ad I.V.A.	€ 660,00
b.14	- <u>I.V.A.</u>	
b.14.1	- I.V.A. 22% sulle voci (TOTALE LAVORI / SERVIZI + b.4)	€ 713.220,55

rif.	Descrizione	TOTALE €
	TOTALE B	€ 1.052.807,66

TOTALE PRESTAZIONI - B)	€ 1.052.807,66
b.7.10 - Accantonamento di cui all'art. 45 c. 5 del D. Lgs. 36/2023 - non soggetto ad I.V.A.	€ 0,00

TOTALE LAVORI - A) + B)	€ 4.000.000,00
--------------------------------	-----------------------

2.2 QUADRO ECONOMICO CONTRATTO ATTUATIVO 3

rif.	Descrizione	importi €
A	STIMA DELLE PRESTAZIONI	
a.1)	Lavori	
a.1.1	Lavori "a misura"- cat. OG1, OS28	€ 132.000,00
a.1.1.1	Servizi a supporto esecuzione delle opere	€ 6.000,00
a.1.2	di cui Manodopera (stimata al 45%)	€ 62.100,00
a.1.3	importo lavori a base d'asta (a.1.1 -a.1.2)	€ 75.900,00
a.1.4	RIBASSO (24,795%) su a.1.3	-€ 18.819,41

	TOTALE LAVORI RIBASSATO A.1	€ 119.180,60
--	------------------------------------	---------------------

a.2)	Costi per la sicurezza	
a.2.1	- Costi per la sicurezza derivanti da rischi per interferenze (stimati al 3%)	€ 2.277,00
	TOTALE A.2	€ 2.277,00

TOTALE LAVORI - A	€ 121.147,60
--------------------------	---------------------

B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
b.1	- Imprevisti	€ 14.027,70
b.2	- Incentivi funzioni tecniche di cui all'art. 45 D.Lgs. 36/2023 - non soggetto ad I.V.A. (1,5% di A con riduzione 30%)	€ 425,10
b.3	- allacci nuove forniture - spese varie	€ 14.540,45

b.4	- I.V.A. 22% sui lavori (A)	€ 26.720,67
b.5	- I.V.A. 22% su imprevisti (b.1)	€ 3.086,09
b.6	- economie di gara	€ 18.819,41
	TOTALE B	€ 77.619,42
TOTALE LAVORI: A + B		€ 199.077,02

- L'importo dei lavori da affidare all'impresa PALADINO COSTRUZIONI Srl con sede in Via Copenaghen, 30/32, Seregno (MI) P.IVA 07455410964 è pari a € 119.207,04 oltre € 26.225,55 per IVA 22% per un totale di € 145.432,59;
- L'importo complessivo del Contratto Attuativo 03, comprensivo delle somme a disposizione dell'Amministrazione è pari a € 199.077,02;

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

DIRIGENTE SETTORE 3

Arch. Marina Maggiulli

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*