

SERVIZI DI MINUTA MANUTENZIONE EDILE IN CONVENZIONE CON CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



GARA AGGIUDICATA PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA DEL FACILITY MANAGEMENT IMMOBILI APPARTENENTI AD AMMINISTRAZIONE/ENTI NON SANITARI SITI NEL TERRITORIO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, FINALIZZATO ALLA CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 26, COMMA 1, L. 488/1999, PER LA DURATA DI 36 MESI.

Servizio di minuta manutenzione edile



Schema convenzione per affidamento dei servizi SERVIZIO MINUTA MANUTENZIONE EDILE

CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI
CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI
CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI

CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI

CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI

SOGGETTO AGGREGATORE

INIZIO DELLA CONVENZIONE

Terzo trimestre 2018

DURATA

- **36 mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione e comunque fino a esaurimento dell'importo massimo spendibile
(Detta durata potrà essere prorogata fino a un massimo di 12 mesi previa comunicazione scritta del Soggetto Aggregatore da inviare al Fornitore con 15 giorni di anticipo rispetto alla scadenza)
- *I contratti sottoscritti dalle singole Amministrazioni/Enti che aderiranno alla Convenzione avranno durata pari a **24 mesi** a decorrere dalla data di stipulazione*

LUOGO PRINCIPALE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, DI CONSEGNA DELLE FORNITURE O DI PRESTAZIONE DEI SERVIZI

Presso gli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Amministrazioni/Enti non sanitari del territorio della Regione Emilia-Romagna che

Attività manutentive per mantenere efficienza e idoneità all'uso in sicurezza delle componenti edili del patrimonio immobiliare

**Ottobre
2018**

SERVIZIO MINUTA MANUTENZIONE EDILE

Alcune Definizioni

- Richiesta preliminare di fornitura (RPF):** La RPF è il documento con cui l'Amministrazione/Ente manifesta e formalizza il proprio interesse ad aderire alla Convenzione, senza tuttavia vincolare la stessa ad emettere alcun OF. La data di trasmissione delle RPF conferisce all'Ente il diritto di precedenza ad emettere l'OF rispetto alle eventuali e successive RPF.
- Sopralluogo:** Le attività relative al sopralluogo consistono in una serie di visite e di attività di Check necessarie a rilevare la consistenza, lo stato e le caratteristiche dell'edificio e/o della pertinenza a verde e a raccogliere tutti i dati necessari a Determinare il dettaglio dei Servizi richiesti e i corrispettivi, che saranno riportati all'interno delle Sezioni del PDS di seguito descritte.
- Piano Dettagliato del Servizio:** Il PDS è il documento redatto dal Fornitore che contiene le principali informazioni tecniche, economiche ed operative necessarie per la corretta preventivazione e definizione dei Servizi richiesti dall'Amministrazione.
- Ordinativo di Fornitura:** L'Ordinativo di Fornitura è il documento con cui le Amministrazioni/Enti contraenti obbligano il Fornitore alla prestazione dei servizi ivi indicati, nel rispetto delle modalità e delle specifiche contenute nel Capitolato e nell'Offerta Tecnica del Fornitore, nonché alle condizioni economiche fissate dal Fornitore medesimo nell'offerta Economica. L'OF, quindi, regola i rapporti di fornitura tra la stessa Amministrazione Contraente e il Fornitore. All'OF deve essere allegato obbligatoriamente il PDS, comprensivo dei relativi allegati, controfirmato dalle parti e in cui sono formalizzate nel dettaglio le modalità tecniche, economiche ed operative di gestione dell'Ordinativo stesso.
- Presenza in consegna e avvio del servizio:** Nel PDS allegato all'OF, l'Amministrazione deve indicare, per ogni servizio ordinato, la data prevista per l'avvio, data in cui il Fornitore effettuerà la presa in consegna dei relativi immobili. Il Verbale di presa in Consegna degli edifici va redatto all'avvio del servizio.

SERVIZIO MINUTA MANUTENZIONE EDILE

Alcune Definizioni

- Verbale di presa in consegna:** E' cura del Fornitore eseguire le eventuali attività propedeutiche alla presa in consegna degli edifici di cui all'OF, nel rispetto dei termini e delle condizioni indicate nel relativo PDS. In particolare il Fornitore dovrà redigere un apposito verbale di presa in consegna, nel quale dovrà essere specificato il luogo, la data e l'ora della consegna. Il Fornitore prenderà formalmente in carico gli immobili medesimi e le eventuali apparecchiature per tutta la durata del contratto.
- Ordine Aggiuntivo all'Ordinativo di Fornitura (OAF):** L'OF può essere modificato/integrato tramite ORDINE Aggiuntivo formalizzato ai sensi dell'art.7 della Convenzione, per variazioni che comportino modifiche/integrazioni al Contratto di Fornitura, qualora intervenga, su richiesta dell'Amministrazione/Ente, la modifica della consistenza dei LUOGHI originari (ad esempio attivazione del servizio per edifici diversi da quelli di cui all'OF ovvero inserimento di uno o più nuovi edifici).
- Riconsegna dei luoghi e collaudo finale:** Alla fine del rapporto contrattuale, il Fornitore è tenuto a riconsegnare all'Amministrazione gli edifici, facendo riferimento ai Verbali di Presa in Consegna redatti al momento della consegna iniziale, nel rispetto della normativa vigente ai fini della sicurezza.

SERVIZIO DI MINUTA MANUTENZIONE EDILE

SERVIZIO OFFERTO

Attività manutentive ordinarie e straordinarie per mantenere efficienza e idoneità all'uso in sicurezza delle

- **Manutenzione programmata preventiva:** La modalità di programmazione e quindi di erogazione degli interventi di manutenzione preventiva proposta dall'Offerente è tesa al raggiungimento del giusto equilibrio tra gli obiettivi di efficacia e sostenibilità. Per tali obiettivi sono implementati modelli di programmazione definiti "secondo condizione". A Ciascun componente edilizio, o parte dello stesso, a seguito delle azioni di ispezioni primarie, e poi attraverso le successive azioni di controllo e monitoraggio, è attribuito un indicatore di stato manutentivo (ISMIC). Tutti gli interventi di manutenzione programmata sono intesi a ripristinare le condizioni di funzionalità, salubrità e decoro ordinarie con materiali e prodotti aventi caratteristiche similari a quelli esistenti. Nei casi in cui, per obsolescenza tecnica o normativa, non sarà possibile rivenire componenti similari a quelli esistenti, l'Offerente garantisce interventi "migliorativi", coerenti con il contesto finalizzati a migliorare la disponibilità e l'efficienza dei beni. La realizzazione degli interventi di manutenzione programmata segue la calendarizzazione del Programma di Manutenzione, redatto in seguito alla presa in consegna dell'edificio e costantemente aggiornato e revisionato dal Fornitore e dal Responsabile del Servizio in coerenza con l'evoluzione dell'attività manutentiva, di controllo o riparativa, erogata.
- **Manutenzione riparativa (a guasto):** L'Offerente, in seguito a richiesta di intervento, svolgerà le manutenzioni a guasto con tempi di interventi differenziati in relazione al livello di urgenza della richiesta stessa. L'Offerente intende coordinare ed eseguire tali attività riparative secondo la seguente gerarchia:

Livello di urgenza	Descrizione	Tempo di intervento
Livello 1 - Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività	Sopralluogo e messa in sicurezza entro 2 ore dalla chiamata con intervento tampone in modo da declassare l'evento al livello 2
Livello 2 - Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività	Avvio sopralluogo e successivo intervento manutentivo entro 8 ore dalla chiamata
Livello 3 - Normale	Tutti gli altri casi di manutenzione riparativa	Avvio sopralluogo e successivo intervento manutentivo entro 24 ore dalla chiamata

- **Attività di aggiornamento:** Mediante l'acquisto del servizio "Minuta Manutenzione Edile" CNS svolgerà le attività di aggiornamento della documentazione consegnata dall'Amministrazione relativa agli edifici oggetto dell'OF.

SERVIZIO DI MINUTA MANUTENZIONE EDILE

AMBITO DI INTERVENTO

Gli ambiti di intervento sono relativi a due gruppi di componenti edili, così come espresso dal capitolato

A) STRUTTURE EDILI

- ▣ *Strutture verticali e tamponamenti* (intonaci e rivestimenti)
- ▣ *Strutture orizzontali* (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti)
- ▣ *Partizioni interne fisse e mobili* (intonaci e rivestimenti)
- ▣ *Coperture e sistemi di smaltimento acque piovane*

B) COMPLEMENTI ALLE STRUTTURE

- ▣ *Serramenti e sistemi fissi di schermatura raggi solari / oscuramento*
- ▣ *Recinzioni, cancellate e griglie*
- ▣ *Porte REI e opere in ferro*
- ▣ *Opere in legno e in vetro*

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

COPERTURE

- riparazioni e rifacimenti porzioni di copertura, impermeabilizzazioni ed isolamenti fino a 10 mq, parapetti fino a 3 mq, riparazione e/o sostituzione scossaline gronde e pluviali (fino a 3 mq);
- eliminazione di infiltrazioni;
- lucernari ed evacuatori di fumo: ripristini e/o sostituzioni di guarnizioni, vetri, ferramenta, motori, ecc.
- controllo di presenza depositi di qualsiasi tipo, eventuale pulizia e disostruzione vie di deflusso acque;
- integrità e funzionalità impermeabilizzazioni ed isolamenti stabilità e posizionamento singoli elementi;
- sostituzione elementi quali tegole di qualsiasi tipo, mattonelle, griglie, terminali di aerazione, rifissaggio degli stessi;
- converse, giunti, coprigiunti e scossaline: saldature, trattamenti antiruggine e verniciature, pulizia, sostituzione tratti fino a 3 mq;
- eliminazione vegetali cresciuti negli interstizi e nei canali di gronda e diserbo accurato.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

■ SCALE

- Verifica e controllo integrità e stabilità della scala nel suo insieme nonché di gradini, piatte, alzate, corrimano, ringhiere; funzionalità strisce antiscivolo
- Pulizia, sostituzione parti usurate, sostituzione strisce antiscivolo usurate

■ ELEMENTI CARATTERIZZANTI

Con il termine Elementi Caratterizzanti si intendono, a titolo di esempio, Balconi, Terrazzi, Cavedi, Intercapedini, Logge, Porticati, Verande, ecc.

- Verifica presenza fenomeni fessurativi, corrosioni, rotture, elementi mancanti, infiltrazioni, verifica stabilità, sicurezza, integrità e funzionalità.
- Pulizia, applicazione prodotti consolidanti, impermeabilizzanti, anticorrosione;
- Fissaggi, rifacimento porzioni di intonaci, ringhiere, colonnine, impermeabilizzazioni, sostituzione di porzioni di pavimentazione, fino ad un massimo del 5% del totale del componente (es su un terrazzo con pavimento di 100 m², sostituzione fino a 5 m², su un balcone con 40 colonnine sostituzione di 2, ecc.) per anno.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

SOFFITTI E CONTROSOFFITTI

- Verifica e controllo integrità, stabilità, assenza di fessurazioni, bolle, infiltrazioni, possibili distacchi, cedimenti, verifica uniformità cromatica.
- Per i soffitti se necessario scrostatura, rimozione, riadimento intonaco, pitturazione - fino a 3% della superficie totale per anno.
- Per i controsoffitti sostituzione parti o porzioni, riposizionamento e rifissaggio elementi, pitturazione, fino al 5% della superficie totale per anno.

PAVIMENTI

- Pavimenti di ogni tipo: eliminazione discontinuità, eliminazione rigonfiamenti, riempimento buchi o fessure, rifissaggio parti staccate, sostituzione elementi, tratti di collegamento, rifacimento porzioni fino a 2,5 m2 per vano in un anno;
- Zoccoli battiscopa, soglie e gradini: rifissaggio, ripristino o sostituzione di tratti mancanti o staccati, con stesso materiale e colorazioni, fino a 1,5 ml per vano in un anno.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

■ PARETI E PARTIZIONI INTERNE

- Intonaci e coloriture interne, pareti interne: Verifica e controllo integrità, stabilità, stato di conservazione, presenza di alterazioni, della superficie e del colore, fessurazioni, bolle, distacchi;
- Rivestimenti, piastrelle e giunti: verifica e controllo integrità, stabilità, stato di conservazione, presenza di alterazioni, pulizia, fissaggio;
- Pareti mobili, pareti in serramento, pareti vetrate, pannelli scorrevoli: verifica e controllo integrità, stabilità, funzionalità, stato di conservazione,
- Intonaci e coloriture interne, pareti interne: pulizia, riempimento fori e fessurazioni, rifacimenti fino a 5 m2 pervano, sia delle tinteggiature sia delle pareti (anche cartongesso o analoghi); ripristino zoccolini fino a 2ml per vano.
- Rivestimenti, piastrelle e giunti: rifissaggio, sostituzioni con elementi dello stesso materiale e colorazione, rifacimenti fino a 5 m2 per vano, 2 ml per i giunti, per vano;
- Pareti mobili, pareti in serramento, pareti vetrate, pannelli scorrevoli: ripristini e/o sostituzione elementi, fissaggi, ripristino sistemi di scorrimento
- Verifica partizioni interne antincendio: Ripristino partizioni interne antincendio con materiale conforme per la conservazione delle caratteristiche antincendio.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

PARETI E PARTIZIONI ESTERNE

- Intonaci e coloriture esterne, cordoli, marcapiani, decorazioni: rimozione parti pericolanti, rifacimento porzioni fino a 10 mq per ogni intervento, compresa coloritura. Anche a seguito di interventi manutentivi.
- Stalle, supporti, ringhiere, scalette, passerelle: fissaggi, saldature, trattamenti antiruggine e verniciature, pulizia
- Verifica e controllo integrità, omogeneità di colore, assenza di alterazioni, assenza di scritte e graffiti, ancoraggio, stabilità e sicurezza.
- Cemento armato: verifica e controllo assenza di rigonfiamenti, integrità, stabilità; rimozione parti pericolanti, spazzolatura e trattamento dei ferri, applicazione di prodotti adeguati anticorrosivi, applicazione di malta e rifacimento intonaco per le soli parte su cui si è intervenuto
- Elementi di qualsiasi tipo presenti in facciata: verifica e controllo integrità, stabilità, fissaggio;
- Rivestimenti lapidei o di altro materiale: verifica e controllo integrità, stabilità, fissaggio rifissaggio, sostituzione elementi deteriorati o mancanti e rifacimento parti fino al 5% della lunghezza totale.;
- Intercapedini: verifica e controllo stato di pulizia e regolare deflusso acque
- Cornicioni, soglie e davanzali, cordoli, fregi: verifica integrità e stabilità,
- Accessori in facciata (ganci, aste, supporti, sostegni, ancoraggi, ecc...): verifica e controllo integrità, funzionalità, stabilità e ancoraggi.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

SERRAMENTI ESTERNI

- Sostituzione parti del serramento, compresi serrature non funzionanti, dispositivi chiudiporta, fermaporta, di aggancio e di sgancio, maniglioni antipánico, cerniere, maniglie, carrelli, pannellature, regolazioni fissaggi, trattamenti antiruggine o contro insetti xilofagi se necessari. Sostituzione vetri rotti, pannellature, guarnizioni, stucco, mastice, pellicole deteriorate. Pulizia serramento e guide, disostruzione fori uscita acqua, lubrificazione e registrazione viti, cerniere, maniglie, carrelli. Rifacimento zanche e ancoraggi se necessario. Riprese di verniciatura. Per le serrande anche ripristini di motorizzazioni, cinghie, rulli, funi, manovelle, ecc.
- Sistemi oscuranti esterni: pulizia e ripristino, sostituzione parti (ferramenta, mappe, stecche, listelli, cinghie, rulli, aste, cordoncini di manovra, motorizzazioni, comandi elettrici, sistemi di aggancio, ecc.), regolazioni, lubrificazioni, trattamenti antiruggine se necessario, rifacimento porzioni deteriorate.
- Verifica dei cassonetti degli avvolgibili, con apertura, pulizia e disinfestazione da eventuali parassiti.

SERRAMENTI INTERNI

- Verifica e controllo integrità, stabilità, funzionalità di tutti gli elementi e del serramento nel suo insieme, verifica del perfetto scorrimento in apertura e chiusura
- Ripristino telai, fissaggi, riparazione o sostituzione ferramenta di chiusura; sostituzione parti del serramento, compresi serrature non funzionanti, dispositivi chiudiporta, fermaporta, di aggancio e di sgancio, maniglioni antipánico, cerniere, cardini, maniglie, carrelli e quant'altro necessario al funzionamento; regolazioni, fissaggi, spessoramenti, trattamenti antiruggine se necessari.
- Sostituzione vetri rotti, pannellature, guarnizioni, stucco, mastice, pellicole deteriorate. Pulizia serramento e guide, disostruzione fori uscita acqua, lubrificazione e registrazione viti, cerniere, maniglie, carrelli. Rifacimento zanche e ancoraggi se necessario. Riprese di verniciatura, chiusura buchi nei pannelli.

COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

OPERE IN FERRO

- Scale esterne in ferro e strutture metalliche: verifica integrità, stabilità, assenza di ruggine, assenza di vegetazione, pulizia.
- Carpenteria varia (Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli, cancelli estensibili, recinzioni, ecc.): verifica integrità, stabilità, assenza di ruggine, assenza di vegetazione.
- Scale esterne in ferro e strutture metalliche: Pulizia, Trattamento antiruggine, Sostituzione elementi degradati fino al 5% del totale, rifissaggi, eliminazione piante rampicanti e potatura alberi che si avvicinino alla struttura (va garantito uno spazio libero di almeno 80 cm dal bordo esterno).
- Carpenteria varia (Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli, cancelli estensibili, recinzioni): Pulizia, fissaggio elementi, Trattamento antiruggine, saldature, sostituzione elementi degradati o rotti o mancanti fino al 5% del totale, eliminazione piante rampicanti e potatura alberi che si avvicinino al componente (va garantito uno spazio libero di almeno 20 cm dalla stessa).

OPERE IN LEGNO

- Verifica e controllo integrità, stabilità, assenza di fessurazioni, muffe, tarme e altri insetti lignivori;
- Trattamenti xilofagi e/o fungicidi, rimozione di muffe, verniciature, stuccature (previa pulizia). In caso di tarli su travature o altri manufatti non rimovibili, andrà utilizzato il sistema a microonde previa indagine acustica con le adeguate strumentazioni, per la localizzazione degli insetti xilofagi;
- Ripristino integrità superfici, spigoli, rivestimenti, fissaggi, incollaggi, sostituzione porzioni rotte, rimozione schegge, stuccature, verniciature.

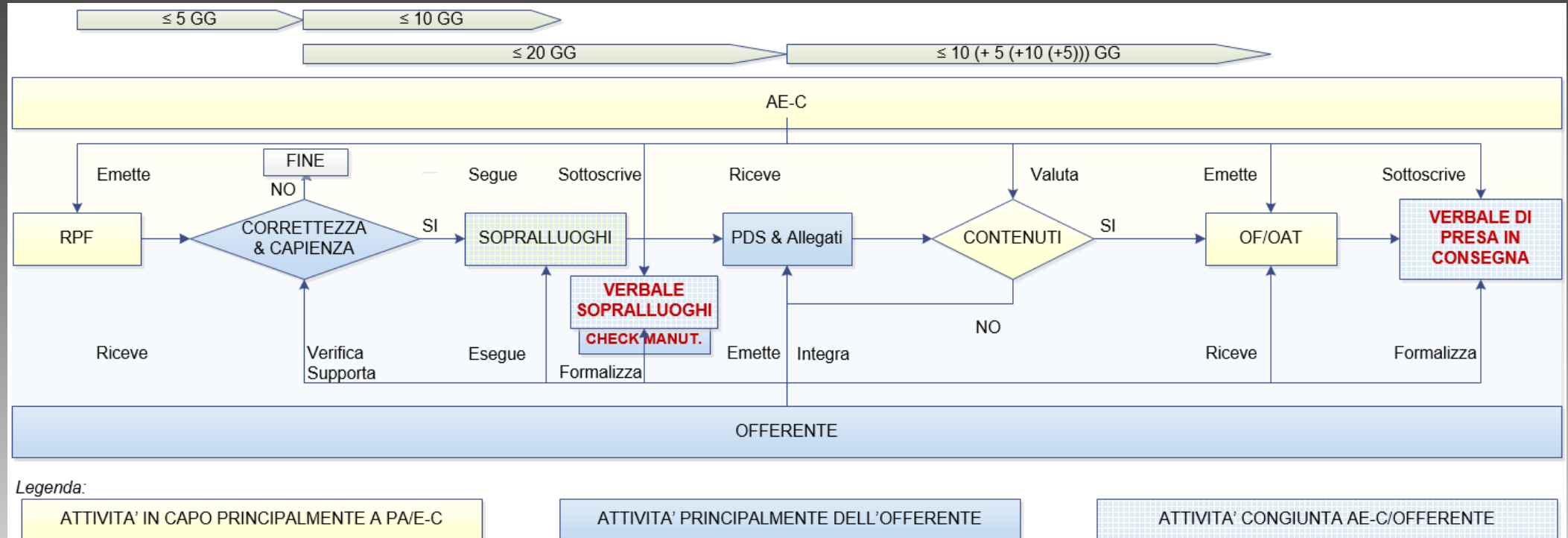
COMPONENTI E ATTIVITA' MANUTENTIVE OGGETTO DEL SERVIZIO

VETRI

- Superfici vetrate di qualsiasi tipo: verifica integrità, stabilità, sicurezza;
- Superfici vetrate: sostituzione vetri rotti, ripristino guarnizioni, stuccature, sistemi di fissaggio, ripristino pellicole deteriorate (oscuranti, per risparmio energetico, di sicurezza) fino al 5% del totale per anno

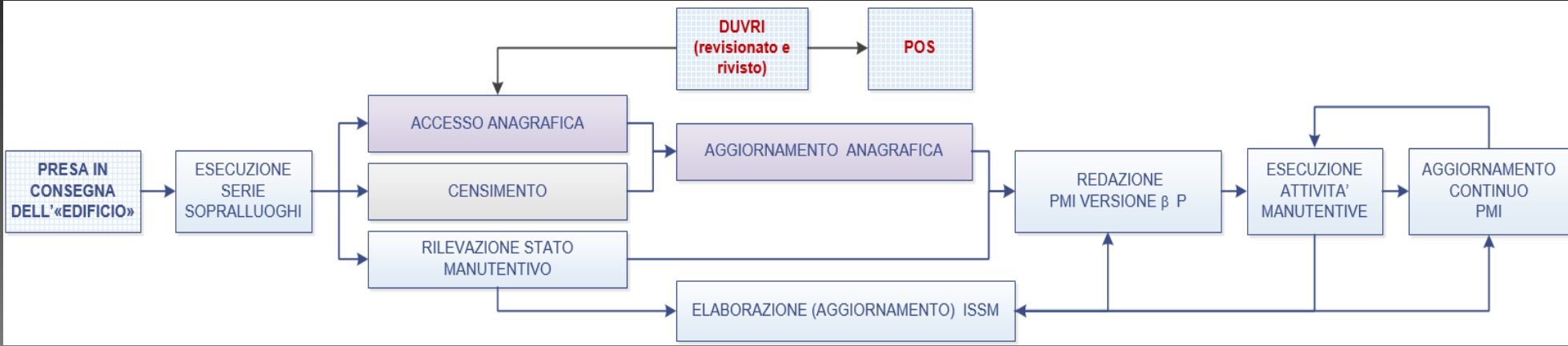
FASE DI ATTIVAZIONE DELLA CONVENZIONE

Gli impegni temporali assunti da CNS per il rilascio della documentazione dell'edificio, prima dell'attivazione del servizio di manutenzione, sono riassunti nel seguente prospetto

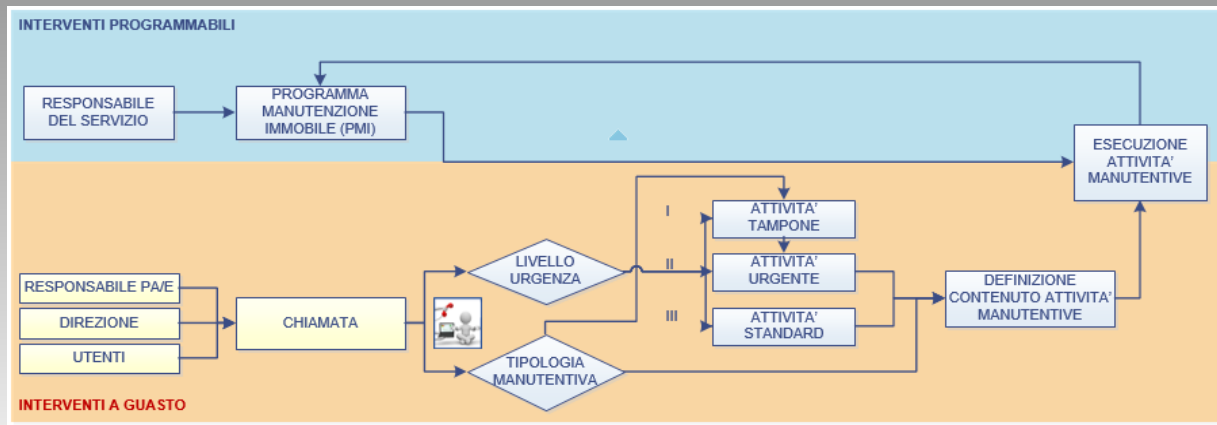


MODELLO OPERATIVO PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

Logiche manutentive



Per ciascun immobile preso in carico viene elaborato un **Indice Sintetico di Stato Manutentivo (ISSMI)**, un valore derivato dall'opportuna combinazione ponderale di diversi parametri "elementari", in grado di comunicare efficacemente informazioni sul fenomeno analizzato, ovvero lo stato di conservazione e di efficienza funzionale dell'immobile analizzato.



Attività manutentive per mantenere efficienza e idoneità all'uso in sicurezza delle componenti edili del patrimonio immobiliare

Ottobre 2018

PRINCIPALI ATTREZZATURE E MEZZI DEDICATI AL SERVIZIO

Dispositivi per il rilievo e ispezione, incluse le tecnologie per il rilevamento delle immagini assistito da remoto **IMMAGINI**



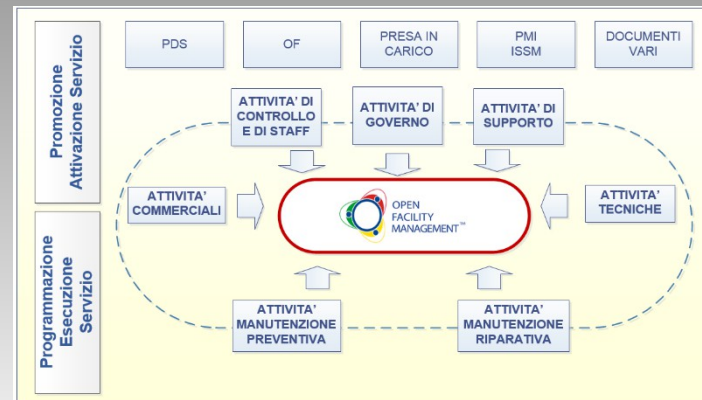
QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE, EDIFICIO E SUE PERTINENZE



Sistema Informativo Open Facility Management (OFM®)



ATTIVITÀ DI DOCUMENTAZIONE



Attività manutentive per mantenere efficienza e idoneità all'uso in sicurezza delle componenti edili del patrimonio immobiliare

Ottobre 2018

Rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)



Il servizio di minuta manutenzione edile è svolto in conformità ai requisiti minimi e clausole contrattuali definiti dai CAM specifici quali, ad esempio, la parte relativa ai materiali dell'allegato 2 al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell' 11 ottobre 2017.



Tutte le attrezzature sono marchiate **IMQ**, **CE** o altri marchi equivalenti.



I materiali e le attrezzature sono conformi al D.Lgs. 09/04/2008 numero 81 in materia di sicurezza e salute sul lavoro dando preferenza all'applicazione di prodotti biologici.



www.cnsonline.it



Attività manutentive per mantenere efficienza e idoneità all'uso in sicurezza delle componenti edili del patrimonio immobiliare

Ottobre
2018