



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DISCIPLINARE TECNICO ALLEGATO A

**MANUTENZIONE PARTI EDILI, INFISSI INTERNI ED ESTERNI,
IMPIANTI IDRO-SANITARI, TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

**SERVIZIO DI MANUTENZIONE GLOBALE della Biblioteca Comunale
“Ernesto Ragionieri” presso la Villa di Doccia**

INDICE

Art. 1 - OGGETTO DELL' AFFIDAMENTO	3
Art. 2 – ONERI A CARICO DELL’AFFIDATARIO	3
Art. 3 – OPERE EDILI O ASSIMILABILI	4
Art. 4 – INFISSI INTERNI ED ESTERNI	6
Art. 5 – IMPIANTI IDROSANITARI	7
Art. 6 – INTERVENTI DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA	9
Art. 7 – SMALTIMENTO MATERIALI DI RISULTA	10
Art. 8 - CONTROLLI E VERIFICHE	10

Art. 1 - OGGETTO DELL' AFFIDAMENTO

Il presente Disciplinare regola lo svolgimento dei servizi di manutenzione ordinaria su parti murarie, infissi e impianti idro-sanitari della Biblioteca Comunale "E. Ragionieri" e delle relative pertinenze (cortili interni ed esterni, parcheggio interrato, ecc.), atti al ripristino e al mantenimento conservativo e migliorativo in conseguenza di guasti, rotture, usura, atti vandalici, decoro degli ambienti, rispetto delle normative vigenti ecc., con riferimento alle seguenti tipologie di interventi:

- Manutenzione impianti idro-sanitari e scarichi fognari;
- Manutenzione su opere di falegnameria e da fabbro (infissi, arredi, ringhiere e manufatti simili sia interni che esterni);
- Manutenzione intonaci, rivestimenti e pavimenti, compresa esecuzione tracce e ripristini murari in ausilio a riparazioni impiantistiche;
- Lavori di tinteggiatura e verniciatura atti al mantenimento e al decoro dei locali e degli infissi interni ed esterni dell'immobile sede della Biblioteca Comunale.

Art. 2 – ONERI A CARICO DELL’AFFIDATARIO

Oltre all'esecuzione di tutti i servizi/lavori compresi nel presente Disciplinare, come meglio descritti nei successivi articoli, si intendono a carico dell’Affidatario, e trovano compenso nel canone annuale onnicomprensivo relativo al contratto di Manutenzione Globale, i seguenti oneri:

- a. approntamento ed esecuzione di tutte le misure di sicurezza, ivi compresa la perimetrazione delle aree di intervento ove occorrente e l'apposizione della segnaletica di sicurezza, al fine di evitare danni a persone e/o cose;
- b. esecuzione e manutenzione di eventuali passi provvisori per il pubblico o per terzi nel rispetto delle normative vigenti e dei vincoli imposti in materia di abbattimento barriere architettoniche;
- c. esecuzione e manutenzione delle segnalazioni di legge, sia diurne che notturne, sugli spazi esterni in qualsiasi modo interessate da servizi/lavori;
- d. ogni onere relativo a certificazioni obbligatorie o richieste dai competenti organi di vigilanza, comprese tutte le attività di assistenza tecnica che si rendano necessarie;
- e. risarcimento diretto di tutti i danni arrecati a terzi da propri dipendenti e ripristino di ogni manufatto eventualmente danneggiato durante l'esecuzione delle attività, sia esso di proprietà delle concessionarie di servizi pubblici, dell’Amministrazione Comunale o di privati;
- f. esecuzione presso gli Istituti competenti di tutte le prove e saggi che verranno richiesti dagli incaricati dell’Amministrazione Comunale sui materiali da impiegarsi nell'esecuzione dei lavori o su campioni prelevati da opere già eseguite;
- g. riprese fotografiche sui lavori in corso, secondo quanto verrà richiesto dagli incaricati dell’Amministrazione Comunale;

- h. sorveglianza diurna e notturna dei cantieri aperti e di quanto in essi esistente, intendendosi che in caso di furto e deterioramento di opere, manufatti e materiali, il danno relativo resterà ad esclusivo carico dell’Affidatario;
- i. tutti gli oneri conseguenti alla contemporanea presenza nei cantieri di lavoro di più imprese o ditte costruttrici o manutentrici;
- j. osservanza scrupolosa delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008;
- k. applicazione integrale di tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro vigente per gli operai dipendenti dalle aziende industriali, edili ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso;
- l. richiesta delle autorizzazioni per occupazione o alterazione di suolo pubblico necessarie per l’esecuzione dei lavori, intendendosi comunque escluso il pagamento del relativo canone;
- m. esecuzione delle lavorazioni e delle sostituzioni utilizzando materiali simili o migliorativi rispetto a quelli esistenti, secondo le indicazioni degli incaricati dell’Amministrazione Comunale;
- n. spese tecniche relative alla redazione delle pratiche per l’ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla osta degli enti preposti eventualmente necessari per l’esecuzione degli interventi di manutenzione necessari e/o programmati (ASL, Soprintendenza, VV.F., ecc.).

Art. 3 – OPERE EDILI O ASSIMILABILI

Sono comprese nell’affidamento in oggetto tutte le lavorazioni edili di manutenzione ordinaria, con particolare riferimento a:

- ripresa porzioni d’intonaco;
- ripresa porzioni di pavimenti e rivestimenti;
- ripresa porzioni di copertura;
- pulizia di griglie e pozzetti di ispezione;
- pulizia manto di copertura;
- ripresa e sistemazione di controsoffitti;
- manutenzione dei manufatti esterni (tettoie, ombreggianti ecc.);
- revisione semestrale delle parti edili;
- tinteggiatura periodica delle murature interne.

Si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni esempi specifici di lavorazioni comprese nell’affidamento:

- Pulizia ed eventuali lavori di prevenzione e di riparazione delle coperture piane o a falde, delle terrazze con massetto protettivo o con manto impermeabilizzante a vista, nonché

- delle coperture metalliche e delle coperture di portali con rimozione totale e trasporto in discarica di ogni materiale depositato (si richiedono verifiche almeno semestrali);
- Pulizia con raccolta e asportazione di tutto il fogliame, delle scorie di vario tipo, compreso il materiale risultante dalla disgregazione dei massetti di protezione, che si fosse depositato per qualsiasi motivo sulle coperture, compreso il materiale di risulta, quale ferro, macerie, sabbia, plastica, legno, cavi, abbandonato ed individuato durante le operazioni di sorveglianza (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Ispezione completa per verificare la funzionalità delle coperture, delle gronde e dei pluviali ed eventuale pulizia dei canali di gronda e dei pluviali, con rimozione totale e trasporto in discariche autorizzate di ogni materiale depositato (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Accurata verifica dei manti di copertura allo scopo di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabilizzanti, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento ed eventuale ripassatura di coperture di qualsiasi tipo (tetto in cotto, guaina, in elementi lapidei, ecc.) compreso sostituzione di elementi deteriorati fino al 5% annuo della superficie, raggiungibile tramite l'ausilio di piattaforma autocarrata, con rimozione totale di elementi deteriorati, compresa muratura di colmi, gronde e comignoli, qualora necessaria (si richiede verifica almeno annuale);
 - Ispezione ed eventuale pulizia delle griglie parafovia e dei bocchettoni dei pluviali (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Verifica e sistemazione di cappelli di protezione, canne di ventilazione o di estrazione, canne fumarie, ecc., ed eventuale ripristino delle sigillature (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Verifica tenuta della guaina, ove ispezionabile, in corrispondenza di lucernari, botole, pluviali in genere, e nei punti di discontinuità della guaina, con eventuale ripristino di giunzioni e di risvolti, fino al 5% annuo della superficie (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Ispezione ed eventuale sistemazione delle scossaline metalliche, piccoli ritocchi della verniciatura delle opere in ferro e delle finiture, ispezione degli ancoraggi e dei collegamenti dei grigliati metallici (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Pulizia dei canali di gronda e dei pluviali, verifica e sistemazione delle giunzioni mediante l'utilizzo di materiali analoghi a quelli preesistenti, verifica e sistemazione degli ancoraggi e ripristino degli stessi ove mancanti (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Verifica ed eventuale spurgo di pozzetti di raccolta delle acque meteoriche di qualsiasi tipo (si richiedono verifiche almeno semestrali);
 - Verifica finale del deflusso dell'acqua (si richiedono verifiche almeno semestrali);

- Sistemazione, rifissaggio, sostituzione fino al 5% annuo dei controsoffitti in gesso o cartongesso, installati su qualsiasi supporto;
- Spurgo e lavaggio dei pozzetti di ispezione compresi i raccordi di immissione ai pozzetti stradali e delle “bocche di lupo” (si richiedono verifiche almeno semestrali);
- Pulizia delle reti di smaltimento fognario, effettuata sia a mezzo di acqua a forte pressione, sia con strumenti idonei per l’asportazione di ogni incrostazione o residuo: la pulizia dovrà estendersi fino all’imbocco dei condotti delle fognature comunali esterne all’area di pertinenza dell’immobile (onde evitare danni agli impianti si dovrà usare particolare cura in prossimità dei sifoni, dei gomiti e di tutti i raccordi speciali);
- Verifica sulla perfetta efficienza e funzionalità delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche in modo da eliminare, ove possibile, ogni rischio di danni a persone o cose causato da infiltrazioni di acqua o difetti di tenuta (si richiedono verifiche almeno semestrali);
- Altri interventi non programmabili da eseguirsi a chiamata, o sulla base di sopralluoghi di verifica sulla qualità degli ambienti, relativamente al ripristino del perfetto stato di efficienza di pavimenti, rivestimenti, intonaci, murature ed altri manufatti edili in genere;

Nota: per le lavorazioni in quota previsti nell’affidamento sono compresi tutti gli oneri per le opere provvisorie necessarie (ponteggi, trabattelli, scale aeree, imbracature, corsi di formazione per il personale, ecc).

Art. 4 – INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Sono compresi nell’affidamento in oggetto tutti gli interventi di manutenzione degli infissi che si rendano necessari, con particolare riferimento a:

- riparazione e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni danneggiati;
- sostituzione vetri danneggiati;
- interventi di adeguamento degli infissi esistenti;
- altri interventi di falegnameria e fabbro;
- revisione semestrale di tutti gli infissi.

Si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni esempi specifici di lavorazioni comprese nell’affidamento:

- Sostituzione di maniglie e cardini di porte, finestre e cancelli in legno o metallo, compreso la rimozione dell’esistente, la fornitura delle apparecchiature e degli accessori necessari ed ogni onere per dare l’opera perfettamente funzionante;

- Sostituzione di serrature di qualsiasi tipo (compreso Yale) di porte, finestre e cancelli in legno o metallo compreso la rimozione dell'esistente, la fornitura delle apparecchiature e degli accessori necessari ed ogni onere per dare il lavoro perfettamente funzionante;
- Ripristino della funzionalità di porte, cancelli e finestre (di qualsiasi tipo, a battente, a vasistas ecc.) per consentirne l'agevole apertura, compreso ogni intervento ritenuto necessario anche alle relative apparecchiature di manovra, inclusa la fornitura di materiali ed apparecchiature;
- Sigillatura e fissaggio, utilizzando i materiali preesistenti, del vetro al serramento;
- Verifica della perfetta chiusura e allineamento della finestra alla battuta (si richiedono verifiche almeno semestrali);
- Ripristino della funzionalità delle molle di chiusura porte e cancelli, compreso ogni onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte con o senza sostituzione dell'apparecchiatura;
- Restauro infissi in legno compreso l'eventuale sostituzione di parti deteriorate o mancanti, interventi per il ripristino della funzionalità, la stuccatura e carteggiatura ove necessario, la verniciatura con una mano di sottofondo e due di smalto con vernice sintetica (infissi a vetro, infissi a vetri con anta oscurante, porte interne a pannello);
- Fornitura e posa in opera di stecche e pannellature in compensato per l'inserimento di elaborati grafici in modo da non usurare la tinteggiatura;
- Altri interventi necessari per garantire la funzionalità della Biblioteca (es. interventi fabbro/falegname per cancelli esterni, per ripristino funzionalità arredi, etc).

Art. 5 – IMPIANTI IDROSANITARI

Sono compresi nell'affidamento in oggetto tutti gli interventi di manutenzione degli impianti idrosanitari che si rendano necessari, con particolare riferimento a:

- riparazioni tubazioni di scarico ed adduzione dell'acqua;
- sostituzione di rubinetteria, raccorderia e minuteria;
- stasatura sanitari;
- sostituzioni sedili per wc;
- revisione semestrale degli impianti idrosanitari.

Si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni esempi specifici di lavorazioni comprese nell'affidamento:

- Stasatura di impianti sanitari (lavandini, lavelli, bidet, ecc.) compreso l'eventuale smontaggio del sifone di scarico e successivo rimontaggio, rimozione dell'eventuale

ostruzione nella canalizzazione di scarico ed ogni onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;

- Stasatura di wc a sedile e della eventuale ostruzione nella canalizzazione di scarico compreso lo smontaggio e successivo rimontaggio del sanitario ed ogni onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione di sedile per wc compreso la rimozione dell'esistente ed ogni onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione di flessibile in acciaio (vari diametri) di collegamento dalla tubazione a muro alla rubinetteria compreso il nuovo flessibile, lo smontaggio dell'esistente, le necessarie raccorderie e minuterie varie e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione di cannuccia e cono di gomma di collegamento dalla tubazione a muro al wc compreso i nuovi materiali necessari, lo smontaggio dell'esistente e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione cassetta per wc di qualsiasi tipo compreso la rimozione dell'esistente e dell'apparecchiatura interna, incluso la fornitura della cassetta stessa, compreso il rimontaggio dell'apparecchiatura (sia dell'esistente funzionante che eventualmente della nuova) ed ogni altro onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione di batteria completa di scarico per cassetta di wc compreso la rimozione dell'esistente ed ogni altro onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Intervento per il ripristino della funzionalità della cassetta di scarico per wc compreso la sostituzione di elementi di raccorderia e/o minuteria e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- Sostituzione dei gruppi di scarico di lavabi o altri sanitari, compreso la rimozione degli esistenti, ogni guarnizione e minuteria per il nuovo gruppo e la posa in opera;
- Sostituzione dei gruppi rubinetteria di lavabi o altri sanitari, compreso la rimozione degli esistenti, ogni guarnizione e minuteria per il nuovo gruppo e la posa in opera;
- Sostituzione di sanitario (lavandino, bidet, ecc.) compreso la rimozione dell'esistente e successivo rimontaggio del nuovo sanitario, con assemblaggio dei vecchi o montaggio dei nuovi gruppi di scarico e rubinetteria;
- Sostituzione di w.c. a sedile compreso la rimozione del vecchio ed il montaggio del nuovo elemento, ogni minuteria ed onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- Svuotamento e pulizia delle fosse biologiche e delle tubazioni di scarico mediante l'utilizzo di autospurgo, compreso assistenza di qualsiasi tipo e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- Sostituzione di porzioni di tubazione, qualora sia stata accertata una perdita d'acqua per deterioramento della tubazione stessa, per una quantità non superiore a ml 10,00 per ogni

singolo intervento, delle *reti di adduzione idrica* (con materiali e con modalità da concordare con l'Ente) e ripristino della muratura e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;

- Sostituzione di porzioni di tubazione, qualora sia stata accertata una perdita per deterioramento della tubazione stessa, per una quantità non superiore a ml 10,00 per ogni singolo intervento, *delle reti di smaltimento acque reflue* (con materiali e con modalità da concordare con l'Ente) e ripristino della muratura, della pavimentazione e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- Altri Interventi che si rendano necessari per garantire la funzionalità della Biblioteca (manutenzione Boiler, autoclavi ecc).

Art. 6 – INTERVENTI DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

In considerazione dell'utilizzo pubblico della Biblioteca e della necessità di rispettare condizioni di pulizia e di decoro, anche indicate dalla ASL, sono compresi nel canone annuo tutti i lavori di tinteggiatura per riprese interne ed esterne per superfici localizzate e puntuali. Per quanto concerne invece i lavori programmabili di manutenzione generalizzata delle tinteggiature, si sono compresi nel canone annuo i seguenti interventi:

- tinteggiatura di pareti e soffitti interni per una superficie pari ad un quinto all'anno della superficie totale (con esclusione delle superfici affrescate), in maniera da garantire il rinnovo completo delle tinteggiature interne ogni 5 anni;

Ove non risultassero evidenti superfici con tinteggiatura ammalorata, con infiltrazioni o simili, o tali superfici non raggiungessero la quantità sopraindicata, le aree da imbiancare saranno indicate direttamente dall'Ente che si atterrà per la scelta dei colori e dei materiali a quanto richiesto dalla Soprintendenza durante l'ultima ristrutturazione o sulla base del nulla osta rilasciato. Il periodo di esecuzione delle tinteggiature sarà concordato tra le parti.

Analogamente sono compresi nel canone i lavori di scartatura e verniciatura di elementi e superfici puntuali in legno, mentre per le manutenzioni programmate su base pluriennale si prevede quanto segue:

- gli elementi di arredo esterno di materiale ligneo, come strutture dei gazebo, panchine, recinzioni e staccionate e altro dovranno essere scartati e riverniciati totalmente ogni 2 anni;
- gli infissi interni ed esterni in legno trattati con verniciatura tradizionale (tipo coppale o similare) dovranno essere scartati e riverniciati nella quantità di un ottavo all'anno della superficiale totale degli infissi, in maniera da garantire il rinnovo completo delle verniciature degli infissi ogni 8 anni.

Il periodo in cui svolgere le lavorazioni dovrà essere previamente concordato con l'Ente: esse saranno comunque preferibilmente eseguite nei periodi di minor utilizzo delle pertinenze esterne.

Art. 7 – SMALTIMENTO MATERIALI DI RISULTA

Lo smaltimento del materiale di risulta dovrà essere effettuato a norma di legge. I materiali di risulta dovranno essere rapidamente allontanati dalla Villa Doccia a spese e cura dell'Affidatario.

Art. 8 - CONTROLLI E VERIFICHE

L'Affidatario è tenuto ad effettuare i servizi/lavori previsti nel Capitolato Speciale e nel presente Disciplinare a perfetta regola d'arte, nei tempi e nei modi indicati.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di controllare e verificare direttamente la buona esecuzione delle prestazioni avvalendosi dei propri Servizi Tecnici, ovvero con l'ausilio di professionalità esterne.

Eventuali inadempienze o irregolarità riscontrate dall'Amministrazione Comunale, debitamente contestate all'affidatario, comporteranno la sospensione della liquidazione della quota parte di canone di manutenzione riferibile all'attività non eseguita a regola d'arte, fino alla risoluzione delle problematiche contestate.

E' fatto obbligo all'affidatario di consegnare all'Amministrazione Comunale il consuntivo annuale degli interventi eseguiti sulla Biblioteca al 31 dicembre di ogni anno, ovvero alla scadenza del contratto di manutenzione globale per l'ultimo anno di validità, in formato cartaceo e digitale.