

CAPITOLATO TECNICO

1 Scopo e Definizioni

Il presente Capitolato Speciale d'Appalto ha lo scopo di fornire all'Appaltatore tutte le informazioni tecniche e organizzative e di prescrivergli tutti i requisiti tecnici necessari al fine di garantire un adeguato livello di qualità per l'esecuzione del SERVIZIO GLOBAL SERVICE afferente i locali di proprietà di Sfirs SpA siti nel comune di Sassari all'indirizzo via Roma n. 115. Nel seguito si riportano le definizioni delle principali terminologie utilizzate nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, per favorire una chiara e completa comprensione di quanto richiesto.

- **Global Service:** Contratto basato sui risultati, che comprende una pluralità di servizi sostitutivi delle normali attività di manutenzione, con piena responsabilità dei risultati da parte dell'Assuntore;
- **Assuntore/Operatore Economico:** l'aggiudicatario della gara o affidamento diretto;
- **Amministrazione o Stazione Appaltante SA:** Sfirs SpA
- **CSA:** capitolato speciale d'appalto, che regola il rapporto tra la SA e l'OE;
- **Controllo:** intervento con cui Sfirs SpA prende in esame l'attività svolta dall'Assuntore/Operatore Economico ed i provvedimenti da questo messi in atto, per accertarne la rispondenza a determinati requisiti di qualità;
- **Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC):** responsabile per Sfirs SpA della gestione del servizio;
- **Dispositivi di protezione individuale (DPI):** qualsiasi attrezzatura destinata ad essere indossata e tenuta dal lavoratore a scopo di proteggerlo contro uno o più rischi che minaccino la sicurezza o la salute durante l'attività, nonché ogni complemento o accessorio destinato a tale scopo;
- **Monitoraggio:** rilevazione periodica e sistematica di parametri di interesse mediante appositi strumenti o procedure, con lo scopo di controllare la situazione e l'andamento del servizio;
- **OdS:** Ordine di Servizio;
- **Personale qualificato:** persona con idonea esperienza e formazione specializzata nel campo della manutenzione correttiva nei vari ambiti inclusi in tale contratto global service;
- **Referente di sede:** referente per Sfirs SpA della gestione del servizio;
- **Responsabile del servizio – Rappresentante dell'Operatore Economico:** responsabile del regolare svolgimento del servizio;
- **Responsabile Unico del Procedimento, RUP;**
- **RSAU- Rifiuti Solidi Assimilati agli Urbani:** rifiuti prodotti da attività agricole, manifatturiere e commerciali simili per quantità e caratteristiche ai Rifiuti Solidi Urbani-RSU prodotti dai nuclei famigliari e dalle comunità;
- **Servizi:** l'insieme complessivo dei servizi oggetto del presente capitolato;
- **Servizi accessori:** sono servizi accessori attivabili in base a specifiche esigenze;
- **Manutenzione ordinaria:** insieme delle attività da eseguirsi ciclicamente, previste nel

capitolato tecnico e corrisposte economicamente dall'Appaltatore con un canone fisso.

- **Manutenzione correttiva:** insieme delle attività da eseguirsi su espressa richiesta di Sfirs SpA, non comprese nel canone, da preventivare volta per volta.

2. Oggetto

L'Appalto del "servizio di manutenzione Global Service, comprendente le attività di manutenzione degli impianti elettrici, di trasmissione dati, idrici, di climatizzazione, della buona conservazione e salubrità degli ambienti e della pulizia degli stessi, afferenti alla sede della Sfirs S.p.A. situata nel Comune di Sassari in via Roma n. 115, consiste nell'esecuzione di tutte le prestazioni di manutenzione programmata e correttiva e della pulizia periodica di tutti i locali.

La manutenzione programmata è intesa come manutenzione preventiva e predittiva eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.

Per manutenzione correttiva si intende la risoluzione dei danneggiamenti e dei guasti, con conseguente sostituzione dei componenti. La sostituzione dei componenti deve essere tale da non far perdere le certificazioni di impianto precedentemente ottenute. Il contratto è di tipo a canone per tutte le attività di manutenzione programmata e di pulizia, mentre per gli interventi di manutenzione correttiva verranno volta per volta preventivati e sottoposti a Sfirs SpA per l'accettazione e il benessere all'esecuzione degli stessi.

3. Durata e ammontare dell'affidamento

L'importo complessivo destinato alle attività di manutenzione preventiva e programmata ammonta a complessivi € _____.

Per le attività di manutenzione correttiva, la Stazione Appaltante richiederà all'occorrenza apposita offerta all'assuntore.

Il contratto avrà durata di 12 mesi, rinnovabile ad insindacabile giudizio dell'Appaltatore.

Gli oneri per la sicurezza sono da considerarsi sempre ricompresi nel canone destinato alle attività di manutenzione preventiva e nell'offerte che la Stazione Appaltante richiederà ad hoc.

4. Specifiche della manutenzione programmata:

4.1 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

All'interno dei locali sono presenti N° sistemi di condizionamento di tipologia Split.

Sono previste le seguenti attività programmate con **cadenza trimestrale**:

1. Verifica e pulizia dei filtri.

Sono previste le seguenti attività programmate con **cadenza semestrale**:

1. Ispezione circuito freon e controllo perdite gas
2. Pulizia bacinella raccolta condensa e prova deflusso
3. Pulizia e Lavaggio batterie di scambio
4. Verifica e presenza corrosione giunti, supporti e guarnizioni
5. Interventi di pulizia, verniciatura e coibentazione

6. Controllo fissaggi e anti vibranti
7. Verifica scambio valvola a 4 vie
8. Verifica assorbimenti elettrici, serraggi e tarature
9. Pulizia Quadro Elettrico, controllo cavo elettrico e Messa a terra
10. Rilievo parametri di lavoro circuito frigorifero e temperatura sia ambiente che esterna.

Per questi impianti è prevista la pulizia dei filtri delle unità interne ogni 3 mesi e la contestuale verifica del corretto funzionamento nelle varie modalità di esercizio.

4. 2 IMPIANTI IDRICI

Dovrà essere verificata con cadenza semestrale l'efficienza degli impianti di adduzione e scarico dei bagni. **Sono presenti N° 2 bagni.**

4. 3 IMPIANTI ELETTRICI

Dovranno essere espletate le seguenti verifiche sull'impianto elettrico con cadenza semestrale:

- Verifica della continuità dell'impianto di terra
- Prova di funzionalità degli interruttori differenziali
- Misura dell'impedenza dell'anello di guasto
- Misura della resistenza di terra;
- Misura delle tensioni di passo e contatto

Inoltre, dovranno essere eseguite le pulizie dei quadri elettrici a servizio degli impianti esistenti;

4. 4 RETE DATI

L'Operatore Economico dovrà rendersi disponibile all'eventuale espletamento dei servizi sotto elencati:

- Servizio di manutenzione, spostamento, ribaltamento punti di cablaggio;
- Servizio di manutenzione, spostamento, ribaltamento dorsali in rame o fibra ottica;
- Servizio di manutenzione, spostamento, ribaltamento e pulizia rack e relativo nuovo cablaggio;
- Servizio di creazione nuovi punti di cablaggio
- Rifacimento impianti di rete passiva per adeguamento normativo/tecnologico;

L'unica attività ordinaria prevista è costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo con cadenza semestrale.

4. 5 ANTINCENDIO

L'Operatore Economico dovrà rendersi disponibile all'espletamento dei servizi sotto elencati:

ESTINTORI: Manutenzione semestrale di tutti gli estintori e annotazione presso apposito registro antincendio da creare in fase di presa in carico del servizio di global service.

Si specificano di seguito i controlli da eseguirsi semestralmente sugli estintori: verifica pressione carica, verifica della carica estinguete, sostituzione del cartellino con indicazione della nuova scadenza.

4. 6 EDILE

Il servizio deve essere espletato con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso l'immobile oggetto dell'Ordinativo e indicati nel seguente elenco:

- strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti)
- strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti)
- partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti)
- serramenti e sistemi fissi di schermatura raggi solari / oscuramento;
- recinzioni, cancellate e griglie. Attività ordinarie

L'unica attività ordinaria prevista è costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo.

4. 7 PULIZIE

UFFICI

giornaliere:

- vuotatura dei cestini
- spolveratura arredi liberi ad altezza operatore
- spolveratura punti di contatto comune (telefoni, interruttori e pulsantiere, maniglie)
- spazzatura ad umido di tutti i pavimenti
- ritiro dei bicchieri e delle tazzine da caffè
- lavaggio bicchieri e tazzine da caffè

bisettimanale:

- detersione di tutti i pavimenti (ogni lunedì e giovedì)

SERVIZI IGIENICI

giornaliere:

- vuotatura dei cestini
- spazzatura pavimenti
- detersione e disinfezione sanitari e pareti circostanti
- detersione pavimenti
- verifica e riposizionamento nei dispenser della carta mani, carta igienica, sapone e

deodoranti.

mensile:

- lavaggio dei rivestimenti maiolicati (il secondo mercoledì di ogni mese)

PER TUTTE LE AREE OGGETTO DEL SERVIZIO

settimanale:

- spazzatura e lavaggio dei balconi (ogni martedì)
- manutenzione dei pavimenti in parquet (ogni mercoledì)
- aspirazione elettromeccanica dei tappeti (ogni mercoledì)

semestrale:

- deragnatura (il quarto martedì dei mesi gennaio e luglio)

ULTERIORI INTERVENTI MENSILI:

- lavaggio vetri e infissi (il secondo martedì del mese)

PER TUTTE LE AREE OGGETTO DEL SERVIZIO

NEI MESI DI GENNAIO e AGOSTO, l'ultimo venerdì del mese, la seguente attività

- spolveratura e detersione delle lampade, lampadari e punti luce
- pulizia e detersione completa (ivi inclusa la parte superiore e inferiore) degli armadi, delle sedie, delle porte, delle scrivanie e delle scaffalature
- pulizia degli archivi aziendali
- pulizia degli ambienti e delle sale non accessibili nell'attività ordinaria

7. Attivazione del servizio "Global Service"

Il personale Sfirs SpA trasmetterà per mezzo e-mail o Applicazione Informatica il verbale di inizio del servizio di Global Service. Il conteggio dei 12 mesi di copertura del servizio partiranno dalla data del verbale di inizio del servizio. Gli interventi si effettueranno in orario diurno e in giorni feriali.

Prima dell'inizio dell'attività i tecnici dell'Appaltatore dovranno comunicare l'avvio delle lavorazioni al personale Sfirs SpA e contestualmente il termine dell'attività con l'esito.

Lo svolgimento della manutenzione programmata potrà esser fatto previo coordinamento con le risorse di Sfirs SpA.

8. Squadre di Lavoro

Ogni intervento dovrà essere svolto da n.2 tecnici qualificati idonei allo svolgimento della mansione richiesta e nel rispetto del D lgs 81/2008.

9. Modalità di rendicontazione della manutenzione programmata

L'Appaltatore dovrà trasmettere al RUP o DEC il Report di Manutenzione eseguita. L'attività sarà considerata terminata alla ricezione dei Report correttamente compilati, in

tutti i suoi campi e riportando eventuali osservazioni nel campo note.

10. Report di Manutenzione programmata

L'operatore economico, prima dell'inizio del Servizio di manutenzione dovrà redigere un registro degli asset oggetto di controllo.

11. Residui di Lavorazione

Tutti i componenti danneggiati, guasti e usurati che verranno sostituiti saranno considerati come scarti da lavorazione; pertanto, lo smaltimento sarà un onere dell'Operatore Economico. L'Affidatario assumerà la qualifica di produttore e detentore di rifiuti di cui all'art. 183 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e pertanto dovrà provvedere alla rimozione ed allo smaltimento dei materiali di risulta delle lavorazioni presso soggetti smaltitori e recuperatori autorizzati nel rispetto della normativa vigente.

12. Fornitura di nuovi materiali

La Stazione Appaltante potrà richiedere anche la sola fornitura dei componenti e pertanto l'Appaltatore dovrà fornire i materiali richiesti, previa offerta specifica, entro e non oltre 7 gg naturali e consecutivi dalla comunicazione ricevuta via e-mail.

13. Garanzia sulla funzionalità dei materiali nuovi e sostituiti

L'Appaltatore garantisce quanto oggetto del presente Capitolato, contro difetti imputabili al materiale o alla riparazione per un periodo di 12 mesi dalla data di consegna del materiale e delle parti di ricambio riportata nel Report di Manutenzione Correttiva e relativa fattura allegata.

In ottemperanza alla suddetta garanzia, l'Appaltatore provvederà a rimettere in efficienza con immediatezza ed a titolo completamente gratuito le parti difettose, ovvero provvederà alla loro completa sostituzione, salvo il caso di accertato cattivo impiego da parte della Committente.

Durante il periodo di garanzia l'Appaltatore si impegna a fornire, qualora i tempi per la fornitura e/o riparazione dovessero essere superiori a 2 giorni, un apparato in sostituzione per tutta la durata dell'intervento.

In caso di interventi di riparazione di guasti durante il periodo di garanzia, quest'ultimo sarà prolungato per le sole parti sostituite.

Tutti i costi di trasporto e di assicurazione saranno a carico dell'Appaltatore.

L'intervento in garanzia dovrà essere richiesto all'Appaltatore per iscritto, tramite e-mail, non appena il guasto si manifesti. Qualora l'Appaltatore non dovesse intervenire con immediatezza a rimuovere i difetti, la Committente, previo avviso a mezzo PEC o raccomandata A.R., sarà autorizzata a provvedere direttamente con diritto di rivalsa sull'Appaltatore.

14. Criteri per lo svolgimento del servizio

Tutti i servizi previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e suoi allegati dovranno essere effettuati a regola d'arte, in tutte le aree indicate, secondo le frequenze e le modalità indicate o come da disposizioni di Sfirs SpA, nel rispetto degli standard stabiliti e senza arrecare disturbo o intralcio alle attività espletate da Sfirs e/o da terzi nelle aree oggetto

dei servizi.

Sfirs SpA controllerà l'andamento delle attività dell'Impresa tramite i propri responsabili, l'esatta applicazione delle norme descritte nel presente Capitolato e la conformità dell'attività prestata dall'Appaltatore con quanto dichiarato in sede di offerta. L'impresa, in relazione all'esecuzione dell'attività, dovrà dotarsi a propria cura e spese:

- di tutti i materiali di consumo idonei all'impiego al quale sono destinati, conformi alla normativa vigente e ad eventuali prescrizioni che fossero state impartite da Sfirs SpA.
- di tutte le attrezzature, materiali e macchinari necessari al miglior espletamento del servizio (a titolo esemplificativo e non esaustivo (trapani, pinze, chiavi, tester, pinze amperometriche, analizzatori dei parametri elettrici) conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e prevenzione infortuni sul lavoro.

È tassativamente vietato l'impiego di macchine, mezzi e attrezzature non conformi alle vigenti norme di sicurezza e prevenzione e alle eventuali successive integrazioni o che comunque possano risultare pericolosi per l'incolumità di persone ovvero recare danno o deteriorare le aree soggette ad intervento.

Il personale dell'Appaltatore dovrà indossare indumenti idonei allo svolgimento della mansione e il tesserino di riconoscimento con il nome dell'impresa di appartenenza. Nessun soggetto privo di tesserino può operare senza ulteriore autorizzazione.

15. Termini per la durata del Servizio

La durata del contratto è di 12 mesi.

16. Pagamenti

Il pagamento della manutenzione programmata verrà garantito al termine dell'attività mensile. L'elenco delle attività di manutenzione programmata potrebbe essere oggetto di revisione di integrazione o di eliminazione, in maniera non sostanziale, tale da non alterare in eccesso e in difetto l'importo economico.

Il pagamento di tutte le manutenzioni correttive effettuate nell'arco di un mese verrà corrisposto a consuntivo con cadenza mensile. Il pagamento è di 30 giorni data fattura. La contabilizzazione del lavoro a corpo è effettuata sulla base di preventivo/consuntivo per ogni singolo servizio applicando il prezzario DEI regionale" a cui verrà applicato il ribasso offerto. Gli oneri per la sicurezza saranno valutati in base all'importo previsto per singola prestazione attivata. Gli oneri per la sicurezza dovuti alle Interferenze, qualora emergessero, saranno riportati nei DUVRI e pagati contestualmente agli interventi eseguiti.

17. Osservanza di Leggi e Norme

Per quanto non previsto e comunque non specificato dal presente Capitolato Speciale, l'appalto è soggetto all'osservanza delle seguenti leggi, regolamenti e norme che si intendono qui integralmente richiamate, conosciute ed accettate dall'Appaltatore:

- a) Normativa vigente in materia di Codice degli Appalti;
- b) le norme emanate dal C.N.R., le norme U.N.I anche se non espressamente

- richiamate, e tutte le norme modificative e/o sostitutive che venissero eventualmente emanate nel corso della esecuzione;
- c) altre normative specifiche richiamate negli elaborati progettuali;

18. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

18.1. Norme generali Sicurezza sul Lavoro

È obbligo dell'Appaltatore svolgere l'attività nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene.

L'Appaltatore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente Regolamento Locale di Igiene, per quanto attiene la gestione dell'area di lavoro.

L'Appaltatore predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'Appaltatore predispone tutti gli accorgimenti e misure per la gestione del rischio elettrico, in relazione alle attrezzature da impiegare, i componenti oggetto di intervento e le aree aperte e chiuse in cui sono installati.

L'Appaltatore non può iniziare o continuare i servizi qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

18.2. Sicurezza sul luogo del lavoro

L'Appaltatore è obbligato a consegnare alla Società appaltante, entro 30 giorni dall'aggiudicazione i documenti previsti dal D. Lgs 81/2008.

Tutti i dipendenti dell'Appaltatore sono tenuti ad osservare:

- i regolamenti in vigore;
- le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione e quelle particolari vigenti durante lo svolgimento dell'attività lavorativa;

Tutti i dipendenti e/o collaboratori dell'Appaltatore saranno, a cura ed onere dell'Appaltatore medesimo, formati, addestrati e informati alle mansioni disposte, in funzione della figura, e con riferimento alle attrezzature ed alle macchine di cui sono operatori. In particolare, il legislatore obbliga il datore di lavoro al rispetto dell'Art. 71, e in particolare ad effettuare sulle attrezzature di lavoro regolare manutenzione (art. 71, comma 4) e a predisporre un regime di verifiche e controlli (art. 71, comma 8), mentre verifiche particolari (di cui all'art. 71, commi 11, 12, 13, 13-bis, 14) sono previste per le attrezzature elencate nell'Allegato VII". Inoltre, il datore di lavoro (art. 71, comma 7, lett. a) "deve prendere le misure necessarie affinché l'uso delle attrezzature di lavoro sia riservato ai lavoratori incaricati per tale compito, che abbiano ricevuto informazione, formazione ed addestramento adeguati". L'inosservanza delle già menzionate condizioni costituisce per l'Appaltatore responsabilità, sia in via penale che civile, dei danni che, per effetto dell'inosservanza stessa, dovessero derivare al personale, a terzi ed agli impianti.

18.3. Altri oneri a carico dell'Appaltatore

L'Affidatario dovrà considerare compreso nei propri oneri quanto di seguito specificato:

- assicurare, durante gli interventi, la presenza di un rappresentante con funzioni di coordinamento che dovrà garantire la propria reperibilità;
- disporre di tutte le attrezzature necessarie alla corretta ed efficace esecuzione dei vari interventi affidati;
- dotare il proprio personale che opererà nel sito di tutti i D.P.I. necessari nonché di tesserino di identificazione;
- delimitare, al fine di prevenire il verificarsi di danni a carico di persone, animali e/o cose, in modo adeguato le aree nelle quali sarà svolto il servizio ed apporre apposita cartellonistica contenente anche le avvertenze del caso;
- consultare il Manuale del Fornitore/Costruttore prima di procedere con le attività.