



Servizi alla Strada S.p.A. Società a Socio Unico  
Via G. Marconi n. 18-20 - 50131 FIRENZE  
Tel. 055/40.40.1 - Fax 055/40.40.222

**SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI  
IMPIANTI TECNOLOGICI ED ELETTRICI**

**ANNI 2023-2026 CON OPZIONE PER IL QUARTO ANNO**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

Firenze, 27/02/2023

S.a.S. Servizi alla Strada S.p.A.  
Il progettista  
*(Ing. G. Borsier)*

---

**SOMMARIO**

Art. 1 - OGGETTO .....	3
Art. 2 - SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	5
Art. 3 - SERVIZIO DI REPERIBILITÀ .....	9
Art. 4 - VERIFICHE PERIODICHE E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE.....	9
Art. 5 - LETTURA MENSILE DEI CONTATORI .....	11
Art. 6 – SERVIZIO DI VISITE PERIODICHE .....	11
Art. 7 - ALTRI ONERI .....	12
Art. 8 - ACCERTAMENTO PRELIMINARE.....	13
Art. 9 - LAVORO STRAORDINARIO E NOTTURNO.....	13
Art. 10 - PENALI.....	13
Art. 11 - PROGETTAZIONI .....	14
Art. 12 - ASSISTENZA AD ALTRE IMPRESE .....	14
Art. 13 - NORMATIVA.....	15
Art. 14 – GARANZIA PROVVISORIA .....	15
Art. 15 – GARANZIA DEFINITIVA .....	15
Art. 16 – RIDUZIONE DELLE GARANZIE .....	16
Art. 17 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	16

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

### Art. 1 - OGGETTO

L'oggetto del presente contratto riguarda servizi di manutenzione di "Impianti elettrici e tecnologici", gli impianti oggetto del contratto sono definitivi dall'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 alle lettere:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- g) impianti di protezione antincendio.

Oggetto del presente Capitolato Speciale (di seguito "Capitolato") sono le modalità e le prescrizioni tecniche da osservare nello svolgimento:

- 1) del servizio di **manutenzione ordinaria**, semplice e urgente, degli impianti tecnologici ed elettrici (inclusa cabina di trasformazione, gruppo elettrogeno e centrale termica ove esistenti);
- 2) del servizio di **reperibilità**;
- 3) del servizio di **verifiche periodiche** degli impianti;
- 4) dell'assunzione del ruolo di **terzo responsabile**;
- 5) del servizio di **lettura dei contatori** elettrici, dell'acqua e del gas;
- 6) del servizio di **visite periodiche** delle sedi.

Il contratto interessa le **14 strutture** elencate di seguito.

Sede	Destinazione	Uffici (mq. netti)	Spogliatoi (mq. netti)	Bagni pubbl. (mq. netti)	Magazzini (mq. netti)	Parcheggio (mq.)	Piazzale (mq.)
Allende	Area esterna					14.000	
	Uffici depositaria comunale	120					
	Uffici (sala radio)	28					
	Spogliatoi		32				
Anguillara	Parcheggio motorini					122	
Casaccia	Uffici manutenzione segnaletica	105					
	Spogliatoi		26				
	Magazzino segnaletica e vernici				240		
	Area esterna						1.705
Check Point Nord	Ufficio bus turistici	85					
	Bagni pubblici			104			
	Palazzina BUS turistici	150					
	Area esterna					22.000	

CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

Sede	Destinazione	Uffici (mq. netti)	Spogliatoi (mq. netti)	Bagni pubbl. (mq. netti)	Magazzini (mq. netti)	Parcheggio (mq.)	Piazzale (mq.)
Check Point Sud	Ufficio bus turistici	115					
	Bagni pubblici			83			
Lotto 0	Magazzino				158		
	Deposito parcometri				42		
	Piazzale						1.900
	Parcheggio					10.500	
Marconi	Uffici	723					
	Interrato				97		
	Area esterna						899
Parione	Parcheggio motorini					830	
Parterre Cubo 6	URP - info tranvia spogliatoi vigili	100	140				
Parterre Cubo 7	Back office Contrassegni	270					
Parterre Cubo 8	Ufficio ZTL-disabili, back office auto-bus turistici	220					
	Interrato				32		
Veracini	Uffici oggetti trovati	112					
	Magazzino merce trovata				260		
	Magazzino merce sequestrata				505		
Romito	Officina	22					
	Deposito parcometri				14		
	Bagni pubblici			6			
	Resede uffici						100
	Parcheggio pubblico					2.200	
	Parcheggio privati					875	
Villamagna	Uffici manutenzione strade	255					
	Magazzino				32		
	Spogliatoi		49				
	Area esterna						500

L'immobile Parterre Cubo 5 è in fase di restituzione al concessionario, quindi l'immobile non figura nella lista e le eventuali prestazioni relative verranno considerate solo nel periodo di tempo in cui sarà in carico a SAS.

Le prestazioni previste sono distribuite su immobili diversi, i quali si configurano pertanto come cantieri temporanei separati ed indipendenti l'uno dall'altro da attivarsi di volta in volta da parte della Direzione dell'Esecuzione mediante specifici ordini di servizio.

Il contratto potrà essere esteso ad altre strutture previa comunicazione della Committente con preavviso di almeno 15 giorni ed accettazione della stessa entro i successivi 15 giorni. Tali strutture aggiuntive saranno comunque ubicate nel territorio del Comune di Firenze e rientreranno nelle seguenti tipologie: uffici, immobili direzionali, magazzini e parcheggi di superficie. In tal caso per i

servizi remunerati “a corpo” verrà riconosciuto un incremento sul corrispettivo proporzionale al numero di strutture.

**Nel caso di venga dismessa una o più sedi verrà ricalcolato l'importo dei servizi “a corpo” con le solite modalità di cui al paragrafo precedente, non più in incremento ma in decremento.**

## **Art. 2 – SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Di seguito viene fornita una sintetica descrizione circa la consistenza e le dotazioni che costituiranno l'oggetto del contratto, fermo restando l'onere dell'Impresa di visionare tutte le strutture al fine di acquisire ogni necessaria informazione sugli impianti e sul loro stato d'uso.

La manutenzione degli impianti tecnologici ed elettrici è comprensiva delle opere di assistenza per opere murarie secondo le voci riportate nell'elenco prezzi contrattuale.

### **a) Impianti oggetto di manutenzione**

#### Impianti Elettrici

- 1) Punto di consegna energia/cabina di trasformazione;
- 2) Impianto di terra;
- 3) Quadro generale;
- 4) Gruppi di continuità;
- 5) Distribuzione principale;
- 6) Quadri secondari;
- 7) Distribuzione secondaria;
- 8) Impianto illuminazione normale;
- 9) Impianto illuminazione di sicurezza;
- 10) Impianto segnaletica di sicurezza;
- 11) Impianti forza motrice (prese di servizio ed utilizzatori);
- 12) Alimentazione impianti meccanici e utilizzatori vari;
- 13) Alimentazione impianti gestione parcheggio;
- 14) Impianto rivelazione incendi (ove presente);
- 15) Impianto TVCC (ove presenti);
- 16) Altri impianti elettrici presenti nella struttura.

#### Impianti Meccanici

- 1) Impianti antincendio (escluse manichette);
- 2) Impianti idrico-sanitario;
- 3) Impianti di condizionamento;
- 4) Impianti di sollevamento acque
- 5) Impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici.
- 6) Impianti di riscaldamento;
- 7) Impianti di irrigazione
- 8) Impianti di climatizzazione;
- 9) Impianti di motorizzazione cancelli, serrande, etc.;
- 10) Altri impianti meccanici presenti nella struttura.

L'Impresa, contestualmente alla stipula del contratto, specificherà per iscritto alla Committente i numeri telefonici (telefono fisso, fax e telefono cellulare, e-mail) per una immediata reperibilità del personale assegnato alla manutenzione semplice e urgente nelle varie fasce orarie.

L'Impresa si impegna ad eseguire le operazioni necessarie in armonia con le necessità operative della gestione e degli occupanti, in modo da non creare disservizi o intralci al normale

funzionamento; pertanto alcuni interventi e prove dovranno essere eseguiti fuori del normale orario di lavoro, compreso servizi da prestare in orario notturno e/o festivo.

L'Impresa immediatamente dopo la firma del contratto dovrà fornire un elenco nominativo delle persone che intende impiegare (dipendenti propri o degli eventuali subappaltatori).

### **b) Impianti esclusi dalla manutenzione**

Sono esclusi soltanto gli impianti telefonici, gli estintori, gli ascensori, gli impianti di sollevamento in genere e gli impianti di esazione della tariffa installati nelle aree di sosta (casse automatiche, emettitrici, etc.) ad eccezione di quelli installati nei due parcheggi di struttura.

### **c) Manutenzione Ordinaria Semplice**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria Semplice dovranno essere espletati:

- in giornata, per interventi richiesti prima delle ore 10,00;
- entro le 24 ore, per richieste di intervento formulate dopo le ore 10,00.

Ai fini degli interventi si dovrà considerare il seguente orario di apertura per le strutture:

- uffici dal lunedì al venerdì dalle ore 08.00 alle ore 17.00;
- check point tutti i giorni dalle 07:30 alle 19:30.

*A titolo di esempio - Sono da considerare interventi di Manutenzione Ordinaria Semplice i seguenti interventi volti a garantire il funzionamento della struttura quali:*

- *interventi occasionali di interruttori secondari;*
- *sostituzione di lampade guaste o esaurite, di reattori, di accumulatori segnaletica ecc.;*
- *interventi a seguito di guasti parziali o difetti di accensione (comandi locali o centralizzati);*
- *taratura dei crepuscolari e orologi;*
- *mancata tenuta dei magneti porte e portoni;*
- *interventi a seguito di falsi allarmi per sensori guasti o sporchi;*
- *interventi a seguito di malfunzionamento impianto telecamere e monitor.*

Gli interventi di manutenzione ordinaria semplice saranno remunerati secondo le voci delle opere compiute del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana TOS23 a cui verrà applicato il ribasso di gara.

In assenza della voce corrispondente all'opera compiuta le manutenzioni ordinarie semplici saranno computate secondo le singole voci di fornitura (a cui verrà applicato il ribasso di gara) e costo orario degli operai. La manodopera verrà computata secondo il costo orario di un operaio del settore metalmeccanico impiantistico desunto dal Prezzario dei lavori pubblici della Toscana TOS23 a cui verrà applicato il ribasso unico offerto in sede di gara. Con esclusione di ogni indennità o voce riferita a diritti di chiamata, reperibilità (già remunerata "a corpo"), tempi di intervento sul posto, trasferte, vitto, trasporti, oneri assicurativi, ecc.; le ore di manodopera prestata saranno computate a partire dal momento in cui i dipendenti dell'Impresa si presenteranno presso la struttura.

### **d) Manutenzione Ordinaria Urgente**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria Urgente dovranno essere espletati **entro 2 ore** dalla richiesta di intervento, sia in orario normale che notturno, giorno ferialo o festivo che sia. La richiesta di intervento di regola sarà avanzata dalla Direzione dell'Esecuzione o del Responsabile del procedimento. Qualora l'urgenza rivesta carattere tale da non poter attendere un espresso ordine di servizio l'Impresa dovrà intervenire anche in seguito a richiesta avanzata da dipendenti della Committente, da istituti di vigilanza, da forze dell'ordine, etc.

**Visti i tempi di intervento da garantire nel caso di manutenzioni ordinarie urgenti (2 ore dalla chiamata) è richiesta in fase di esecuzione del contratto la disponibilità di una base operativa all'interno della città metropolitana di Firenze.**

Per la Manutenzione Ordinaria Urgente deve essere assicurata la reperibilità 24 ore su 24.

*A titolo di esempio - Sono da considerare interventi "urgenti" gli interventi che compromettono la sicurezza delle persone ed il funzionamento della struttura quali:*

- *mancanza tensione generale o a sottoquadri che rendono inagibile anche parti della struttura;*
- *mancato avviamento gruppo elettrogeno (ove esistente);*
- *allarmi da cabina di trasformazione (ove esistente);*
- *fuori servizio UPS illuminazione di emergenza;*
- *disservizio impianto segnaletica di sicurezza;*
- *allarme per fuori servizio centrale rivelazione incendio.*

Gli interventi di manutenzione ordinaria urgente saranno remunerati secondo le voci delle opere compiute del Prezzario dei lavori pubblici della Toscana TOS23 a cui verrà applicato il ribasso di gara.

In assenza della voce corrispondente all'opera compiuta le manutenzioni ordinarie urgente saranno computate secondo le singole voci di fornitura (a cui verrà applicato il ribasso di gara) e costo orario degli operai. La manodopera verrà computata secondo il costo orario di un operaio del settore metalmeccanico impiantistico desunto dal Prezzario dei lavori pubblici della Toscana TOS

23 a cui verrà applicato il ribasso unico offerto in sede di gara. Con esclusione di ogni indennità o voce riferita a diritti di chiamata, reperibilità (già remunerata "a corpo"), tempi di intervento sul posto, trasferte, vitto, trasporti, oneri assicurativi, ecc.; le ore di manodopera prestata saranno computate a partire dal momento in cui i dipendenti dell'Impresa si presenteranno presso la struttura.

**e) Pagamenti**

I vari corrispettivi saranno versati a seguito di stati di avanzamento trimestrali con bonifico bancario a 90 giorni fine mese. L'impresa è tenuta a consegnare al Direttore dell'esecuzione entro il giorno 15 del mese successivo al trimestre di riferimento tutti i rapporti di intervento relativi alle manutenzioni predisposti in conformità con il capitolato speciale. I rapporti di intervento dovranno essere accompagnati da un resoconto trimestrale degli interventi redatto a cura dell'Impresa. Nel rapporto di intervento l'Impresa deve riportare per ciascuna riga:

- a) il codice di riferimento del lavoro compiuto di cui all'elenco prezzi.
- b) il codice di riferimento della fornitura di cui all'elenco prezzi.
- c) l'eventuale numero di ore di manodopera.

Il resoconto trimestrale predisposto dall'impresa e corredato dei rapporti di intervento sarà verificato dal Direttore dell'esecuzione entro l'ultimo giorno del mese successivo al trimestre di riferimento. La verifica del Direttore dell'esecuzione equivarrà a certificazione di regolare esecuzione fermo restando che l'impresa sarà comunque tenuta al ripristino delle manutenzioni eseguite in difformità dal capitolato speciale o non a regola d'arte anche per vizi lievi entro i ventiquattro mesi dalla loro esecuzione.

Il Responsabile del Procedimento autorizzerà il pagamento dandone comunicazione all'Impresa entro i successivi quindici giorni. In seguito a ciò, previa emissione di fattura, la Committente procederà alla liquidazione entro trenta giorni fine mese data fattura.

In nessun caso l'Impresa potrà emettere fattura in difetto dell'autorizzazione del Responsabile del Procedimento.

La Committente procederà ai pagamenti solo a seguito dell'acquisizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC).

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

Indipendentemente dalla cadenza trimestrale, di cui al presente articolo, dovrà essere emesso uno stato di avanzamento al 31/12 di ogni anno.



### **Art. 3 – SERVIZIO DI REPERIBILITÀ (voce 1.3 E.P.U.)**

L'Impresa organizzerà un sistema di comunicazione che consenta la pronta reperibilità del proprio personale tecnico ed operaio.

In particolare l'Impresa dovrà garantire, nell'arco delle 24 ore, tutti i giorni compresi quelli festivi, la reperibilità del proprio personale tecnico ed operaio nei tempi indicati per la manutenzione semplice e urgente e per tutta la durata del contratto anche attraverso apparecchi di telefonia mobile, in modo da consentire il rapido contatto da parte della Committente.

Il corrispettivo per la reperibilità è determinato “*a corpo*” dall'art. 11\4 del contratto.

### **Art. 4 – VERIFICHE PERIODICHE (voce 1.4 E.P.U.) E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE (voce 1.1 E.P.U)**

Tutte le verifiche periodiche indicate appresso devono essere effettuate dall'Impresa nella consistenza e qualificazione necessaria a garantire che gli impianti vengano mantenuti in perfetto stato di efficienza. La frequenza minima delle verifiche è indicata nel cronoprogramma delle verifiche periodiche allegato al presente documento. La manodopera, i mezzi e gli strumenti necessari per espletare le verifiche periodiche, saranno remunerati con il corrispettivo “*a misura*” indicato nel contratto all'art. 11\4.

Qualora in sede di verifica periodica si accerti la necessità di eseguire interventi di manutenzione che comportino una spesa per la Committente, l'Impresa richiederà al Direttore dell'Esecuzione un preciso ordine di servizio in tal senso, tenendo presente che la Committente deve autorizzare preventivamente ogni spesa.

#### **a) Ispezione e prove degli impianti**

In questa voce del contratto, remunerata “*a misura*”, sono comprese tutte le attività di ispezione e prove degli impianti in conformità e con le frequenze indicate nel cronoprogramma delle verifiche periodiche allegato e comunque in misura non inferiore rispetto a quanto previsto dalla normativa e gli standard vigenti.

L'Impresa è tenuta a fornire a propria cura e spese nonché a compilare, timbrare e rimare i registri di manutenzione da conservare presso ogni struttura.

#### **b) Lampade**

L'Impresa dovrà verificare periodicamente se sussiste la necessità di sostituire le lampade, tenendo conto che il loro tempo di vita è di regola stimato in tre anni di funzionamento e distinguendo fra le varie aree con orari e modalità diverse di funzionamento;

#### **c) Batterie, accumulatori e UPS**

L'Impresa dovrà verificare periodicamente se sussiste la necessità di sostituire:

- gli accumulatori inefficienti delle centrali di rivelazione incendi, gas, antintrusione, centraline di gestione porte tagliafuoco;
- le batterie di avviamento inefficienti dei gruppi elettrogeni e delle motopompe antincendio;
- gli accumulatori inefficienti dei gruppi di continuità (UPS) quando per invecchiamento o guasto non siano più in grado di fornire l'autonomia di cui alle caratteristiche tecniche;
- le cinghie dei ventilatori in caso di rottura o allentamento;
- il gas refrigerante nella quantità necessarie per garantire la necessaria pressurizzazione dei circuiti frigoriferi dei condizionatori;
- le manichette antincendio UNI 45 installate a corredo delle cassette idranti, in caso di deterioramento o di presenza di perdite che ne inficino il corretto funzionamento.

**d) Impianti di condizionamento**

Con la frequenza minima indicata nel cronoprogramma delle verifiche periodiche, remunerato con il corrispettivo “*a corpo*” stabilito per le verifiche periodiche, l’Impresa è tenuta ed effettuare la pulizia ed il ripristino di tutti i filtri degli impianti di condizionamento presenti nelle strutture. Gli interventi consisteranno nella pulizia dei filtri, nella eventuale ricarica del gas, nel controllo dell’impianto elettrico e nell’accertamento della funzionalità del gruppo frigo.

**e) Impianti termici**

L’Impresa assumendo il ruolo di “terzo responsabile” manterrà sotto costante controllo gli impianti termici e le relative centrali tramite visite periodiche, verifica strumentale dei risultati emersi (temperatura e assorbimenti vari) e trascrizione nel libretto. Nella conduzione è prevista la fornitura (se mancante) e la compilazione del “libretto di impianto” e l’assistenza per tutte le procedure amministrative previste per legge, ivi compreso il pagamento delle imposte.

L’Impresa è tenuta ad effettuare – a mero titolo esemplificativo - i seguenti interventi:

- pulizia della caldaia (focolare, tubi di fumo e cassa fumi) con macchine ad alto vuoto;
- pulizia e revisione del bruciatore (lubrificazione meccanismi o beveraggi);
- controllo dei dispositivi di sicurezza;
- controllo delle apparecchiature di regolazione climatica;
- accensione e spegnimento dell’impianto di riscaldamento;
- interventi su chiamata.

L’Impresa è tenuta ad effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti termici. L’Impresa fornirà al Committente indicazioni in ottemperanza alle normative specifiche, al fine di:

- migliorare il processo di trasformazione e utilizzo dell’energia;
- effettuare tutti gli interventi di risanamento degli impianti per il contenimento energetico;
- prescrivere modifiche o sostituzioni di materiali non omologati o non conformi;
- segnalare immediatamente per iscritto ogni eventuale condizione di pericolo per l’incolumità delle persone o per la sicurezza delle strutture, assumendosi al riguardo ogni responsabilità per ritardo.

Resta fermo quanto prescritto dal D.M. 37/2008 per eventuali interventi di manutenzione straordinaria che necessitino della previa redazione di un progetto.

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

### Art. 5 – LETTURA MENSILE DEI CONTATORI (voce 1.2 E.P.U)

Tutte le operazioni di lettura mensile dei contatori devono essere effettuate dal manutentore nell'orario di presidio e saranno remunerate con il corrispettivo “*a corpo*” contrattualmente previsto per tale voce.

Nella lettura mensile dei contatori è compresa l'effettuazione della lettura dei contatori presenti nelle varie strutture (acqua potabile, acqua antincendio, gas metano, energia elettrica, etc).

Le letture dovranno essere effettuate entro cinque giorni dalla fine di ogni mese ed i dati rilevati dovranno essere trasmessi alla Committente entro e non oltre il giorno successivo a quello di lettura e comunque non oltre la fine del mese.

I dati rilevati dovranno essere inviati in formato Excel a mezzo posta elettronica agli indirizzi e-mail degli uffici preposti della Committente.

### Art. 6 – SERVIZIO DI VISITE PERIODICHE (voce 2.1 E.P.U)

L'impresa dovrà effettuare una visita periodica, con cadenza trimestrale, in tutte le sedi della S.a.S. e compilare per ogni visita una check-list riguardante le eventuali anomalie di carattere impiantistico riscontrate. La check-list dovrà essere compilata con oggetto sia gli immobili che le aree esterne e gli eventuali manufatti presente in quest'ultime. La check-list sarà messa a disposizione in formato cartaceo dalla stazione appaltante e sarà riconsegnata controfirmata entro dieci giorni del mese successivo al trimestre di riferimento dall'impresa appaltatrice, una per ogni sede della Servizi alla Strada S.p.A.

Il servizio sarà remunerato per ogni sede in ragione del costo orario di un operaio di quarto livello, desunto dal Prezzario dei lavori pubblici della Toscana Luglio 2022, moltiplicato per le ore previste dalla tabella seguente.

	SEDE	INDIRIZZO	ORE SOPRALLUOGO TRIMESTRALE	TOTALE ORE ANNUALI
1	<b>Allende</b>	Via S. Allende n. 18-20	3	12
2	<b>Anguillara</b>	Via dell'Anguillara n. 45R-47R	1	4
3	<b>Casaccia</b>	Via De Andrè n. 24	2	8
4	<b>Check Point Nord</b>	V.le XI Agosto n. 7	3	12
5	<b>Check Point Sud</b>	V.le Venosta s.n.c.	2	8
6	<b>Lotto 0</b>	S. Lorenzo a Greve s.n.c.	3	12
7	<b>Marconi</b>	Via G. Marconi n. 18-20	3	12
8	<b>Parione</b>	Via del Parione n. 25R	2	8
9	<b>Parterre - Cubo 6</b>	P.zza Liberta n. 12	2	8
10	<b>Parterre - Cubo 7</b>	P.zza Liberta n. 12	2	8
11	<b>Parterre - Cubo 8</b>	P.zza Liberta n. 12	2	8
12	<b>Romito</b>	Via del Romito n. 23	1	4
13	<b>Veracini</b>	Via F. Veracini n. 5	3	12
14	<b>Villamagna</b>	Via di Villamagna n. 41	2	8
<b>TOTALE</b>				<b>120</b>

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

Inoltre l'impresa dovrà effettuare una visita settimanale (il venerdì o il sabato mattina) nelle sedi di viale Venosta (Check Point Sud) (\*) e di viale XI Agosto (Check Point Nord) per verificare la presenza di eventuali danneggiamenti/guasti nei locali adibiti a bagni pubblici e procedere alle conseguenti riparazioni/ripristini.

Il servizio di visita settimanale sarà remunerato per ogni sede in ragione del costo orario di un operaio di quarto livello del settore metalmeccanico impiantistico desunto dal Prezzario dei lavori pubblici della Toscana Luglio 2022, moltiplicato per le ore previste dalla tabella seguente.

L'eventuale lavorazione verrà remunerata con un "corrispettivo per servizi a misura" come da paragrafo 11/4 del contratto.

	SEDE	INDIRIZZO	ORE SOPRALLUOGO SETTIMANALE	SETTIMANE	TOTALE ORE ANNUALI
1	Check Point Nord	V.le XI Agosto n. 7	0,5	52	26
2	Check Point Sud (*)	V.le Venosta s.n.c.	0,5	52	26
<b>TOTALE</b>					<b>52</b>

Nel caso di trasferimento di tutte o parte delle attività presso altri ambienti, l'Impresa è obbligata ad espletare il servizio presso i nuovi locali in luogo di quelli sopra elencati. **Nel caso di cessazione di utilizzo di una struttura verrà decurtato il relativo importo secondo la tabella sopra riportata**, mentre nel caso venga aggiunta una sede verrà calcolato l'incremento dell'importo desumendolo per analogia dalle sedi simili dell'elenco di cui sopra.

L'edificio **Parterre Cubo 5** è in fase di restituzione al concessionario, quindi è stato escluso dalla lista, ed eventuali prestazioni relative all'immobile saranno contabilizzate in analogia alle altre sedi.

(\*) i bagni pubblici della sede di viale Venosta allo stato attuale sono chiusi. Trattandosi di una situazione temporanea, nella presente documentazione si computa comunque le ore dei sopralluoghi a loro dedicati, salvo poi riconoscere le ore effettivamente dedicate a questi locali in caso di riapertura.

### Art. 7 – ALTRI ONERI

Per tutta la durata contrattuale, remunerata con il corrispettivo "a corpo" indicato nel contratto per le verifiche periodiche e ruolo di terzo responsabile, l'Impresa dovrà:

- nominare un Responsabile Tecnico abilitato professionalmente, di provata capacità ed esperienza, per coordinare e dirigere gli interventi dei propri operatori e di eventuali subappaltatori;
- possedere i requisiti tecnici di cui al D.M. 37/2008 e D.P.R. 392/94;
- comunicare al Comune di Firenze il nominativo del terzo responsabile;
- attuare tutte le misure di sicurezza previste dalle norme e Leggi in vigore;
- rendere edotti i propri lavoratori dei rischi cui saranno sottoposti;
- aver svolto il corso di formazione per gli addetti alla manutenzione qualificando il personale come "persona addestrata" e quindi autorizzata ad accedere alle apparecchiature elettriche e ad eseguire operazioni;
- esigere che i propri lavoratori osservino le norme di sicurezza ed usino i mezzi di protezione messi a loro disposizione;
- garantire la capacità tecnica, la riservatezza ed il corretto comportamento del proprio personale;

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

- impegnarsi a fornire agli operatori gli attrezzi di lavoro, i mezzi di protezione e gli strumenti necessari per il controllo e le verifiche degli impianti.

L'Impresa ha l'onere di individuare il dettaglio di ogni sottoservizio anche mediante la esecuzione di saggi prima della esecuzione dell'intervento. L'Impresa tramite il "Responsabile Tecnico" e sotto la propria responsabilità, accerterà presso gli Enti interessati (ENEL, TELECOM, AZIENDA del GAS, ACQUEDOTTO, FOGNATURA. ecc.) la posizione dei sottoservizi e tramite saggi (in quantità necessaria) individuerà e tratterà la esatta posizione degli stessi anche al fine di ridurre i rischi durante l'esecuzione della manutenzione.

### **Art. 8 – ACCERTAMENTO PRELIMINARE**

Remunerata con il corrispettivo "*a corpo*" per le verifiche periodiche e ruolo di terzo responsabile indicato nel contratto l'Impresa entro **15 (quindici) giorni** dalla data di sottoscrizione del contratto dovrà verificare lo stato di efficienza degli Impianti e delle strutture, segnalando per iscritto eventuali anomalie o difetti di funzionamento. Dell'avvenuta verifica dovrà essere redatto apposito verbale con le eventuali segnalazioni dell'Impresa.

Nei successivi quindici giorni il Direttore dell'Esecuzione potrà trasmettere un ordine di servizio finalizzato al ripristino delle anomalie riscontrate, sempre che costituiscano interventi di "manutenzione ordinaria".

Qualora le anomalie riscontrate durante l'accertamento preliminare dello stato degli impianti e delle strutture non possano essere eliminate tramite interventi di manutenzione ordinaria e richiedano interventi quantificabili come lavori "*a corpo*" o servizi che necessitino di specifico progetto, secondo la valutazione insindacabile del Direttore di Esecuzione, l'Impresa dovrà formulare specifico preventivo da trasmettere alla Committente per la successiva approvazione.

Remunerata con il corrispettivo "*a misura*" per le visite periodiche, dopo la sottoscrizione del contratto, la Stazione Appaltante metterà a disposizione dell'impresa appaltatrice le planimetrie impiantistiche (as-built) di tutte le sedi, l'impresa contestualmente alle prime visite periodiche, dovrà verificarne la rispondenza e in caso di differenze dovrà provvedere ad aggiornare i file DWG entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

In caso di mancata verifica imputabile all'Impresa o in difetto di segnalazioni o contestazioni, gli impianti e le strutture si intendono perfettamente funzionanti e conformi alle prescrizioni di legge.

### **Art. 9 - LAVORO STRAORDINARIO E NOTTURNO**

L'orario giornaliero degli interventi sarà quello stabilito dal contratto collettivo valevole nel luogo dove i servizi vengono compiuti, ed in mancanza, quello risultante dagli accordi locali e ciò anche se l'Impresa non sia iscritta alle rispettive organizzazioni dei datori di lavoro. L'orario di lavoro, giornaliero, settimanale e mensile, non potrà superare i limiti contrattualmente previsti. Questo anche per garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

L'Impresa, in caso di chiamate di urgenza dovrà eseguire le manutenzioni 24 ore su 24, anche festivo ove occorra, mediante l'utilizzo del doppio turno lavorativo, senza diritto a compensi od indennità di sorta, al di fuori di quanti previsto dall'elenco prezzi.

Al fine di rispettare i termini di esecuzione degli interventi dovrà organizzare il lavoro in più turni lavorativi secondo le indicazioni che perverranno dalla Committente e dalla Direzione dell'Esecuzione.

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

Gravano sull'Impresa, tutti gli oneri connessi alla realizzazione in più turni, comprese le misure di sicurezza necessarie alla esecuzione della manutenzione nei turni ed alla adeguata illuminazione da approntare, in conformità alle norme vigenti, per l'esecuzione dei servizi previsti ed adempiendo a tutte le prescrizioni che verranno impartite in merito.

### **Art. 10 – PENALI**

In caso di ritardo imputabile all'Impresa rispetto ai tempi di intervento prescritti nel presente Capitolato Speciale e salvo il risarcimento del danno ulteriore, l'Impresa dovrà corrispondere alla Committente le seguenti penali:

- € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione negli interventi di Manutenzione Ordinaria Semplice (art. 2 lettera "c" del Capitolato Speciale);
- € 50,00 per ogni ora di ritardo nell'esecuzione degli interventi di Manutenzione Ordinaria Urgente (art. 2 lettera "d" del Capitolato Speciale);
- € 50,00 per ogni giorno di mancata esecuzione del servizio di reperibilità (art. 3 del Capitolato Speciale);
- € 50,00 per ogni giorno di mancata esecuzione del ruolo di terzo responsabile (art. 4 lettera "e" del Capitolato Speciale);
- € 25,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle verifiche periodiche (art. 4 lettera del Capitolato Speciale);
- € 25,00 per ogni giorno di ritardo nella lettura dei contatori e nella comunicazione dei dati rilevati (art. 5 lettera del Capitolato Speciale);
- € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle visite periodiche (art. 6 lettera del Capitolato Speciale);
- € 150,00 per ogni inadempimento generico agli obblighi previsti dal presente contratto e dai suoi allegati.

### **Art. 11 – PROGETTAZIONI**

I servizi oggetto di appalto non richiedono alcuna fase di progettazione in quanto finalizzati alla manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

I lavori che necessitino di redazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 6 del D.M. 37 del 2008, devono intendersi opere di manutenzione straordinaria preordinate all'installazione, trasformazione ampliamento degli impianti, non possono essere commissionati tramite ordine di servizio dal Direttore dell'Esecuzione e devono essere preliminarmente approvati dalla Committente.

L'Impresa non potrà pertanto avanzare alcuna pretesa al riguardo, poiché laddove ricorra la necessità di una specifica fase di progettazione varrà quanto previsto dal contratto per gli interventi di manutenzione straordinaria.

### **Art. 12 – ASSISTENZA AD ALTRE IMPRESE**

L'Impresa è tenuta a:

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

- prestare l'assistenza ed a fornire tutta la documentazione necessaria, alle altre imprese esecutrici di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche inerenti allo stesso oggetto del presente contratto, che dovessero essere incaricate dalla Committente;
- prestare assistenza al personale dell'impresa incaricata dalla Committente della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti speciali esclusi dal presente contratto (ascensori, scale mobili ed impianti di esazione);
- l'assistenza durante le visite e le verifiche da parte di enti ed organi di controllo (ASL, VVF, ARPAT, ISPEL, etc.).

Tali prestazioni saranno remunerate secondo il corrispettivo per la manodopera indicato nel contratto d'appalto all'art. 11\2.

### **Art. 13 – NORMATIVA**

Nello svolgimento delle operazioni dovranno essere rispettate tutte le normative di sicurezza per l'incolumità degli operatori e di terzi con particolare riferimento alla valutazione dei rischi di cui al D.Lgs. 81/2008, di cui dovranno essere edotti gli operatori.

In riferimento a quanto sopra l'Impresa fornirà il proprio Documento di Valutazione Rischi ed il Piano Operativo per la Sicurezza.

Per l'esecuzione delle operazioni di manutenzione da effettuare in sicurezza si fa specifico riferimento a:

#### **a) Impianti elettrici**

- D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.
- Guida CEI 0-10 Guida alla manutenzione degli impianti elettrici.
- Norme CEI 64-8 quinta edizione; parte 3 capitolo 34, prescrizioni Parte 4, Parte 5, Parte 6.
- Norme CEI 11-1 nona edizione.
- Norme CEI 11-18.
- Norma CEI 11-27.
- Norma CEI 11-48.
- 

#### **b) Impianti meccanici**

- legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Normativa UNI 9615, UNI CTI8364 e FA 146 "Controllo e manutenzione impianti termici"; Norma UNI CTI 9317 "Impianti di riscaldamento Conduzione e controllo".
- D.P.R. 26/08/1993, n. 412 "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici".
- Normative UNI e CEI vigenti nel campo della manutenzione degli impianti.
- Norma UNI 10779 (Ed. maggio 2002) "Progettazione, installazione ed esercizio di Reti idranti".
- Norma UNI EN 671-3.
- Norma UNI 9489 (Impianti fissi di estinzione automatica), cap. 15 (Esercizio dell'impianto).
- Norma UNI 9490 (Alimentazioni per impianti automatici antincendio), cap. 8 (Esercizio dell'impianto).

#### **c) Prevenzione incendi**

- Decreto ministeriale 10 marzo 1998 (Suppl. ord. n. 64 G.U. n. 81 del 7 aprile 1998) e successive modifiche e d integrazioni.  
"Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro."

- Decreto Ministeriale del 1° febbraio 1986 (Pubblicato sulla G.U. 15 febbraio 1986, n. 38) e successive modifiche ed integrazioni.  
“Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”.

#### **Art. 14 GARANZIA PROVVISORIA**

Ai sensi dell'articolo 93, del Codice dei contratti, agli offerenti è richiesta una garanzia provvisoria. La cauzione è costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.

#### **Art. 15 GARANZIA DEFINITIVA**

1. Ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Codice, è richiesta una garanzia, denominata “garanzia definitiva”, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale; se l'aggiudicazione è fatta in favore di un'offerta con ribasso superiore al 10% (dieci per cento), rispetto all'importo a base d'asta, la garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10% (dieci per cento); se il ribasso è superiore al 20% (venti per cento), l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.
2. La garanzia è prestata mediante atto di fideiussione rilasciato da un'impresa bancaria o assicurativa, o da un intermediario finanziario autorizzato nelle forme di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice dei contratti, in conformità alla scheda tecnica 1.2, allegata al D.M 31/2018, in osservanza delle clausole di cui allo schema tipo 1.2 allegato al predetto decreto, integrata dalla clausola esplicita di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, in conformità all'articolo 103, commi 4, 5 e 6, del Codice dei contratti.
3. La garanzia è presentata alla Stazione appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto, anche limitatamente alla scheda tecnica. Ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Codice, la mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta da parte della Stazione Appaltante, che aggiudica l'appalto all'operatore economico che segue nella graduatoria.
4. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 80% (ottanta per cento) dell'iniziale importo garantito; lo svincolo è automatico, senza necessità di benestare della Stazione Appaltante, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione.
5. L'ammontare residuo della garanzia definitiva deve permanere fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.
6. La garanzia è tempestivamente reintegrata nella misura di cui ai commi 1 e 3 se, in corso d'opera, è stata incamerata, parzialmente o totalmente, dalla Stazione Appaltante; in caso di variazioni al contratto per effetto di successivi atti di sottomissione, la medesima garanzia può essere ridotta in caso di riduzione degli importi contrattuali, mentre non è integrata in caso di aumento degli stessi importi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originario.
7. Ai sensi dell'articolo 103, comma 10, del Codice dei contratti in caso di raggruppamento temporaneo di consorzio ordinario la garanzia è prestata dall'impresa mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti raggruppati con responsabilità solidale tra le imprese.
8. Ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Codice dei contratti, la mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della Stazione appaltante, che aggiudica l'appalto all'operatore economico che segue nella graduatoria.



9. La Stazione Appaltante può avvalersi della garanzia, parzialmente o totalmente, per le spese dei lavori da eseguirsi d'ufficio nonché per il rimborso delle maggiori somme pagate durante l'appalto in confronto ai risultati della liquidazione finale; l'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale della Stazione Appaltante senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'appaltatore di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

### **Art. 16 RIDUZIONE DELLE GARANZIE**

Ai sensi dell'articolo 93, comma 7 del Codice dei Contratti, l'importo della garanzia provvisoria di cui all'articolo 14 e l'importo della garanzia definitiva di cui all'articolo 15 è ridotto del 50 per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO9000. Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al primo periodo, anche nei confronti delle microimprese, piccole e medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui al primo periodo, per gli operatori economici in possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS), ai sensi del regolamento (CE) n. 1221/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009, o del 20 per cento per gli operatori in possesso di certificazione ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO14001.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 20 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui ai periodi primo e secondo, per gli operatori economici in possesso, in relazione ai beni o servizi che costituiscano almeno il 50 per cento del valore dei beni e servizi oggetto del contratto stesso, del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE) ai sensi del regolamento (CE) n. 66/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009. Nei contratti relativi a lavori, servizi o forniture, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 15 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui ai periodi primo, secondo, terzo e quarto per gli operatori economici che sviluppano un inventario di gas ad effetto serra ai sensi della norma UNI EN ISO 14064-1 o un'impronta climatica (carbon footprint) di prodotto ai sensi della norma UNI ISO/TS 14067. Per fruire delle riduzioni di cui al presente comma, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento, non cumulabile con le riduzioni di cui ai periodi precedenti, per gli operatori economici in possesso del rating di legalità e rating di impresa o della attestazione del modello organizzativo, ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001, o in possesso di certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, o di certificazione social accountability 8000, o di certificazione del sistema di gestione a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, o di certificazione OHSAS 18001, o di certificazione UNI CEI EN ISO 50001 riguardante il sistema di gestione dell'energia o UNI CEI 11352 riguardante la certificazione di operatività in qualità di ESC (Energy Service Company) per l'offerta qualitativa dei servizi energetici e per gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 27001 riguardante il sistema di gestione della sicurezza delle informazioni. In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva deve essere calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente.

### **Art. 17 NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'appalto, oltre che dalle norme del presente Capitolato Speciale d'Appalto (di seguito anche "Capitolato"), è regolato dal D.Lgs. n. 50 del 18 Aprile 2016; dal Regolamento approvato con D.P.R. 207/2010 ss.mm. (di seguito anche "Regolamento"), per le parti ancora in vigore a seguito

## CAPITOLATO SPECIALE PER MANUTENZIONE IMPIANTI

delle abrogazioni disposte dall'art. 217 lett. u) del D.Lgs. n.50/2016; dalla Legge Regionale n.38 del 13 luglio 2007 ss.mm. e dal relativo regolamento attuativo, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 45/R del 7.8.2008; dal D.Lgs. 6/9/2011 n. 159 “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia”; dal Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici stipulato dal Comune di Firenze con la Prefettura di Firenze in data 16 Marzo 2015 ed approvato con Deliberazione della Giunta n. 82/2015; dalle linee guida emanate dall'A.N.A.C. in attuazione delle disposizioni di cui al citato D.Lgs. 50/2016; è regolato, inoltre, da tutte le leggi statali e regionali, relativi regolamenti, dalle istruzioni vigenti, inerenti e conseguenti l'oggetto del presente appalto, che l'Appaltatore, con la firma del contratto, dichiara di conoscere integralmente impegnandosi all'osservanza delle stesse.