

Convenzione Generale per la disciplina dei rapporti giuridico-economici tra l'Amministrazione del Comune di Bari e la Società BARI MULTISERVIZI S.p.A., di cui è socio unico e nei cui riguardi esegue controllo analogo, avente ad oggetto l'affidamento a quest'ultima dei servizi strumentali alle attività del Comune di Bari di manutenzione di immobili ed impianti, arredo e decoro urbano, manutenzione del verde pubblico e servizio di custodia presso gli immobili comunali di cui alla Delibera G.M. n.831 del 11/12/2017

La Bari Multiservizi S.p.A. dichiara di conoscere in ogni parte, e di accettarne i contenuti sottoscrivendoli, gli atti di cui alle Delibera G.M. n.831 del 11/12/2017 e n.894 del 28/12/2017 relativi alla Manutenzione delle componenti edili ed impiantistiche degli immobili comunali, approvati con DD n. 2017/160/02295 e di seguito riportati.

- Relazione illustrativa
- Disciplinare tecnico
- A) elenco degli immobili
- B) elenco delle attività
- Lista controllo gradimento opere civili
- Lista di controllo gradimento utenza

Per la Bari Multiservizi S.p.A.

Avv. Francesco Biga



COMUNE DI BARI /BARI MULTISERVIZI S.p.A.
DISCIPLINARE PER LA MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2017

La società in house providing Bari Multiservizi S.p.A. ha in essere con il Comune di Bari il contratto di servizio, disciplinato da apposita Convenzione, per la manutenzione del verde pubblico, manutenzione ordinaria programmata e a chiamata degli immobili comunali, servizio di custodia polifunzionale presso gli immobili comunali.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.287 del 28.04.2017 è stata autorizzata la proroga del contratto di Servizio con la suddetta società a tutto il 31.12.2017, termine entro il quale è stata data disposizione agli Uffici interessati per la rielaborazione dei disciplinari tecnici dei suindicati servizi in considerazione del rinnovo della Convenzione Generale e degli indirizzi strategici indicati dall'Amministrazione, finalizzati al miglioramento dei servizi resi ed al superamento delle criticità evidenziate nel corso del periodo di vigenza della previgente Convenzione.

Con riferimento alla manutenzione degli immobili comunali la previgente convenzione prevedeva la suddivisione del servizio in :

- Manutenzione ordinaria programmata
- Manutenzione a chiamata (pronto intervento)

Il monitoraggio effettuato sull'espletamento del servizio di manutenzione ha evidenziato diverse criticità sia con riferimento alla manutenzione programmata che a quella a chiamata.

La manutenzione programmata non è risultata in grado di prevenire le molteplici situazioni emergenziali che di fatto costituiscono la quasi totalità degli interventi manutentivi che si manifestano negli immobili comunali. Le stesse manutenzioni a chiamata o di pronto intervento, si sono rilevate parzialmente inefficaci in considerazione della limitata previsione contrattuale della quantità giornaliera degli interventi possibili. Inoltre, le tipologie di lavoro contemplate nei servizi manutentivi sono risultati carenti sia dal punto di vista quantitativo (limitata possibilità di intervento) che qualitativo con riferimento alle tipologie di lavoro esigibili.

Si è pertanto proceduto ad una rivisitazione del Servizio manutentivo, tenendo conto della necessità preminente di intervenire con immediatezza ed in maniera esaustiva per far fronte a tutte le molteplici richieste manutentive sulle componenti edilizie ed impiantistiche degli immobili comunali. In tal senso tutte le attività riferite alla manutenzione sono state ricondotte a quella che nei Disciplinari allegati viene definita come " MANUTENZIONE ORDINARIA NON PROGRAMMATA A CHIAMATA" intesa come manutenzione riparativa degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, destinata al ripristino della corretta funzionalità degli stessi all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi al fine di consentirne l'uso, in conformità della destinazione e delle leggi vigenti a seguito di specifica richiesta di intervento. Sono state di fatto ampliate le tipologie delle prestazioni possibili al fine di evitare il ricorso ad interventi extracontrattuali che saranno possibili solo in circostanze speciali.

Per la determinazione del corrispettivo della prestazione manutentiva **a canone** è stato assunto come parametro di riferimento il monte ore lavorativo determinato dalle maestranze impiegabili nei servizi manutentivi ed in forza alla società Bari-Multiservizi, ed avuto inoltre conto dei materiali e noli impiegati. Il tutto incrementato delle spese generali e utile di esercizio, ciò anche ai fini della verifica della sostenibilità finanziaria dell'intervento in relazione alle risorse economiche disponibili.

In sostanza nella determinazione del canone annuo, si è previsto l'impiego di mano d'opera per un numero di 36 unità lavorative per un monte ore/annuo pari a 1581,00 ore lavorative ad un costo medio di € 22.07 ora come da contratto collettivo Commercio applicato dalla Società a cui va

aggiunto il costo dei materiali e noli pari a €. 359.212,30. Tali dati vanno incrementati delle spese generali pari al 25% e l'utile d'esercizio pari al 10%. Il tutto come di seguito specificato:

Mano d'opera	18 x 1581,00 x 20,97 =	€ 596.764,26
	18 x 1581,00 x 23,18 =	€ 659.656,44
Materiali e noli		<u>€ 359.212,30</u>
	Sommano	€ 1.615.633,00
Spese generali	25%	<u>€ 403.908,25</u>
	Sommano	€ 2.019.541,25
Utile	10%	<u>€ 201.954,13</u>
Totale corrispettivo manutenzione annuo		<u><u>€ 2.221.495,38</u></u>

Importo coperto dalle risorse finanziarie disponibili e pertanto sostenibile da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si ritiene utile precisare che la percentuale riferita alle spese generali, determinata in funzione dell'analisi storica dei bilanci della società, ricomprende l'interezza delle spese riconducibili all'attività aziendale per lo specifico settore della manutenzione edile, in quanto l'attività della Società è svolta costitutivamente nell'ambito esclusivo del contratto con il Comune di Bari.

Tali spese, ricomprendono, tra l'altro:

- Spese personale indiretto: amministrativi, trattamento fine rapporto, accantonamenti ecc.;
- Spese di funzionalità ambientale: Energia elettrica, trasporti, facchinaggi, vigilanza, pulizia, smaltimento rifiuti ecc.;
- Spese di funzionalità operativa: Spese d'ufficio, spese postali, telefoniche, assicurazioni, ecc.;
- Spese di assistenza al personale: Benefici di natura assistenziale, dispositivi di protezione ecc.;
- Spese di funzionalità organizzativa: Compensi e rimborsi Presidente e Consiglieri ecc.;
- Spese generali inerenti immobili. Manutenzione ordinaria e straordinaria sede ecc.;
- Spese per corsi, congressi. Formazione e aggiornamento del personale ecc.;

Il servizio manutentivo, articolato come illustrato, risponde a criteri di convenienza rispetto all'impiego verso "destinazioni alternative" delle risorse economiche disponibili in quanto le prestazioni fornite, a ridotto contenuto tecnologico ma con elevata incidenza di manodopera, sono tuttavia necessarie ad assicurare la fruizione in sicurezza degli immobili e conservare nel tempo il valore del patrimonio comunale; le stesse prestazioni sono meno facilmente reperibili sul mercato, in quanto gli operatori economici le ritengono marginali rispetto alle più qualificanti e remunerative attività ad alto contenuto tecnologico e basso impiego di manodopera.

Inoltre, la disponibilità immediata e tempestiva dell'applicazione della formula contrattuale proposta consente, con sensibile economia procedimentale, all'Amministrazione di reiterare con frequenza le prestazioni necessarie a garantire livelli soddisfacenti di salvaguardia e tutela dell'efficienza e conservazione del patrimonio immobiliare.

L'affidamento del Servizio alla Società Multiservizi-Bari, in quanto partecipata dell'Amministrazione, e quindi di immediata disponibilità, risulta essere anche più conveniente a fronte di una esternalizzazione del Servizio avuto riguardo ai tempi di predisposizione, verifica e approvazione degli atti progettuali da porre a base di gara, affidamento degli stessi, possibilità di insorgere di contenziosi, dilatazione dei tempi di intervento connessi alla non conoscenza del territorio e della consistenza immobiliare nonché delle problematiche connesse alla gestione manutentiva.

Bari Novembre 2017



COMUNE DI BARI /BARI MULTISERVIZI S.p.A.
DISCIPLINARE PER LA MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA

*DISCIPLINARE PER LA
MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE ED
IMPIANTISTICHE*

Novembre 2017

Art. 1 - Oggetto dei lavori

Il presente disciplinare tecnico definisce i contenuti dei lavori di manutenzione ordinaria non programmata “**a chiamata**”, con riferimento alle attività di manutenzione delle componenti edilizie ed agli impianti tecnologici a servizio degli immobili comunali adibiti a uffici, scuole, mercati, cimiteri. La finalità pertanto del presente Disciplinare è definire le prestazioni per la manutenzione delle componenti edilizie ed impiantistiche come di seguito specificate e riportate nell'allegato “B”, e comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli immobili riportati nell'allegato “A” e che si renderanno comunque disponibili nel patrimonio comunale ai sensi del successivo art.17.

Il patrimonio comunale comprende tutte quelle aree e/o immobili o parti di esso che sono mantenuti dal Comune di Bari in proprietà o in uso a qualunque titolo.

Art.2. –Documenti del Disciplinare Speciale

Costituiscono parte integrante del contratto tutti i documenti ivi richiamati come ALLEGATI anche se non materialmente inclusi nel presente atto.

Art.3 –Documenti da acquisire

Per le parti è vietata la riproduzione, utilizzo, cessione a terzi, imitazione e/o contraffazione delle metodologie ,disegni, schemi, modelli, schizzi ecc. per altri lavori estranei all'attività della Bari-Multiservizi.

Art.3.1-Certificati di conformità

Il Comune di Bari consegnerà alla Bari-Multiservizi tutte le certificazioni e documentazioni impiantistiche in suo possesso.

Art.3.2. –Piani di Manutenzione

Il Comune di Bari si impegna a trasmettere alla Bari-Multiservizi eventuali piani di manutenzione degli immobili comunali in suo possesso e redatti secondo quanto previsto dalle normative di Legge.

Art.4 Tipologie di prestazione-Attività a chiamata

a - Nelle attività previste “a chiamata” sono ricomprese tutte le prestazioni che siano rivolte alla manutenzione conservativa e/o riparativa degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, al fine di consentirne l'uso, in conformità della destinazione e delle leggi vigenti. -

Art. 4.1 - Descrizione del servizio

Il Servizio “Manutenzione delle componenti edilizie ed impiantistiche ” comprende le attività e gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare come sopra definito.

Ai fini del presente Disciplinare pertanto, la **Manutenzione ordinaria “ a chiamata”** è intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi aperiodici: a guasto o a richiesta

finalizzata al ripristino delle diverse anomalie riscontrate e/o segnalate ed alla conservazione dello stato dei beni nelle condizioni di corretto utilizzo.

In dettaglio il complesso degli interventi manutentivi sono finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dei beni immobili interessati.

Quindi le manutenzioni a chiamata sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate.

Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio/impianti degli immobili.

In caso di presenza di una singola anomalia dovuta a guasto o a usura la Bari Multiservizi sarà chiamata ad intervenire secondo il grado di urgenza valutato dal Responsabile del Procedimento effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.

La necessità della manutenzione ordinaria a chiamata può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui la Bari Multiservizi è tenuta al ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività.

In generale la Bari Multiservizi metterà a disposizione dell'Amministrazione la propria capacità organizzativa-operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

Art. 5 – Condizioni del servizio

La Bari Multiservizi dovrà intervenire a seguito di chiamata anche negli immobili che presentino carenze normative o assenza di certificazioni.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti ad essi applicabili, da parte di personale specializzato per l'effettuazione della corretta manutenzione.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le eventuali riparazioni non risultassero disponibili in commercio, la Bari Multiservizi dovrà provvedere alla totale sostituzione dell'elemento in oggetto (es., maniglie, piastrelle, ecc.), con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Al termine di ogni intervento, dovrà essere compilata e resa una scheda dettagliata indicando l'attività svolta, i materiali usati, l'eventuale necessità di successivo intervento ed eventuali proposte migliorative.

Art. 6-Corrispettivo

Le attività manutentive che si andranno a svolgere sono riferibili alle sottoelencate categorie così come meglio dettagliate nell'allegato "B":

A - manutenzione edile/ opere murarie:

- Coperture
- Strutture verticali
- Partizioni verticali interne
- Partizioni orizzontali interne (pavimentazioni, soffitti, controsoffitti)
- scale

B - Complementi alle strutture:

- opere in ferro .
- serramentistica

C- Impianti

- Impianti elettrici
- Impianti idrico-sanitari e apparecchiature

L'ammontare massimo delle prestazioni a canone riportate nel presente disciplinare, che potranno essere corrisposte alla Bari-Multiservizi non potranno eccedere l'importo annuo di €. 2.221.495,38 oltre I.V.A. pari a €. 488.728,98 per complessivi €. 2.710.224,36 da suddividersi in rate mensili.

Art. 7 – Elenco degli immobili

La manutenzione di cui al presente Servizio si dovrà effettuare su tutti gli immobili costituenti il patrimonio comunale o nella disponibilità dell'Amministrazione contenuti, a titolo non esaustivo, nell'allegato " A" – elenco degli immobili.

Art.8- Responsabile del Procedimento

Ai sensi dell'art.10 della Convenzione Generale il Responsabile del Procedimento individuato dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione del presente intervento, svolge le seguenti funzioni:

- a) impartisce le disposizioni nei riguardi della Bari Multiservizi;
- b) cura i rapporti, comunica e trasmette ai responsabili dei luoghi (Dirigenti di Ripartizione, Direttori Didattici ecc.) il Calendario degli interventi ricevuto dalla Società;
- c) controlla che il personale dell'Amministrazione o altri aventi titolo assicurino l'accesso ai luoghi del personale della Società nelle date e nelle ore stabilite dal calendario degli interventi;
- d) propone all'Amministrazione le questioni attinenti le variazioni al contratto;
- e) formula le soluzioni del contenzioso;
- f) assicura il corretto svolgimento delle procedure, controlla la copertura finanziaria e i tempi di realizzazione del programma, anche per le modifiche contrattuali;
- g) informa i Dirigenti dell'Amministrazione, i Direttori Didattici ed eventuali altri Responsabili degli immobili delle modalità di attuazione degli interventi al fine di coordinare le richieste e le priorità di eventuali urgenze;

Il Responsabile del Procedimento nomina suoi collaboratori e/o delegati al fine di svolgere le funzioni di controllo, verifiche, ecc. ecc. per l'attuazione di quanto previsto nel presente disciplinare.

Art.9 –Rapporto con terzi

I rapporti con soggetti terzi, escluso il Responsabile del Procedimento o suoi collaboratori e/o delegati non sono di competenza della Bari-Multiservizi.

Tali rapporti, quali quelli con i Dirigenti d'Istituto o Dirigenti degli Uffici Comunali, saranno mantenuti dal Responsabile del Procedimento e le relative note o richieste d'intervento perverranno sempre al Comune di Bari e saranno trasmesse a mezzo rete telematica alla società con il visto del Supervisore. Qualsiasi altra richiesta che perverrà direttamente alla società sarà da questa non presa in considerazione.

Art.10 Modalità di erogazione - Termine per l'esecuzione-

1. Ogni singolo intervento di manutenzione dovrà essere realizzato nel minor tempo possibile, iniziato comunque entro e non oltre i tempi minimi indicati dall'avvenuta comunicazione della richiesta e dovrà essere eseguito con continuità, non essendo consentita alcuna interruzione.
2. Gli interventi di Manutenzione per esigenze legate all'utenza, potranno essere anticipati o ritardati su richiesta del Responsabile del Procedimento o suo delegato.
3. Il Responsabile del Procedimento al fine di consentire la pianificazione degli interventi da parte della Bari-Multiservizi potrà predisporre, ove ne ravvisi la necessità, una programmazione settimanale o mensile degli interventi da eseguirsi dandone comunicazione per tempo alla Bari-Multiservizi al fine di consentirne la programmazione dell'impiego delle maestranze e l'approvvigionamento dei materiali occorrenti.
4. Pervenuta all'ufficio del Responsabile del Procedimento la richiesta d'intervento, lo stesso o un suo delegato provvede all'emissione dell'ordinativo dei lavori da eseguire, numerato progressivamente, contenente:
 - indirizzo ed esatta ubicazione dell'intervento, con eventuale indicazione del Responsabile dell'Attività, con il quale la Bari-Multiservizi dovrà raccordarsi per i tempi dell'intervento richiesto. Nel caso di intervento che fosse reso necessario, in assenza del Responsabile dell'Attività l'attestazione di avvenuta esecuzione verrà rilasciata da un suo delegato o in assenza anche di quest'ultimo direttamente dalla Bari-Multiservizi.
 - la classificazione dell'intervento in funzione del tipo di priorità; in merito si precisa che gli interventi si dividono secondo la seguente classificazione:
 - rosso: entro 24 ore lavorative dalla richiesta;
 - verde: entro 72 ore lavorative dalla richiesta;
 - giallo: entro sette giorni lavorativi dalla richiesta;
 - caratteristiche e descrizione di massima dell'intervento con eventuali elaborati grafici ove necessario.

Nel caso di interventi complessi il responsabile del procedimento o suo delegato dovrà effettuare un sopralluogo preventivo e coordinare i delegati con particolare attenzione all'assegnazione del codice di intervento in funzione dell'effettiva priorità.

Gli ordinativi dovranno essere rapportati sia alle categorie di lavoro messe a disposizione dalla Bari Multiservizi, sia al numero degli addetti del servizio.

La forza lavoro attualmente disponibile è così composta:

- edili	n. 9 addetti suddivisi in	n. 4 squadre;
- pittori	n. 6 addetti suddivisi in	n. 2 squadre;
- falegnami	n. 7 addetti suddivisi in	n. 2 squadre;
- fabbri	n. 4 addetti suddivisi in	n. 2 squadre;
- idraulici	n. 4 addetti suddivisi in	n. 2 squadre;
- elettricisti	n. 3 addetti suddivisi in	n. 2 squadre;
- caposquadra manutenzione edile		n. 2
- caposquadra manutenzione impianti		n. 1

Per un totale di n. 36 addetti

La Bari Multiservizi potrà provvedere ad adeguare progressivamente la forza lavoro in funzione delle esigenze consolidate che l'Amministrazione esprimerà nel corso dell'esecuzione del contratto e comunque non oltre il periodo di due anni.

Gli interventi saranno di norma eseguiti nei giorni e nelle ore di normale attività lavorativa rimanendo esplicitamente escluse le giornate prefestive e festive salvo casi di estrema urgenza da concordarsi tra il Responsabile del Procedimento e la Bari Multiservizi.

L'ordinativo sarà trasmesso a mezzo rete telematica alla Bari-Multiservizi.

La Bari Multiservizi provvederà ad inviare al Responsabile del procedimento un report contenente un riepilogo delle attività eseguite;

Tutti i documenti di cui sopra saranno redatti in duplice copia e depositati presso i rispettivi uffici.

Art.11 -Attività extra-contrattuali

-Di norma tutte le attività manutentive anche se non esplicitamente e non esaustivamente contenute e / o descritte nel presente disciplinare e suoi allegati rientrano tra quelle affidate dal Comune di BARI alla Bari Multiservizi.

Nel caso in cui dovessero verificarsi sopravvenute circostanze speciali rilevate in contraddittorio tra la Bari-Multiservizi ed il Responsabile del Procedimento, si procederà preventivamente a quantificarne l'onere con i prezzi previsti dall'Elenco Prezzi della Regione Puglia ultimo edito.

Tali interventi dovranno sempre essere autorizzati dal Responsabile del procedimento in forma scritta o attraverso il sistema informatico.

Art. 12- Controlli

La BARI-MULTISERVIZI nell'esecuzione del servizio prestato, deve attenersi scrupolosamente a quanto previsto nella Convenzione Generale e nel presente Disciplinare.

I servizi prestati nel presente Disciplinare sono soggetti a verifica costante da parte dell'Amministrazione Comunale per tutto il periodo di vigenza della Convenzione con la più ampia facoltà;

Le attività di verifica e di controllo sono dirette a certificare che le prestazioni contrattuali siano eseguite a regola d'arte sotto i profili tecnico e funzionale ed in conformità delle condizioni, modalità, termini e prescrizioni indicate nel presente disciplinare e pertanto con riferimento sia agli aspetti quantitativi che a quelli qualitativi delle prestazioni rese;

La verifica circa la corrispondenza tra le norme contenute nel presente disciplinare ed i servizi prestati dall'Appaltatore, è di pertinenza del Responsabile del Procedimento o suoi delegati, che segnaleranno eventuali inadempienze per gli adempimenti conseguenziali attraverso diverse procedure di controllo aventi il compito di monitorare i seguenti standard di servizio:

- soddisfazione dell'utenza: la misurazione attraverso l'invio ai responsabili delle strutture dove avviene il servizio di un questionario, contenente una serie di domande riguardanti la professionalità, tempestività, e gentilezza degli operatori, rapidità degli interventi;
- qualità tecnica della prestazione: la misurazione avviene attraverso un sistema di campionamento sugli interventi eseguiti;

Non andranno computati alla Bari Multiservizi gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione di lavori.

Le verifiche verranno effettuate sugli immobili oggetto di intervento di ogni singola lavorazione ordinata di cui all'allegato elenco del presente disciplinare e nello specifico:

- dei servizi di manutenzione edile e affine;
- dei servizi di manutenzione degli impianti;

Tali verifiche sono a completa discrezione della Stazione Appaltante in termini di numero, oggetto e programma di effettuazione e in caso di riscontro di difformità rispetto a quanto previsto in Disciplinare, l'Amministrazione Comunale darà corso a provvedimenti correttivi finalizzati al pieno rispetto delle norme della Convenzione.

Il Responsabile del Procedimento o suoi delegati procederà alla verifica dei report dei singoli interventi denominati Foglio di prestazione avvenuta, verificando la correttezza dei dati inseriti relativamente all'impiego della mano d'opera e relativi tempi impiegati, ai materiali e costi utilizzati ed ogni altro aspetto contabile in ossequio a quanto riportato nel presente disciplinare. All'esito di tali verifiche il Responsabile del Procedimento procederà ad attestarne la relativa congruità o li rimanderà alla Bari-Multiservizi per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Art.13 - Inadempienze e Penalità

La Bari-Multiservizi ha l'obbligo di organizzare la propria struttura in maniera tale da garantire che ogni prestazione richiesta sui beni oggetto della Convenzione venga effettuata entro i periodi concordati.

Le inadempienze possono riguardare:

- la parziale effettuazione degli interventi relativi agli ordinativi emessi.
- esecuzione non a regola d'arte degli interventi;
- mancata soddisfazione dell'utenza in relazione all'intervento commissionato, per tale ragione l'utenza dovrà essere informata dettagliatamente sui confini degli interventi.

- 1) In caso di rilevata parziale effettuazione degli interventi ordinati verrà preventivamente richiesta alla Bari-Multiservizi specifica motivazione su tale mancanza in esito alla quale o la stessa provvederà all'ultimazione dell'intervento o verrà applicata una riduzione con riferimento ad una stima sull'importo dei lavori occorrenti al completamento dell'ordinativo emesso applicando i prezzi del listino della Regione Puglia vigente all'epoca dell'approvazione del presente disciplinare;
- 2) la esecuzione non a regola d'arte degli interventi rilevabile dalla Lista di controllo qualità tecnica comporterà l'applicazione di una penalità pari a €.500,00 per ogni lista di controllo accertata non conforme.
- 3) la mancata soddisfazione dell'utenza rilevabile dalla lista di Controllo gradimento utenza comporterà l'applicazione di una penalità pari a €. 250.00 per ogni questionario accertato non conforme.

Le suindicate riduzioni vengono applicate dal Responsabile del procedimento, previa contestazione alla Bari-Multiservizi del fatto che ne costituisce il presupposto e previa acquisizione delle deduzioni che la Bari-Multiservizi ha facoltà di produrre nei 7 giorni successivi alla contestazione, alla prima scadenza di pagamento successiva al verificarsi del fatto stesso.

Saranno addebitati alla Bari Multiservizi eventuali danni diretti e/o indiretti causati dalla sua negligenza.

Il valore del canone può essere decrementato in base alle trattenute determinate dall'applicazione delle penali di cui al presente disciplinare.

Art.14- Materiali d'uso

Tutti i materiali impiegati devono essere della migliore qualità, rispondenti alle norme, ed essere utilizzati solo se idonei all'impiego in modo tale da rendere le opere sulle quali devono essere incorporati o installati, conformi ai requisiti essenziali. Rimane facoltà del Responsabile del Procedimento rifiutare il materiale non ritenuto idoneo.

Art.15- Danni di forza maggiore

In caso di danni causati da forza maggiore agli immobili oggetto di manutenzione da parte della Bari Multiservizi nel momento dell'evento, a seguito di eventi imprevedibili ed eccezionali e per i quali siano state approntate le normali ed ordinarie precauzioni, la Bari-Multiservizi ne da comunicazione all'Amministrazione immediatamente o al massimo entro 5 giorni dall'avvenimento.

I danni saranno accertati in contraddittorio dai Responsabili delle parti che redigeranno apposito verbale. La Bari-Multiservizi non potrà sospendere o rallentare i lavori, rimanendo inalterata la sola zona del danno e fino all'accertamento di cui sopra.

Il compenso per la riparazione dei danni sarà limitato all'importo dei lavori necessario, contabilizzato ai prezzi e condizioni di contratto, con esclusione di danni o perdite di materiali non ancora posti in opera, di utensili, ponteggi e attrezzature della Bari-Multiservizi. Nessun compenso sarà dovuto ove a determinare il danno abbia concorso la colpa della Bari-Multiservizi.

Art.16-Oneri

Sono a carico della società Bari-Multiservizi:

- 1) le spese ed imposte per eventuali autorizzazione e permessi da chiedere a terzi, escluso il Comune di Bari, che si rendessero necessari per lo svolgimento del servizio;
- 2) Il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni sul lavoro;

Sono a carico del Comune di Bari

- 1) la fornitura di energia elettrica e acqua sui luoghi dell'attività forniti di tali servizi;
- 2) l'onere fiscale conseguente all'applicazione dell'IVA sul tipo di opere e servizi affidati alla Società;
- 3) il rilascio di eventuali deroghe disposte per la Società in materia di occupazione di suolo comunale per l'espletamento del servizio.

Art. 17 – Estensione delle prestazioni

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di estendere le prestazioni di cui al presente Servizio manutenzione edile e affini, aggiungendo nuovi immobili o porzioni di esse a quelle originariamente indicate e riportate nell'Allegato "A".

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



COMUNE DI BARI /BARI MULTISERVIZI S.p.A.
DISCIPLINARE PER LA MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA

*DISCIPLINARE PER LA
MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE
ED IMPIANTISTICHE*

ALLEGATO " A"

ELENCO DEGLI IMMOBILI



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

Le superfici elencate sono da intendersi convenzionali ai fini della valutazione del canone e sono state misurate sulla base delle superfici lorde calpestabili ad esclusione delle superfici dei lastrici e dei terrazzi di copertura.

UFFICI				
ID	MUNICIPI O	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
1	1	Centro Civico Japigia	via Archimede	1 769,00
2	1	Delegazione Comunale di Torre a Mare		315,00
3	1	Rip.Attività Economiche	Piazza Chiurlia	1 320,00
4	1	Assessorato Cultura -P.I.	via Venezia	1 257,00
5	1	Patrimonio Edili.Res.Pubblica	Piazza Ferrarese	1 305,00
6	1	Magazzino economato	via Lopez	695,00
7	1	Palazzo di Città	C.so Vittorio Emanuele	5 678,00
8	1	Ripartizione Demografici-Solidarietà Sociale	L.go Fraccacreta	5 637,00
9	1	Polizia Municipale	via Aquilino	5 700,00
10	1	Rip.Contratti e Appalti	via Garruba	700,00
11	1	Rip.Igiene e Ambiente	via M.Montrone 5	352,00
12	1	Rip.Avvocatura	via P.Amedeo	427,00
13	1	Rip.Ed.Privata Urbanistica	via Abbrescia	1 422,00
14	1	Municipio 1 (ex ospedaletto)	via trevisani	6 394,00
15	1	Staff informatizzazione	c.so V.Emanuele	132,00
16	1	Centro Sociale	L.go Annunziata	730,00
17	1	Palazzo dell'economato	c.so V.Emanuele	3 525,00
18	1	Ripartizione Personale		2 550,00
19	2	Rip.Infrastrutture Viabilità e OO.PP.	via G.Petroni	3 489,00
20	2	Sede Municipio 2	stradella del Caffè	2 100,00
21	3	Sede Municipio 3-Vigili Urbani- Deleg.Anagrafe	via Ricchioni	14 160,00
22	4	Sede Municipio 4	via Calatafini	382,00
23	4	Delegazione Ceglie	via Municipio	40,00
24	4	Delegazione comunale	via Ospedale di Venere	500,00
25	5	Sede Municipio 5-S.Spirito-Palese		754,00
26	1	Rip.Contratti e Appalti (1° e 2° piano)	Via Garruba	400,00
27	1	Rip.Contratti e Appalti (5° e 6° piano)	Via Garruba	200,00
28	5	Delegazione S. Spirito	Via Fiume	240,00



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

29	4	Ex VI Circostrizione (2° piano)	Via Topputi	510,00
30	1	Ufficio Affissioni	Stadio della Vittoria	300,00
31	2	Autoparco Uffici	Via Cagnazzi	197,00
32	1	Museo	Via Boccapianola	883,00
			TOTALE MQ	64.063,00

MERCATI COPERTI

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
1	1	Mercato coperto Balenzano		3 145,00
2	2	Mercato coperto Caldarola		3 180,00
3	3	Mercato coperto S.Scolastica		4 132,00
4	3	Mercato coperto viale Lazio		880,00
5	5	Mercato via Vaccarella		3 230,00
6	6	Mercato S.Spirito		370,00
7	7	Mercato generale Ortofrutticolo (uffici)		620,00
			TOTALE MQ	15 557,00

SCUOLE

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
1	1	Ex O.N.M.I	via Viterbo 4	1729
2	1	P. VILLARI	via Villari 15	1900
3	1	LIBERTA' (Ex Ospedaletto)	Via Trevisani	270
4	1	A.N. 8	via P. Carabellese	652
5	1	Villa SPERANZA	parallela via Peucetia	1550
6	1	REGINA MARGHERITA	Piazza Balenzano	905
7	1	LOMBARDO RADICE	parallela via Peucetia	644
8	1	Lascito RANIERI	via Caldarola 24	584
9	1	Padre PIO.	via Appulo 23	600
10	1	E. C. AQUARO	via Morelli e Silvati, Torre a Mare	1345
11	1	ARDITO	via Archita, Torre a Mare	233
12	1	JAPIGIA 1 SAN FRANCESCO	via Peucetia 50	3574
13	1	MANZARI BUONVINO	via Manzoni 228	1750
14	1	C.PERONE PAD.2-EX AN/7	via Napoli 271	490
15	1	A. SALVATI (c/o ex Ospedaletto)	via Trevisani,204	770
16	1	G. MAZZINI (succursale - piano terra)	Piazzetta Frati Cappuccini	1600
17	1	PRINCIPESSA JOLANDA	via Carducci 17	930
18	1	DIOMEDE FRESA	piazza Sant'Anselmo 6	1625
19	1	Don ORIONE	viale Japigia 140	3799
20	1	G. RODARI	via Caduti Partigiani 25/a	2960
21	1	BALILLA	largo Carabellese 1	6606
22	1	UMBERTO I - F. CORRIDONI	largo San Sabino 1	2960
23	1	C. PERONE	via Nazariantz 5	2800



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

24	1	N. PICCINNI	via Carducci 10	3000
25	1	G. MAZZINI	via Suppa 7	4787
26	1	San GIOVANNI BOSCO (compresa materna)	via Crisanzio 185	7100
27	1	PRINCIPESSA DI PIEMONTE	via G. Bovio 43/A	5750
28	1	G. GARIBALDI	piazza Risorgimento	4370
29	1	R. MORO	via Ravanas 1	3800
31	1	EL/5 - C. COLLODI	via Brigata Regina 27	4000
32	1	G. MAMELI	via Martiri della Resistenza 2, Torre a Mare	2508
33	1	AMEDEO D'AOSTA	via Oberdan 8	6572
34	1	G. VERGA	via P. Carabellese 34	3767
35	1	San NICOLA	largo Urbano II 1	2925
36	1	G. MODUGNO	via Fornari 6	2473
37	1	G. CARDUCCI	piazzetta don Sturzo 63	2645
38	1	M.R. IMBRIANI	via Imbriani 86	2340
39	1	G. PASCOLI	via Pizzoli 58	2200
40	1	C. LEVI	via Babudri 1	5600
41	1	MELO DA BARI	via Maggiore Turitto 13	4800
42	1	RITA LEVI MONTALCINI (EX VERGA succ.)	via Leopardi, Torre a Mare	1590
			TOTALE	110.503

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
43	2	LA TANA DEL GHIRO	via Laforgia,2	619
44	2	S. LIOCE	trav. XIV via Modugno 1	595
45	2	J.F. KENNEDY	viale Kennedy 48	618
46	2	M.L. KING	via King 36	452
47	2	VITTORIO VENETO	corso Croce 130 B	1953
48	2	MONTE SAN MICHELE	via Colella 1	540
49	2	IL GLICINE BIANCO	viale Einaudi 15	1215
50	2	IL PARCO	via Iacini 50	450
51	2	San FILIPPO NERI (compresa materna)	viale Salandra 18	4 930
52	2	G. TAURO	via Tauro 2	3 885
53	2	A. CARRANTE	via Carrante 10	4 200
54	2	MONTELLO (compreso materna)	via De Gemmis 13	3 073
55	2	EL/7	via Bartolo	6 701
56	2	GHANDHI - DON TONINO BELLO	via Ulpiani 1	3772
57	2	IQBAL MASICH	via Omodeo 8	4 210
58	2	E. DE AMICIS (compresa materna)	via Redavid 189	4 300
59	2	C. DEL PRETE	corso Croce 96	3641
60	2	E21-MONTE SAN MICHELE	corso De Gasperi 345	4 930
61	2	MUNGIVACCA	piazzale Pugliese	1544
62	2	A. FRANK (compresa materna)	via Niceforo 18	2 424
63	2	G. SANTOMAURO	via Vassallo 10	3190



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

64	2	G. LATERZA	via Zanardelli 16	5 240
65	2	G. MASSARI - GALILEI (succursale)	via Di Tullio 67	2 778
66	2	G. MASSARI - GALILEI	via Petrerà 80	4 606
67	2	N. ZINGARELLI	via Pansini 3	4 834
68	2	T. FIORE	via King 38	5 349
69	2	MICHELANGELO	viale Einaudi 1	6 700
			TOTALE	86.749

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
70	3	AN STANIC	via Cassala,21	480
71	3	CIRIELLI	via Molise 6	570
72	3	G. CHIAIA	viale Puglia 2	700
73	3	PETRIGNANI	piazza Romita 6	630
74	3	LOPOPOLO	viale Lazio 8	1 270
75	3	COMPARTO C	via Candura 2	1 650
76	3	COSTA-SAN GIROLAMO	via Costa 2	605
77	3	G.MARCONI	Via del faro 8	816
78	3	Don MILANI	Via Trentino Alto Adige	576
79	3	LANAVE	via Lanave 1	1 350
80	3	CIRIELLI	via Molise 4	1195
81	3	G. CHIAIA	via Brindisi 1	1191
82	3	PETRIGNANI	piazza Romita 6	2064
83	3	G. FALCONE e P. BORSELLINO	via Cassala	6 779
84	3	BIAGIO GRIMALDI (Ex EL/2 BREDA)	via Cacudi 1	3 742
85	3	Don MILANI	viale delle Regioni 62	3600
86	3	E/28 - SAN GIROLAMO	strada San Girolamo	4090
87	3	G. MARCONI	via Skanderberg 2	1644
88	3	VITO DE FANO (Ex COMPARTO B)	trav. Via Don Gnocchi 13	3 850
89	3	L. LOMBARDI	via Lombardia 2	6 300
90	3	E. DUSE	Str. San Girolamo, 38	5800
91	3	G. UNGARETTI	via Don Gnocchi s.n.	4 700
			TOTALE	53.602

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
92	4			
93	4	FERRANINI	via Ferranini palazzina C, Carbonara	819
94	4	LORIS MALAGUZZI	via Lamie, Ceglie del Campo	820
95	4	LOSETO	via Valenzano 1, Loseto	930
96	4	MADRE TERESA DI CALCUTTA (EX PAPARELLA)	via Ospedale di Venere 140, Carbonara	293
97	4	NICOLAS GREEN (EX LOBOSCO)	Via Ardigò, Carbonara	700
98	4	MONTESSORI	Via Vittorio Veneto 189, Carbonara	1 005



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

99	4	A. DIAZ	via Vittorio Veneto 88, Carbonara	370
100	4	MARIO DALESIO	via Pepe 2, Carbonara	3 525
101	4	CARMELA CINIGLIO	via Valenzano 1, Loseto	930
102	4	XVI CIRCOLO	via Di Venere 21, Ceglie del Campo	3 970
103	4	A. DIAZ	via Vittorio Veneto 92, Carbonara	3 970
104	4	Santa RITA	Via del Monastero, Ceglie del Campo	2 691
105	4	G. DE MARINIS	via Colonna 1, Carbonara	4 500
106	4	A. MANZONI - A. LUCARELLI	via Quaranta, Ceglie del Campo	2 897
			TOTALE	27.420

ID	MUNICIPIO	NOME	INDIRIZZO	SUPERFICIE
107	5	Le Ali di Michela	Piazzetta Eleonora-San Pio	630
108	5	MONTESSORI RANIERI	Via Maresciallo Ranieri, Palese	1249
109	5	Scuola DEL TURCO	Via del Turco, Palese	2 000
110	5	ARCOBALENO - ex A.N. 4 - DALMAZIA	via Dalmazia 1, Santo Spirito	683
111	5	WALT DISNEY	via delle Azalee, Catino	713
112	5	ALBERO AZZURRO	via Catino 48, San Pio	1 556
113	5	TORRICELLA	Via Senatore Vito Rosa	1 160
114	5	EL/3 - BONGHI	via Lucca 20, Santo Spirito	3 105
115	5	FALCONE BORSELLINO	via delle Azalee, Catino	2 250
116	5	IQBAL MASIH	Piazzetta Eleonora-San Pio	3 000
117	5	DUCA D'AOSTA	via Duca d'Aosta 2, Palese	2 510
118	5	MARCO POLO	Via Del Turco, Palese	1 726
119	5	U. FRACCACRETA	via Volpe 15, Palese	2 806
120	5	U. FRACCACRETA (succursale)	via Vittorio Veneto 50, Palese	1 097
121	5	A. MORO	via Dalmazia 81/A, Santo Spirito	2 533
122	5	VACCA (succursale A. Moro)	via delle Azalee, Catino	2 190
			TOTALE	29 208
			TOTALE MQ	307.482,00

CIMITERI				
ID	MUNICIPIO	INDIRIZZO	NOME	SUPERFICIE



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Settore Urbanizzazioni Secondarie

1	4	Cimitero Ceglie	50,00
2	5	Cimitero Palese	50,00
3	4	Cimitero Carbonara	50,00
4	4	Cimitero Loseto	40,00
5	1	Cimitero monumentale Bari	300,00
6	5	Cimitero Santo Spirito	150,00
7	1	Cimitero Torre a Mare	145,00
TOTALE MQ			785,00

QUADRO RIEPILOGATIVO

UFFICI	mq.	64 063,00
MERCATI COPERTI	mq.	15 557,00
SCUOLE	mq.	307 482,00
CIMITERI	mq.	785,00
TOTALE	Mq .	387.887,00



COMUNE DI BARI /BARI MULTISERVIZI S.p.A.
DISCIPLINARE PER LA MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA

*DISCIPLINARE PER LA
MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE
ED IMPIANTISTICHE*

ALLEGATO " B"

ELENCO DELLE ATTIVITA'

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi, non esimendo quindi La Bari-Multiservizi dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili a seguito di specifici ordinativi impartiti da parte della Committente.

Il servizio è volto all'esecuzione di tutti gli interventi di ripristino con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso gli immobili di proprietà comunale e indicati nel seguente elenco:

A - manutenzione edile/opere murarie:

- Coperture
- Strutture verticali
- Partizioni verticali interne
- Partizioni orizzontali interne (pavimentazioni, soffitti, controsoffitti)
- scale

B - Complementi alle strutture:

- carpenteria/opere in ferro .
- serramentistica

C- Impianti

- Impianti elettrici
- Impianti idrico-sanitari e apparecchiature

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti indicate, viene riportato nel proseguo del presente disciplinare.

A) Manutenzione edile/opere murarie

1-Coperture

- Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, inclusa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici.
- Ripristino dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti quali coppi, e tegole con successiva riparazione dei fissaggi degli elementi della copertura con riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi;
- Sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.;
- Riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.
- Pulizia, riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con

rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque.

- Ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti.
- Riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini; Riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione, delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali; delle piane di ardesia sui terminali in muratura e se necessario sostituzione di parti non riparabili;
- Riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, di parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento;
- Riparazione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi tipo.
- Ripristino/sostituzione del manto impermeabile di copertura per tutti gli strati interessati e necessari sino ad una superficie indicativa di mq. 20 circa, per restituirne integrità e funzionalità, con l'eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.);
- Rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della pavimentazione (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.) soprastante sino ad una superficie indicativa di mq. 20 circa, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari, soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi della copertura;
- Riparazione e/o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza indicativa di ml 5,00 circa;
- Sgombero neve nei lastrici solari e dal tetto in caso di nevicata;
- Sopralluogo con verifica e successiva riparazione della copertura dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violente piogge, vento forte, grandinate, tempeste, nevicata) sino ad una superficie indicativa di mq. 20 circa;

Le lavorazioni in copertura dovranno essere eseguite in sicurezza, pertanto ove sia necessaria la realizzazione di "linee vita" che rimarranno in dotazione al fabbricato, la Committenza ne autorizzerà la realizzazione. Gli interventi ricomprendono anche quelli in copertura gestite da aziende titolari di contratti di manutenzione e gestione degli impianti fotovoltaici ivi allocati. Ove tali lavorazioni comportino l'intervento dei concessionari di impianti gli stessi dovranno assicurare piena collaborazione e tempestività nelle parti di

loro competenza (p. es. smontaggio e rimontaggio pannelli e sottostrutture, distacchi elettrici, ecc.)

Art. 2 - Strutture verticali

Finitura esterna

Tutti gli interventi da eseguirsi sui rivestimenti esterni devono intendersi eseguiti mediante l'impiego di ponteggi, piattaforme, trabattelli.

- Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti delle pareti esterne degli immobili comunque costituiti, anche in materiali lapidei sino ad una superficie indicativa pari al 5% circa dell'intera superficie, compresa la spicconatura e rifacimento del supporto; Fornitura e posa di nuovi elementi in materiale lapideo similari agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.
- Riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali indicativamente entro il 5% circa della lunghezza totale, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio;
- Riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio
- di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti presenti in facciata;
- Riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili ((punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti.
- Pulizia delle pareti esterne fino a 2,00 mt di altezza, mediante acqua nebulizzata a bassa pressione (2-4 atm) andrà eseguita con la cura necessaria ad evitare che le colature producano effetti dannosi sulle parti sottostanti o che si verifichino infiltrazioni di qualsiasi natura.

All'acqua potrà essere aggiunto un solvente che faciliti il discioglimento del materiale da asportare. La pulizia mediante idrosabbatrice, fino a 2,00 mt di altezza, dovrà essere preceduta dalla esecuzione di un saggio di prova per verificare il tipo più adatto di materiale abrasivo e la pressione di esercizio che potrà variare da 0,5 a 2,5 kg/cmq. Particolare cura andrà dispiegata per il recupero e la separazione dell'acqua e del materiale abrasivo.

Le parti da non assoggettare a idrosabbatrice andranno opportunamente protette e trattate con altri procedimenti. Il trattamento finale sarà costituito da risciacquo con idropulitrice.

Art.3 Partizioni interne

Finiture interne

- Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura previa preparazione del fondo sino ad una superficie indicativa di mq 20 circa, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.
- Ripristino di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie indicativa di mq 20 circa, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.
- Verifica e ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo zoccolino sino ad una quantità indicativa di ml 4 circa il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio.
- Smontaggio, spostamenti, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura eseguiti da Bari Multiservizi in qualsiasi locale interessato: lavagne, quadri, teche, appendiabiti, armadi e mobilio in genere, tende, attrezzature ginniche mobili, impiantistica e macchinari mobili, ecc. E' espressamente escluso lo smontaggio di ogni tipo di attrezzatura o macchinario fissato a terra o a parete.
- Ripristino e /o sostituzione di soglie e gradini di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente sino ad una quantità indicativa di ml 4 circa;
- Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni anche preesistenti sino ad una superficie indicativa di mq 20 circa;
- Sopralluogo con verifica e/o riparazione, ripristino e/o sostituzione della continuità delle superfici di rivestimento, con sostituzione delle piastrelle deteriorate di qualsiasi tipo : gres, ceramica, maiolica ecc. sino ad una superficie indicativa pari al 10% circa della superficie totale del locale, rifacimento dei giunti degradati sia nelle aule che nei bagni.
- Tinteggiatura, con vernice traspirante o lavabile, di pareti e soffitti, verniciatura con smalto di zoccolature e termosifoni, comprensiva di spostamento e successiva ricollocazione di tutti gli arredi fissi e mobili presenti nei locali oggetto di intervento, previa idonea protezione degli arredi, apparecchiature e materiali presenti nei locali oggetto di intervento, successiva pulizia dei locali.

Art. 4 – Ripartizione orizzontale interna

Pavimenti

- Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici di pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale sino ad una superficie indicativa di mq. 4,00 circa per zona di intervento. Ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento sarà il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.
- Riparazione e/o sostituzione di soglie, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale sino ad una quantità indicativa di ml 4,00 circa per zona di intervento .

Soffitti

- Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie indicativa del 5% circa del totale del locale tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.
- Ripristino di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie indicativa del 5% circa del totale del locale, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio. La lavorazione comprende l'eventuale trattamento con inibitore di corrosione delle parti di armatura dei solai rinvenute a seguito della spicconatura degli intonaci.

Controsoffitti

- Sostituzione di elementi di controsoffittature comunque costituiti, pannelli, doghe ecc. ecc. limitatamente ai componenti ancora in commercio comprese le guide, tiranti ed ogni altro elemento costituente la controsoffittatura, e sino ad una superficie indicativa del 5% del totale del locale;

Art.5 – Scale

- Riparazione e/o sostituzione di marmi, gradini, alzate, battiscopa danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio.
- Sostituzione e/o integrazione di strisce antiscivolo usurate;

B) Complementi alle strutture

1 – Opere in ferro

Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

- Ripristino e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti di opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione: parapetti, ringhiere, inferriate, e cancelli con recupero della stabilità delle stesse e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi compresa la sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici indicativamente sino al 5% circa del totale. Ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi sarà il più possibile simile agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili, compreso il relativo trattamento di sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura; è esclusa la sostituzione di interi parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici o rifacimenti di muretti di sostegno di tali recinzioni ove il loro stato di degrado sia la causa del cedimento.
- Riparazione/sostituzione di recinzioni in rete metallica di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti sino ad una superficie indicativa di mq. 20 circa per zona di intervento.

Scale e strutture metalliche

- Ripristino e/o sostituzione previa pulizia puntuale delle superfici presentanti tracce di ruggine e applicazione di appropriata protezione; rinforzi/sostituzioni di elementi degradati e rifacimenti di strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio indicativamente sino al 5% circa della struttura totale, compreso il rifacimento della protezione antiruggine, previa raschiatura, decapaggio, sabbiatura, applicazione di pittura antiruggine e due strati di pittura protettiva.

2- Serramentistica

Serramenti interni

- Ripristino della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili;
- Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;
- Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.
- Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti con componenti similari a quelli esistenti ove non più reperibili in commercio;
- Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.
- Ripristino, per serramenti lignei verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previa carteggiatura delle superfici e applicazione della nuova

verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo indicativamente sino al 5% circa del totale;

Serramenti esterni

- Ripristino della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili;
- Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;
- Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante, con componenti similari a quelli esistenti ove non più reperibili in commercio;
- Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti, eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti, con componenti similari a quelli esistenti ove non più reperibili in commercio;
- Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc;
- Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili;
- Ripristino, per serramenti lignei verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previa carteggiatura delle superfici e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo indicativamente sino al 5% circa del totale;

Sistemi oscuranti

- Pulizia, ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta; di mostre; di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio; compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili, escluse le motorizzazioni;

C) Impianti

1-Impianti elettrici

Quadri e Armadi

- Ripristino degli indicatori luminosi di presenza di rete;

- Ripristino della corretta chiusura dei portelli, lubrificazione di cerniere e serrature;
- Ripristino del corretto fissaggio degli apparecchi di comando e protezione nella propria sede;
- Ripristino della stabilità dell'armadio e del suo ancoraggio di fondazione;
- Verifica di funzionalità dei dispositivi di misura di tensione e corrente;
- Sostituzione di interruttori automatici non funzionanti: magnetotermici e differenziali

Punti di comando luci, punti prese FM e collegamenti equipotenziali

- Ripristino dell'integrità funzionale di interruttori, pulsanti, deviatori ed in genere di organi di comando al punto luce e prese di corrente, con sostituzione delle parti danneggiate
- Ripristino del corretto fissaggio e della stabilità del cestello portafrutti nella propria sede
- Ripristino dell'integrità funzionale di prese TV
- Ripristino continuità collegamenti equipotenziali e vs. terra

Organi illuminanti

- Ripristino della funzionalità delle lampade di emergenza tramite interruzione dell'alimentazione di rete e sostituzione di lampade fulminate e di batterie esaurite o sostituzione completa;
- Ripristino dell'integrità funzionale dei corpi illuminanti e sostituzione dei componenti guasti e/o difettosi compresa la sostituzione del corpo illuminante con altro uguale o simile a discrezione del responsabile del procedimento;

Impianti tecnologici

- Interventi di ripristino impianti citofonici e video citofonici su immobili comunali limitatamente alla sostituzione di componenti danneggiati che siano ancora in commercio o similari e previa la consegna dei libretti di istruzione;
- Ripristino di cancelli elettrici ed elettromeccanici limitatamente alla sostituzione di componenti danneggiati che siano ancora in commercio o similari (sensori, segnalatori acustici ed ottici ecc. ecc.)
- Montaggio e messa in funzione di dotazione strumentale specifica: Proiettori, impianti audio, lavagne interattive multimediali ecc. ecc.
- Sistemazione ordinata delle postazioni PC degli uffici: canaline, raccogli-cavi, guaine, spine, ecc.ecc.) con sostituzione multiprese non funzionanti e ancoraggio delle stesse in modo idoneo da evitare rischio di inciampo e aggrovigliamento cavi;

- Pulizia e sanificazione degli impianti di condizionamento a split mediante pulitura meccanica con soluzioni igienizzanti del sistema di filtraggio meccanico dell'unità interna;

2- Apparecchiature sanitarie e impianti idrico sanitari

- Sostituzione e/o ripristino della funzionalità di rubinetterie, con eventuale sostituzione delle stesse o parti difettose;
- Ripristino della funzionalità scarichi con sostituzione o eventuale disostruzione e/o pulizia sifoni;
- Sostituzione di apparecchiature sanitarie: vasi, lavabi, docce, bidet, cassette di scarico compresi sedili ed accessori;
- Sostituzione dei raccordi flessibili delle apparecchiature sanitarie, rubinetti, saracinesche, galleggianti, o batterie per cassette di scarico, nonché di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce anche flessibili e tubi vaso-muro.
- Sostituzione di Boiler elettrici di qualsiasi capacità compresi gli ancoraggi e quant'altro occorrente.
- Sostituzione di tubazioni idrico-fognanti sotto muratura o sottopavimento a servizio di impianti w.c.;
- Ripristino e/o sostituzione di parti degli impianti di autoclave: motori, pompe, vaso di espansione, idrosfere, raccordi, indicatori di pressione e quadri elettrici dedicati, ove di elementi ancora in commercio o similari .

Lista di controllo – manutenzione edile e impiantistica



COMUNE DI BARI

GRADIMENTO UTENZA

Identificativo unità immobiliare:

diffornità riscontrate
Il Dirigente responsabile dell'immobile

Manutenzione edile e impiantistica

	Manutenzione edile e impiantistica										Totale non conformità
	coperture	Strutture verticali/orizzontali/tamponamenti	Partizioni interne fisse e mobili	tinteggiature	scale	Opere in ferro	Impianti elettrici	serramentista	Impianto idrico e fognario		
Mancata comunicazione inizio lavori											
Mancanza di segnaletica per ridurre il disagio											
Eccssivo disagio creato per l'interferenza dei lavori con l'attività lavorativa											
Allontanamento e rientro successivo in cantiere											
Mancata pulizia di fine intervento											
Disponibilità delle maestranze											
Orari indicati sul rapporto non conformi											
Numero massimo di X per accettazione dei servizi	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Se num X > del max indicare non conformità pari a 1											

Esito controllo manutenzione edile e affini	Accettato per non conformità ≤ 3
	NON accettato per non conformità > 3 o X totali > 10

Lista di controllo – manutenzione edile e impiantistica



COMUNE DI BARI

COMUNE DI BARI

QUALITA' TECNICA

Identificativo unità immobiliare:

difformità riscontrate

Manutenzione edile e impiantistica

	Manutenzione edile e impiantistica										Totale non conformità
	coperture	Strutture verticali/orizzontali/tamponamenti	Partizioni interne fisse e mobili	tinteggiature	scale	Opere in ferro	Impianti elettrici	serramentista	Impianto idrico e fognario		
Ritardo nell'invio del personale											
Ritardo nell'esecuzione											
Risultato non conforme a quanto stabilito											
Materiali utilizzati non conformi											
Mancato rispetto normative di sicurezza sul lavoro per gli operai											
Mancata pulizia a fine intervento											
Mancata preventiva comunicazione alla S.A. dell'inizio lavori											
Mancata preventiva comunicazione alla S.A. della fine lavori)											
Mancanza opportuna segnaletica di cantiere											
Presenza della squadra all'opera											
Numero massimo di X per accettazione dei servizi	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Se num X > del max indicare non conformità pari a 1											

Esito controllo manutenzione edile e affini	Accettato per non conformità ≤ 3
	NON accettato per non conformità > 3 o X totali > 10