

*Capitolato tecnico*  
*Servizi di Manutenzione e di Presidio*

**COGEM S.p.A**

L'espletamento del servizio prevede l'esecuzione di tutte le opere, somministrazioni, provviste e le prestazioni per i servizi di manutenzione ordinaria-conservativa, del complesso edilizio, nonché tutte le procedure esecutive, i materiali, le attrezzature e i mezzi meccanici e di trasporto adeguati e necessari, le opere provvisoriale, gli apprestamenti e i sistemi di protezione individuale e collettiva atte a consentire lo svolgimento dei servizi e delle prestazioni nel pieno rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

### **Descrizione del servizio di manutenzione ordinaria**

La manutenzione ordinaria conservativa comprende l'effettuazione dei seguenti interventi secondo le specifiche di cui ai Piani di Manutenzione e secondo le modalità meglio descritte nel seguito del presente capitolato.

Servizio di manutenzione ordinaria-conservativa e programmata degli impianti elettrici, antincendio (estintori), termici ed idrico sanitari compresi i fan coil interni alle unità abitative ed i contabilizza tori delle calorie consumate, edili ed affini, impianto tv satellitare e terrestre, cancelli di pertinenza.

Di seguito sono disciplinate le modalità e le specifiche dei servizi relativamente alla manutenzione programmata (preventiva), di pronto intervento o di urgenza (correttiva), evolutiva, conduzione e gestione degli edifici, delle aree esterne di pertinenza e degli impianti del Complesso, in uso alla Provincia, sito in Roma, Via Calvani:

- Manutenzione e Conduzione impianti elettrici;
- Manutenzione impianti idrico-sanitari;
- Manutenzione Impianti Antincendio fissi e non;
- Manutenzione opere edili e affini.

Al fine di:

- Mantenere in efficienza tutti i componenti costituenti l'involucro edilizio, le infrastrutture e gli impianti per l'intero ciclo di vita;
- Minimizzare il disagio per gli utenti derivante da attività ispettive e manutentive programmate;
- Minimizzare l'inagibilità di parti di edificio o delle infrastrutture per interventi sia programmati che correttivi;
- Minimizzare gli interventi correttivi in emergenza;
- Prevenire pericoli per gli utenti e per i lavoratori;
- Manutenzione programmata, in emergenza o migliorativa;

## **LAVORAZIONI EDILI**

### ***Manutenzione finiture interne ed esterne***

- riprese intonaco interno ammalorato, con demolizione e rifacimento dello stesso ed eventuale ripresa di tinteggiatura;
- sistemazione o sostituzione di porzioni di rivestimento e/o pavimento di qualsiasi tipo mancante e/o ammalorato;
- tinteggiatura e verniciatura;
- chiusura di lesioni nei paramenti orizzontali o verticali.

### ***Manutenzione impianti fognari***

- pulizia pozzetti acque bianche e nere con l'eventuale ausilio di auto spurgo;
- riparazione di condotte fognarie verticali o orizzontali sia incassate o a vista oppure interrate di qualsiasi tipo e dimensione;
- sostituzione di botole e caditoie rotte o mancanti.

### ***Manutenzione opere esterne***

- sistemazione di porzioni pavimenti esterni sconnessi;
- sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi;
- riparazione di porzioni scale, rampe e marciapiedi;
- sistemazione o riparazione di cordoli.

## **OPERE DA FABBRO**

### ***Porte e finestre:***

Sistemazione serramenti metallici, con sostituzione di elementi non funzionanti come:

- cardini, maniglie, serrature elettriche e non con relativo barilotto, elementi di chiusura (es. meccanismo apri vasistas), catenacci, braccetti, ecc.;
- chiudiporta e maniglioni antipanico elettrici e non;
- lubrificazione dei meccanismi e delle cerniere;
- rifissaggio dei telai.

### ***Vetri su telai metallici:***

- sostituzione dei vetri rotti o lesionati (tale sostituzione è da intendersi con vetri a norma, con eventuale modifica infisso);
- sostituzione di eventuali fermavetri mancanti o danneggiati.

## **OPERE DA FALEGNAME**

### ***Porte:***

- sistemazione di porte in legno, con sostituzione di elementi non funzionanti come: cardini, maniglie, serrature.

## **LAVORAZIONI IMPIANTO IDRICO SANITARIO E SERVIZI IGIENICI**

L'impianto idrico è composto da:

- Rete idrica di edificio;
- Bagni;
- Rete di smaltimento acque (impianto fognario);
- Smaltimento acque piovane.

### **Attività di conduzione ordinaria**

La conduzione ordinaria consiste in:

- Attività giornaliere: ricognizione della rete idrica per verificare la perfetta efficienza dell'impianto;

- Attività nel week end: verificare i consumi di acqua al fine di individuare tempestivamente eventuali perdite nell'impianto;
- Attività settimanale: ricognizione in tutti i bagni per verificare la perfetta efficienza dell'impianto ed eventualmente rimuovere gli inconvenienti riscontrati;
- Ricognizione dei pozzetti di smaltimento delle acque piovane presenti e loro ripulitura da materiale che potrebbe ostruirle;
- Impianto di irrigazione: programmazione timer e verifica del corretto funzionamento dell'impianto di irrigazione;

### **Manutenzione ordinaria**

La manutenzione ordinaria consiste in:

- Riparazione perdite nelle condotte: l'intervento consiste nella verifica del tipo di perdita e nella effettuazione dell'intervento per la eliminazione della stessa; è compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (collarino di riparazione di un tubo in maniera provvisoria, gomiti, raccordo, porzione di tubo da sostituire, guarnizioni ed ogni altro materiale necessario, ugelli ,elettrovalvole ecc). Resta beninteso che la porzione di tubo da sostituire non deve superare i due metri oltre il quale la attività non è più considerata di riparazione;
- Saracinesche, valvole, chiavarde, rubinetteria: l'intervento consiste nella verifica del tipo di perdita e nella effettuazione dell'intervento per la eliminazione della stessa. Qualora l'elemento non chiuda a tenuta stagna il componente va sostituito. È compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (guarnizioni,filtri, remistoppa ed eventuale materiale isolante).

### Sono previsti:

- 2 interventi l'anno di sostituzioni di saracinesche/valvole/chiavarde
- Sono previsti mediamente 10 interventi al mese fino ad un massimo di 140 interventi l'anno per sostituzione di guarnizioni e/o filtri dei rubinetti.
- Riparazioni perdite nei servizi igienici con sostituzione degli elementi e piccoli lavori di muratura. È compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (galleggianti, staffe,gomiti, raccordo, porzione di tubo da sostituire, guarnizioni ed ogni altro materiale necessario).

Sono previsti, mediamente:

- 2 interventi al mese fino ad un massimo di 25 interventi l'anno.

- Disostruzione di wc, bidet, lavandino o scarico: l'intervento consiste nella verifica del tipo di ostruzione e nella effettuazione dell'intervento per la eliminazione della stessa. È compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (gomiti, raccordo, porzione di tubo da sostituire, guarnizioni ed ogni altro materiale necessario). Resta beninteso che la porzione di tubo da sostituire non deve superare i due metri oltre il quale la attività non è più considerata di riparazione.

Sono previsti, mediamente:

- 5 interventi al mese fino ad un massimo di 60 interventi l'anno.

- Sostituzione dei copriwater. È compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (copri water, guarnizioni, viti). Il materiale deve essere , almeno equivalente in termini di qualità , a quello da sostituire.

Sono previsti, mediamente:

- 3 interventi al mese fino ad un massimo di 40 interventi l'anno.

- Scaldabagni dei servizi igienici: è previsto la riparazione dello scaldabagno guasto o in caso di scaldabagno non riparabile la completa sostituzione. È compreso il materiale occorrente per l'effettuazione della operazione (scaldabagno o sue parti di ricambio), la riparazione, lo smontaggio ed il rimontaggio dello scaldabagno. Il materiale deve essere , almeno equivalente in termini di qualità, a quello da sostituire.

Sono previsti:

- 15 interventi l'anno.

Eventuali interventi aggiuntivi rispetto alle quantità sopra indicate saranno remunerati in relazione ai corrispettivi unitari, laddove previsti, nell'Offerta economica.

### **Manutenzione programmata**

Le attività da effettuare sono:

Mensilmente:

- ispezione dell'intercapedine di palazzo e verifica che non vi siano infiltrazioni d'acqua.

### Trimestralmente:

- ispezione della fossa di decantazione acque mensa e dei pozzetti di raccolta delle acque dei bagni e se ostruiti e pieni spurgarli;
- ispezione delle canaline di raccolta acque reflue da intercapedine ed eventualmente ripulirli.

### Semestralmente:

deve essere effettuato lo spurgo di:

- Fossa di decantazione acque nere;
- Pozzetti di raccolta acque nere.

### **LAVORAZIONI ALTRI IMPIANTI**

- Centrale;
- Impianto di protezione da scariche atmosferiche;
- Gruppo elettrogeno.

L'impresa dovrà provvedere:

- ad assicurare tutte quelle prescritte dal CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano), dai Vigili del Fuoco ed Enti preposti al controllo e da tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia;
- ad assumere ogni iniziativa sulla adozione di tutte le misure e sull'impiego di mezzi per evitare e prevenire infortuni, incendi, scoppi, ecc.;
- l'impresa sarà obbligata a comunicare tempestivamente all'Amministrazione appaltante ogni modifica occorrente per l'adeguamento degli impianti a nuove normative che dovessero essere emanate successivamente all'affidamento del servizio;
- alla verifica periodica delle parti dell'impianto, in base a quanto prescritto dal comma 4 art.19 del D.P.R. n°1497 del 29/05/1963.

### **Attività di conduzione ordinaria**

- Verifica a vista dell'integrità dell'impianto di protezione da scariche atmosferiche ed eventuali piccole riparazioni;
- Verifica del corretto funzionamento dell'illuminazione di sicurezza nei vani corsa e eventuale ripristino degli stessi; Verifica dell'illuminazione interna delle cabine e eventuale ripristino;

- Sostituzione di prese telefoniche o prese dati difettose o non funzionanti;
- Controllo mensile del corretto funzionamento, di tutti gli apparati elettrici e/o elettronici.

### **Manutenzione ordinaria**

- Interventi sulle strutture metalliche dei cancelli per impedire la formazione di ossidazioni, riallineamento delle fotocellule e verifica delle reti di protezione;  
Le parti di ricambio sono comprensive della manutenzione.

### **Manutenzione programmata**

Impianto protezione scariche atmosferiche; controllo annuale:

- Controllo dello stato di conservazione degli elementi di captazione e quelli costituenti la rete verticale, con particolare riguardo alle giunzioni tra i vari elementi (saldature, morsetti, bulloni), e lo stato dei sistemi di supporto e di isolamento provvedendo a tutti gli interventi necessari, in modo che l'intera rete risulti sempre in perfetta efficienza;
- Controllo dello stato dei collegamenti al collettore di terra e/o al conduttore di terra, accertando lo stato di conservazione delle connessioni (serraggio dei morsetti o la condizione delle saldature), provvedendo immediatamente al ripristino delle parti ammalorate;
- Revisione dell'impianto di scariche atmosferiche come da normativa vigente, saranno a carico del fornitore la richiesta presso l'Ente certificatore, il professionista per le verifiche e quant'altro necessario all'ottenimento della certificazione richiesta per legge. Tutte le annotazioni che saranno indicate dal verificatore dovranno essere attuate entro 60 giorni solari dalla comunicazione. Tutti i costi ed i pezzi di ricambio saranno a carico del fornitore, salvo le modifiche derivanti da nuove normative entrate in vigore successivamente alla firma del contratto. In tal caso il fornitore dovrà fornire un preventivo dettagliato entro 30 giorni solari dalla comunicazione del verificatore.

### **LAVORAZIONI IMPIANTI ELETTRICI**

Impianto elettrico civile composto da:

- Rete di alimentazione ;



- Quadri di distribuzione di piano;
- Punti luce zone comuni;
- Luci di emergenza zone comuni;
- Punti prese zone comuni.

### Impianto di illuminazione esterno

Le luci di sicurezza sono descritte nel paragrafo relativa alla sicurezza antincendio.

Nell'edificio, per motivi di sicurezza è assolutamente vietato l'utilizzo di prese multiple; qualora, durante lo svolgimento delle attività la ditta riscontri la violazione di tale principio deve immediatamente rimuovere la presa avvertendo al contempo l'utente dell'assoluto divieto del loro impiego.

### **Manutenzione ordinaria**

Elenco degli interventi previsti in manutenzione ordinaria:

- Problemi determinati o a fronte di inconvenienti e o guasti;
- Riattivazione della componente temporaneamente disattivata;

Riparazione di componenti o Quadri elettrici:

- Sostituzione di interruttori usurati;
- Sostituzione di led e lampade spia guasti;
- Sostituzione di apparati di controllo guasti o cavi di collegamento;
- Per i cavi usurati o resi inutilizzabili per guasti e/o principi di incendio l'impresa deve sostituire la porzione di cavo usurato: resta inteso che il costo del cavo è a carico della Committente qualora debba essere sostituita una tratta o una porzione superiore a 5 metri;
- Punti luce zone comuni e o centrali termiche:
- sostituzione delle lampade guaste e dei relativi componenti; i componenti ivi comprese le lampade sono a carico della Committente;
- Punti presa zone comuni: riparazione dei punti presa; i componenti ivi compresi i frutti sono a carico della Committente.

### **Manutenzione programmata**

Sono previsti i seguenti interventi periodici:

### Settimanale:

- punti luce con la verifica del corretto funzionamento di tutti i punti luce ed eventuale sostituzione delle lampade difettose;
- luci di emergenza: verifica del corretto funzionamento delle luci di emergenza; La verifica nei locali dovrà essere effettuata durante il normale orario di lavoro con almeno due tecnici di manutenzione presenti.

### **Piccoli adeguamenti impiantistici**

Sono previsti per le aree comuni le seguenti attività:

- Prese elettriche: Installazione o rimozione di gruppi di prese elettriche (sia schuko che bipasso). È compreso il materiale occorrente per la realizzazione e le relative certificazioni; nel materiale di realizzazione va compreso il cavo elettrico di derivazione e le canaline conseguenti.

Sono previsti mediamente 10 interventi al mese fino ad un massimo di 120 interventi l'anno.

### **Presidio**

Sarà garantita la presenza di n. 1 unità 24 ore su 24 sette giorni su sette di presidio.

L'espletamento del servizio prevede una serie di servizi che vengono assolti dai nostri operatori con la massima dedizione e scrupolosità. Tali servizi, sono i seguenti:

- Accurati controlli, da effettuarsi prima della chiusura dell'immobile finalizzati all'individuazione di eventuali intrusi, di perdite d'acqua, al controllo delle luci, degli impianti di riscaldamento e condizionamento.
- Gestione chiavi per conto dell'utente.
- Forniremo un numero di reperibilità cellulare che verrà comunicato al fine di poter contattare un capoturno in servizio sempre e solo nella fascia oraria di servizio per poter intervenire alla luce di eventuali difficoltà o problemi insorti;
- Eseguire periodicamente delle ispezioni di controllo e verifica.