



**REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINO E  
ARCHIVIO DEL COMUNE DI PRATO**

**CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE TECNICO**

**OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI "CHIAVI IN MANO" MEDIANTE LOCAZIONE  
FINANZIARIA  
(art. 160 bis D.lgs 163/2006 s.m.i.)**

**ALLEGATO AL BANDO DI GARA**

## 1. Oggetto del Contratto

L'Amministrazione Comunale di Prato intende affidare a contraente generale o ad Associazione Temporanea di cui all'art. 160 bis del D.lgs. 163/2006 la realizzazione "chiavi in mano" di un nuovo fabbricato destinato a magazzino e archivio comunale sull'area di proprietà del Comune di Prato ed alla sua successiva locazione finanziaria al Comune stesso.

I requisiti dell'opera sono quelli indicati nel presente Capitolato Speciale Prestazionale e nelle funzioni previste nel Progetto Preliminare approvato dall'Amministrazione Comunale.

Negli stessi sono riscontrabili gli interventi genericamente di seguito elencati, fermo restando che la specificità degli interventi nel loro dettaglio sarà determinata dal progetto definitivo presentato in sede di offerta, che dovrà essere redatto in funzione delle modalità di affidamento previste nei paragrafi successivi e nel Disciplinare di gara.

L'opera dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale finita in ogni sua parte, agibile, funzionante, completo di tutti gli impianti ed allacciamenti, e dei relativi permessi, autorizzazioni e certificazioni previsti dalla vigente normativa in materia necessari per l'agibilità e l'uso dello stesso.

L'Aggiudicatario non potrà invocare la cosiddetta "sorpresa geologica" e non sono ammesse varianti dovute a insufficiente previsione delle opere di fondazione, delle opere di allacciamento alle reti cittadine e di sistemazione delle aree esterne, anche in relazione alle quote di imposta del fabbricato.

All'atto del riscatto finale esercitato dall'Amministrazione Comunale sarà alla stessa trasferita la proprietà della superficie su cui insiste l'immobile realizzato, con estinzione automatica del corrispondente diritto di superficie costituito.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare proprie verifiche, anche in corso d'opera, circa la corretta esecuzione, rispetto a quanto autorizzato, degli interventi eseguiti il cui inizio o programmazione devono essere tempestivamente comunicati. Sono fatti salvi eventuali interventi straordinari derivanti da cause imprevedute e imprevedibili di estrema urgenza che possano compromettere l'incolumità delle persone ovvero l'integrità delle cose.

## 2. Importo stimato dell'opera

Il costo stimato dell'immobile da realizzare ammonta complessivamente ad € **2.980.000/00** (euro duemilioninovecentottantamila,00), comprensivo degli oneri della sicurezza pari a € 30.000/00 (euro trentamila,00) IVA esclusa. L'importo è ottenuto dalla somma degli importi parziali presuntivamente ripartiti secondo le seguenti categorie di lavori:

### QUADRO ECONOMICO

A	Lavori (compreso oneri sicurezza pari a €30.000,00)	€	2 980 000,00
B	Somme a disposizione a.c.		
B.1	IVA 10% su lavori	€	298 000,00
B.2	spese tecniche per lavori e archiviazione	€	357 600,00
B.3	allacciamenti utenze	€	15 000,00
B.4	incentivo (prog. preliminare+rup+amministrativi)	€	14 900,00
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	€	<b>3 665 500,00</b>

Nel costo dell'appalto devono intendersi compensati gli oneri per la progettazione esecutiva, per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ivi compresi quelle delle attività tecnico-amministrative connesse, per il collaudo statico e tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale, per collaudo impianti, per spese tecniche per qualsiasi tipo di indagine e sondaggi del sottosuolo propedeutica alla redazione dei singoli progetti, per allacciamenti alle reti cittadine dei servizi, per l'ottenimento di pareri e/o autorizzazioni dagli enti preposti così come meglio di seguito specificato.

La Direzione Lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione saranno eseguiti da tecnici esterni individuati fra 5 nominativi, ciascuno per ogni tipologia di incarico, proposti dall'amministrazione comunale; l'aggiudicatario potrà scegliere fra questi per l'assegnazione dell'incarico.

A quest'ultimo competerà il pagamento delle spese tecniche relative.

### **3. Obiettivi generali**

Gli interventi in oggetto si riferiscono alle opere necessarie alla realizzazione di un nuovo edificio da adibire a archivio e magazzino come meglio evidenziate nel progetto Preliminare che è parte integrante dei documenti di gara.

### **4. Contenuti del progetto preliminare**

Con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 27.7.2011 è stato approvato il Progetto Preliminare avente per oggetto "REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINO E ARCHIVIO DEL COMUNE DI PRATO" redatto dal Servizio Edilizia Pubblica e Cimiteri del Comune di Prato.

Il progetto citato ha recepito quanto indicato dal Documento preliminare alla progettazione predisposto per l'inserimento dell'opera nel Programma Annuale delle Opere Pubbliche 2011.

E' composto dalla seguente documentazione :

- Relazione Illustrativa - Stima dei Costi e Quadro Economico;
- Planimetria generale
- Piante, prospetti e sezioni;

### **5. Linee guida per la progettazione**

#### **a) Funzioni e fabbisogni**

Per una migliore e maggiormente esaustiva comprensione delle funzioni e dei fabbisogni si rimanda al D.P.P. redatto dal Responsabile del Procedimento.

Riassumendo i contenuti di detto documento, il progetto dovrà prevedere la costruzione di un edificio isolato, preferibilmente sviluppato su due piani fuori terra, dotato di aree pertinenziali carrabili e di parcheggio interno. Le funzioni previste, magazzino e archivio, si svilupperanno preferibilmente il primo al piano terreno mentre il secondo su due livelli.

Relativamente all'archivio questo prevederà al piano terreno funzioni quali ingresso, consultazione, bancone front-office, zona servizi e spazio destinato all'archivio di documentazione a consultazione frequente (circa il 10% della capacità complessiva di archivio). Al piano superiore saranno ubicati gli uffici per la gestione del servizio e l'archivio vero e proprio.

Per quanto attiene invece al magazzino, per ragioni funzionali si svilupperà preferibilmente al piano terra.

Il magazzino non potrà avere una superficie complessiva, comprensiva degli spazi destinati a uffici, spogliatoi, servizi e accessori, non inferiore a mq 1600,00.

L'archivio dovrà avere una superficie destinata all'archiviazione di documenti non inferiore a 10.000,00 ml in caso di sistema tradizionale o non inferiore a 30.000,00 ml qualora si adotti un sistema di archiviazione con elementi modulari compattabili manovrabili.

#### **b) Parametri urbanistici**

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo edificabile mc 22.950,00
- Altezza massima del fabbricato ml 12,00

#### **c) Caratteristiche costruttive**

In attuazione dei principi generali stabiliti al Titolo I, Capo I, della L.R. 03 gennaio 2005, n. 1, recante "Norme per il governo del territorio", nonché delle disposizioni di cui all'art. 37, comma 2, ed al Titolo VIII, Capo III, della stessa Legge Regionale, i progetti dovranno rispondere a norme di progettazione di qualità e sostenibilità edilizia ed ambientale, al fine di garantire una migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future, garantendo il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie (suolo, acqua, ecc.), la riduzione dei consumi energetici e l'utilizzo di energie rinnovabili, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la salubrità degli ambienti ed il comfort abitativo, l'eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal proposito sono individuate aree di valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici che evidenziano quali siano le esigenze da soddisfare, il metodo e gli strumenti di verifica, le strategie di riferimento ed una scala di prestazione.

Quanto sopra detto si raccoglie nella compilazione delle schede tecniche di valutazione per ciascuna area di valutazione, e determina un punteggio prestazionale puntuale per ogni scheda compilata.

Di seguito si riporta lo schema delle aree di valutazione e le schede tecniche per la valutazione della qualità energetica ed ambientale dei progetti che potranno essere compilate a corredo della progettazione:

#### AREE DI VALUTAZIONE

- Risparmio di risorse
- Riduzione carichi ambientali
- Qualità ambiente interno

#### SCHEDE TECNICHE DI VALUTAZIONE

Caratteristiche generali	Scheda n.	Tipologia scheda
Risparmio di risorse	2.01	Energia per la climatizzazione invernale
	2.02	Sistemi solari passivi
	2.03	Produzione acqua calda sanitaria
	2.04	Energia elettrica da fonti non rinnovabili e rinnovabili
Riduzione carichi ambientali	3.05	Contenimento emissioni aeree inquinanti
Qualità ambiente interno	4.01	Illuminazione naturale
	4.02	Isolamento acustico di facciata e isolamento acustico delle partizioni interne
	4.05	Inerzia termica
	4.06	Controllo della radiazione solare
	4.07	Temperatura dell'aria e delle pareti interne
	4.08	Controllo umidità delle pareti
	4.09	Controllo agenti inquinanti – Fibre minerali e VOC
	4.10	Tetto e/o pareti ventilate
	4.11	Ricambi d'aria

Nell'allegato "Selezione delle schede tecniche di cui all'allegato K al regolamento edilizio del Comune di Prato da utilizzare per la compilazione del modello di autovalutazione del progetto" sono contenute le schede tecniche nelle quali saranno indicate le caratteristiche tecniche che tendono ad ottimizzare la realizzazione dell'edificio.

#### IL PROGETTO PRELIMINARE APPROVATO

È stato ipotizzato un edificio eseguito con il sistema della prefabbricazione al quale sono stati aggiunti dei volumi in muratura. Le partizioni interne, i collegamenti verticali, le finiture interne sono invece con il sistema di muratura tradizionale.

È ubicato in prossimità del lato Ovest del lotto, con accesso dalla via D. Bessi attraverso il parcheggio pubblico di prossima realizzazione (opera esclusa dall'appalto). Al fabbricato sono annesse aree pertinenziali che permettono la totale accessibilità carrabile all'edificio oltre a rappresentare anche un'area utilizzabile come parcheggio interno.

La prossimità al confine con il deposito comunale all'aperto rende possibile la connessione diretta delle due attività.

L'ARCHIVIO si sviluppa su due livelli, dove al piano terreno sono previste le funzioni quali l'ingresso, la consultazione, il bancone front-office, la zona servizi e lo spazio destinato all'archivio di documentazione a consultazione frequente. Inoltre al piano terreno sono presenti anche il locale tecnico e un accesso dedicato per carico e scarico della documentazione d'archivio. Una scala ed un ascensore permettono il collegamento verticale al piano superiore dove sono ubicati gli uffici per la gestione del servizio e l'archivio vero e proprio. Sono previsti percorsi d'esodo sicuri e zone filtro tali che da ogni spazio dell'archivio possa essere possibile evacuare l'edificio in assoluta sicurezza, inoltre sono ben separate e compartimentale le aree di frequentazione

dell'utenza e del personale dalle aree di carico e scarico. Al piano superiore è inoltre prevista una scala di sicurezza esterna; al piano copertura evacuatori di fumo e calore si alterneranno a cupolini trasparenti che permetteranno l'illuminazione naturale del piano.

IL MAGAZZINO si sviluppa su un solo livello al piano terreno; sul fronte del fabbricato è previsto l'accesso all'attività ed un ufficio di gestione con annessa una zona servizi. Da tale spazio si accede al magazzino vero e proprio che si sviluppa nella parte posteriore e che al suo interno comprende anche due locali destinati a spogliatoi e servizi. Il vano magazzino prevede un numero consistente di portoni industriali di accesso e di uscite di sicurezza, tali da permettere l'uso del locale in modo flessibile e sicuro. L'accesso al magazzino è assicurato su ogni lato del fabbricato; sul retro del lotto è previsto un ulteriore cancello carrabile in modo da consentire l'uscita dal lotto anche su lato opposto.

I pavimenti sono in cemento industriale su entrambi i livelli con l'eccezione che in corrispondenza dei vani ad uso consultazione ed uffici saranno trattati superficialmente con resina colorata; gli infissi in alluminio a taglio termico con pannelli in vetrocamera con vetri di sicurezza su entrambi i lati. Le porte interne hanno telaio in alluminio e pannello in laminato colorato; le zone destinate all'utenza infine sono dotate di una controparete in cartongesso sulle pareti esterne e inoltre sono dotate di un controsoffitto in lastre di gesso ad isolamento acustico.

## SPAZI E SUPERFICI

### ARCHIVIO

consultazione	mq	143,70	
uffici	mq	201,80	
archivio frequente	mq	226,40	
archivio	mq	1815,30	
servizi ripostigli	mq	42,15	
vani tecnici	mq	13,72	
distribuzione	mq	63,92	
carico e scarico	mq	23,45	
<b>Superficie complessiva</b>	<b>mq</b>		<b>2530,44</b>

### MAGAZZINO

ingresso	mq	40,70	
ufficio	mq	19,00	
servizi	mq	14,20	
spogliatoi	mq	68,28	
filtro	mq	28,14	
magazzino	mq	1470,15	
<b>Superficie complessiva</b>	<b>mq</b>		<b>1640,47</b>

Il fabbricato è ubicato in prossimità del lato Ovest del lotto, con accesso dalla via D. Bessi attraverso il parcheggio pubblico di prossima realizzazione (escluso dall'appalto). Al fabbricato sono state annesse aree pertinenziali che permettono la totale accessibilità carrabile all'edificio oltre a rappresentare anche un'area utilizzabile come parcheggio interno.

La prossimità al confine con il deposito all'aperto esistente renderà possibile la connessione diretta delle due attività.

## 6. Normativa generale di riferimento

La progettazione delle opere dovrà essere obbligatoriamente conformata alle disposizioni dettate dalla vigente normativa riferibile al caso di specie che si intende richiamata nel presente Capitolato Speciale Prestazione.

Gli elaborati dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 554/1999.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, si indicano di seguito i principali riferimenti normativi.

### a. Caratteristiche architettoniche e requisiti costruttivi :

- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n° 236: Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;

- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n° 503: Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

#### **b. Strutture :**

Il dimensionamento ed il calcolo delle strutture dovrà eseguirsi da professionista qualificato e secondo le prescrizioni previste dalla normativa seguente:

- Legge 5 novembre 1971 n° 1086: Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- Decreto Ministeriale 9 gennaio 1996: Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche;
- Decreto Ministeriale 16 gennaio 1996: Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Decreto Ministeriale Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008: Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni ;
- CIRCOLARE 2 febbraio 2009 n° 617: Istruzioni per l'applicazione delle 'Nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008.

In ogni caso la progettazione dovrà essere rispondente alla normativa vigente.

#### **c. Impianti :**

##### **c.1 Impianti elettrici**

- Legge 1° marzo 1968 n° 186: Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici.
- Legge 18 ottobre 1977 n° 791: Attuazione della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee (nr 73/23 CEE), relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione.
- Legge Regionale 27 marzo 2000 n° 17: Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.
- Legge Regionale 21 dicembre 2004 n° 38: Modifiche e integrazioni alla legge regionale 27 marzo 2000 n° 17 ed ulteriori disposizioni.
- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Capo V – Norme per la sicurezza degli impianti).
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192: Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.
- Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n° 37: Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- UNI e CEI: varie norme.

La rispondenza degli impianti alle prescrizioni sopra indicate è da intendersi estesa sia all'esecuzione degli impianti che ad ogni singolo componente dell'impianto.

##### **c.2 Impianti termici, idraulici e meccanici**

- Legge 1° marzo 1968 n° 186: Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici.
- Decreto Ministeriale LL.PP. 12 dicembre 1985: Norme tecniche relative alle tubazioni.
- Legge 5 marzo 1990 n° 46: Norme per la sicurezza degli impianti, per quanto non abrogato.
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n° 412: Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia in attuazione dell'art. 4, quarto comma, della legge 9 gennaio 1991 n° 10.
- Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n° 551: Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n° 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.
- Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994 n° 392: Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza.
- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Capo V – Norme per la sicurezza degli impianti);
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192: Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311;

- Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311: Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia e relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 02/04/2009 n. 59;
- D.G.R. 31/10/2007 N. 8/5773 e s.m.i.: Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia;
- Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n° 37: Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- Deliberazione Giunta Regionale Lombardia n. VIII/008745 del 22 dicembre 2008.
- Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n° 59: Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.
- UNI – ISO: varie norme;

#### **d. Gestione dei lavori pubblici**

- Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010 n° 207: Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»;
- Decreto Ministeriale 19 aprile 2000, n° 145: Regolamento recante il Capitolato Generale d'Appalto dei lavori pubblici ;
- Decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000 n° 34: Regolamento recante l'istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici;
- Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n° 163 e s.m.i.: Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, e successive modificazioni.

#### **e. Sicurezza**

- Decreto Legge 30 giugno 1982 n° 390: Disciplina delle funzioni prevenzionali e omologative delle unità sanitarie locali e dell'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. unico, Legge 12 agosto 1982 n° 597;
- Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81: Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007 n° 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

#### **f. Certificazioni per l'agibilità dell'opera**

**Impianti:** per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti, in coerenza con il progetto aggiudicato per la realizzazione dell'opera, al termine dei lavori, dovranno essere effettuate le verifiche previste dalla normativa e rilasciate all'Amministrazione Comunale le "dichiarazioni di conformità"/collaudi in duplice copia ivi compresa la relazione sui materiali impiegati, gli schemi degli impianti e gli elaborati dell'eseguito nonché i manuali d'uso delle apparecchiature e impianti installati e utilizzati, le schede tecniche e quant'altro necessario per le successive operazioni di manutenzione;

**Strutture in c.a. :** dovranno essere realizzate previa presentazione e deposito presso gli Uffici com.li della relativa pratica seguendo le prescrizioni della normativa vigente che si concluderà con il certificato di collaudo statico eseguito da tecnico abilitato compreso.

**Materiali:** schede tecniche e certificazioni/omologazioni dei materiali impiegati quali ad esempio in via esemplificativa e non esaustiva: elementi prefabbricati cemento armato, serramenti, porte, vetrate, coperture, manufatti in cemento prefabbricato per percorsi carrabili, griglie in ghisa e canalette per smaltimento acque meteoriche ed ogni materiale di finitura utilizzato.

## **7. Materiali**

Secondo quanto disposto dall'art. 15 DPR 207/10, "la progettazione ha come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e della massima manutenibilità, miglioramento del rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo".

Il comma 15 dello stesso articolo prevede che i materiali e i prodotti siano conformi alle regole tecniche previste dalle vigenti disposizioni di legge, le norme armonizzate e le omologazioni tecniche ove esistenti. Le relazioni tecniche dovranno indicare la normativa applicata.

Ai fini del risparmio di risorse si dovrà porre attenzione al Riutilizzo di materiali edili relativamente a quelli recuperati in sito, a quelli di provenienza locale; percentuale dei materiali, a quelli provenienti dal recupero di inerti edili.

## 8. Linee guida per il programma di manutenzioni

### Riferimenti normativi

- UNI 10224 - principi fondamentali della funzione manutenzione
- UNI 10144 - classificazione dei servizi di manutenzione
- UNI 10145 - definizione dei fattori di valutazione delle imprese fornitrici di servizio di manutenzione
- UNI 10146 - criteri per la formulazione di un contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione
- UNI 10147 - manutenzione terminologia
- UNI 10148 - gestione di un contratto di manutenzione .
- UNI 10366 - criteri di progettazione della manutenzione
- UNI 10388 - indici di manutenzione
- UNI 9994 - apparecchiature per estinzione incendi - estintori incendio - manutenzione

### Principi fondamentali

I principi fondamentali dell'istituzione dell'organizzazione degli interventi di manutenzione sono i seguenti :

1. Conservare il patrimonio per l'intera vita utile
2. Garantire la sicurezza delle persone e la tutela ambientale
3. Effettuare le operazioni di manutenzione con la massima economicità

### Obiettivi

Gli obiettivi da mantenere nell'intera organizzazione degli interventi di manutenzione sono:

- 1 Selezione delle politiche di manutenzione più idonee
- 2 Dimensionamento delle risorse di mezzi, uomini e materiali per attuare le politiche selezionate nel rispetto dei vincoli tecnici ed economici
- 3 Controllo tecnico ed economico dei risultati mediante costituzione di apposite registrazioni tecniche-economiche.

### Contenuti

I contenuti della manutenzione consistono in:

- 1 Definizione dei piani di manutenzione preventiva ed ispettiva
- 2 Formazione e aggiornamento del personale per le attività di manutenzione
- 3 Messa a punto e aggiornamento della documentazione tecnica necessaria per tutte le apparecchiature
- 4 Rilevamento delle cause, tipo, frequenza e costi degli interventi in modo da costituire uno strumento per la diagnostica
- 5 Registrazione per ogni dispositivo tecnico dei risultati delle attività di diagnostica.

### POLITICHE DI INTERVENTO

Pianificazione dei lavori di manutenzione

1. Compiti tecnici: Elaborazione di principi tecnici relativi alle politiche di manutenzione
2. Compiti operativi: Esecuzione dei lavori secondo le specifiche procedurali e qualitative stabilite
3. Compiti di controllo: Verifica del lavoro svolto, valutazione e certificazione del risultato

### Organizzazione

La funzione manutentiva deve svolgere i seguenti compiti:

- 1 Definizione ed elencazione degli elementi da sottoporre alle operazioni ispettive
- 2 Definizione e catalogazione degli elementi da sottoporre alle operazioni manutentive
- 3 Elaborazione del programma di svolgimento delle operazioni ispettive e delle operazioni manutentive
- 4 Rilievo e registrazione delle operazioni ispettive;
- 5 Rilievo e registrazione delle operazioni manutentive
- 6 Analisi dello stato di efficienza ed affidabilità dei singoli elementi in rapporto alla funzione svolta ed alla loro tempestiva sostituibilità in caso di anomalia.

### Risorse da gestire

Le risorse da gestire sono:

- 1 La manodopera
- 2 I materiali
- 3 I mezzi manutentivi (rif UNI 10147)



### Piano di manutenzione preventiva

La manutenzione preventiva ha lo scopo di ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di ogni entità, pertanto il piano di manutenzione preventiva deve:

- a) stabilire gli uomini, i materiali e le attrezzature necessarie per realizzare il preventivo su base annuale;
- b) disporre di margini per l'esecuzione di lavori non programmabili oltre la settimana;
- c) disporre di margini per l'esecuzione di lavori a breve entro la settimana ed in emergenza;
- d) programmare i piani di rilevazione di stato di funzionamento e le attività di controllo.

La manutenzione preventiva è mirata alla conservazione del patrimonio "funzionale" per l'intera vita utile, mantenendo strutture, impianti o attrezzature in grado di funzionare nelle condizioni stabilite e di garantire la sicurezza delle persone e la tutela ambientale. Tali manutenzioni sono di competenza dell'aggiudicatario che può avvalersi della consulenza di un tecnico per selezionare ed individuare le politiche di manutenzione più idonee. Il tecnico avrà il compito di verificare che gli interventi siano stati svolti secondo le prescrizioni e di certificare il risultato. Al fine di garantire la disponibilità del bene ed aumentare l'efficienza del sistema nel suo insieme, è necessario prevenire il guasto piuttosto che intervenire a posteriori, organizzando opportunamente le risorse interne ed esterne necessarie.

### STRUTTURE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE SOGGETTE AL PIANO MANUTENTIVO

Ogni elemento costituente l'intero corpo di fabbrica e le sue pertinenze dovrà essere mantenuto secondo il calendario previsto dal programma delle manutenzioni;

Ogni intervento eseguito dovrà essere riportato in un apposito registro, costantemente aggiornato, firmato dai responsabili, su cui devono essere annotati:

- 1 I lavori svolti sul sistema o nell'area sorvegliata, qualora essi possano influire sull'efficienza del sistema stesso;
- 2 le verifiche e le prove eseguite;
- 3 eventuali guasti e, se possibile, le cause;
- 4 gli interventi in caso di sinistro precisando: tipologia, cause, modalità ed estensione del sinistro, numero di rilevatori entrati in funzione, punti manuali di segnalazione utilizzati.

Il registro delle verifiche e delle manutenzioni deve costituire documento ufficiale che permette di accertare le condizioni d'uso, di affidabilità e di sicurezza dell'oggetto. Ogni verifica o intervento di manutenzione deve riportare:

- 1 la data e l'ora della verifica e/o intervento manutentivo e/o annotazione di evento;
- 2 l'oggetto della verifica e/o intervento manutentivo e/o annotazione di evento;
- 3 gli estremi completi dei tecnici esecutori della verifica e/o intervento manutentivo;
- 4 il riferimento al codice dei tipi di verifica e/o intervento manutentivo.

## 9. Valutazione dei progetti

Ai fini della valutazione tecnica del progetto, saranno assegnati dei punteggi sulle risultanze del MODULO DI ATTRIBUZIONE DEI PESI E DEI REQUISITI auto compilato dai professionisti facenti parte del gruppo offerente. Tale modulo dovrà essere compilato sulla scorta dell'Allegato 1 - "Selezione delle schede tecniche di cui all'allegato K al regolamento edilizio del Comune di Prato da utilizzare per la compilazione del modello di autovalutazione del progetto" allegato al bando.

Ai fini del calcolo dei punteggi si rimanda al bando di gara.

## 10. Modi, tempi di consegna e validazione del progetto esecutivo

L'Aggiudicatario dovrà presentare il progetto esecutivo completo in ogni sua parte, completo altresì di tutti i pareri e/o autorizzazioni necessarie per il tipo di attività svolte rilasciate dagli enti preposti.

La presentazione dovrà avvenire nel termine massimo di mesi tre dalla stipula del contratto di appalto; è facoltà dell'amministrazione concedere un ulteriore mese sul termine di consegna per particolari complessità del progetto o per variazioni sul progetto richieste dall'amministrazione stessa. Al fine di agevolare le operazioni di validazione, successiva alla presentazione del progetto esecutivo, l'aggiudicatario dovrà periodicamente sottoporre il progetto ancora in redazione, al controllo del/i verificatore/i e del Responsabile del Procedimento, affinché sia verificata la congruenza alle funzioni richieste dal bando e al progetto definitivo presentato in sede di offerta.

Le operazioni di validazione dureranno un mese, periodo che potrà essere interrotto, a seguito di comunicazione da parte dell'amministrazione, qualora il progetto presentato non risulti congruente o incompleto; il tempo riprenderà ad avere effetto a far data dalla presentazione delle modifiche/integrazioni richieste.

## **11. Controlli dell'Amministrazione**

L'Amministrazione Comunale esercita il proprio controllo su tutta la fase di realizzazione dell'opera pubblica attraverso il Responsabile Unico del Procedimento.

L'Amministrazione nominerà un RUP tecnico che si occuperà della realizzazione dell'opera dalla fase di progettazione fino alla fase di collaudo e consegna dell'immobile che sarà sostituito da un RUP amministrativo che eserciterà la funzione di controllo dalla fase di consegna dell'immobile fino alla fine del rapporto di locazione e dell'eventuale riscatto.

I compiti del RUP tecnico saranno quelli definiti dal D.Lgs 163/2006 " Codice dei Contratti " e relativo Regolamento di attuazione per le fasi di progettazione ed esecuzione lavori.

L'aggiudicatario dovrà nominare un verificatore/i (il cui nominativo/i dovrà/anno essere accettato dall'Amministrazione) che verificherà/anno il progetto esecutivo da sottoporre alla validazione del RUP.

La Direzione dei Lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione saranno affidati a soggetti esterni nominati dall'Amministrazione di comune accordo con l'aggiudicatario del cui onere se ne fa carico.

Il Collaudo tecnico-amministrativo sarà affidata ad un soggetto esterno nominato dall'Amministrazione il cui onere farà carico l'aggiudicatario.

Ai sensi del D.Lgs 81/2008 " Testo unico di sicurezza sul lavoro", l'aggiudicatario dell'appalto assume la veste di committente.

## **12. Collaudo dell'opera**

Al termine dei lavori l'opera deve essere collaudata ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs 163/06 e s.m.i. alla presenza anche di un rappresentante del soggetto aggiudicatario.

## **13. Penali**

Per ogni mese di ritardo, o porzione di esso, dalla data di consegna dell'immobile come stipulato nel contratto di appalto, sarà applicata all'aggiudicatario una penale pari all'intero importo delle locazioni passive che l'amministrazione ogni mese spende per i locali archivio e il locale deposito. Alla data della redazione del presente prestazionale l'importo annuo ammonta a € 354.000,00; qualora si verificherà l'applicazione della penale per ritardata consegna dell'immobile questa sarà valutata sull'effettiva somma delle locazioni pagate all'epoca di applicazione ricondotta a quota mensile, e sarà decurtata direttamente dal canone di locazione.

## **14. Cauzioni – Garanzie e coperture assicurative**

**A) Cauzione definitiva**, rilasciata da soggetti diversi dal soggetto finanziatore aggiudicatario, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 113 del D.Lgs 163/06, tramite garanzia fideiussoria di importo pari al 10% dell'importo dei lavori a base d'asta compresi gli oneri di sicurezza (salvo, per le imprese dotate di certificazione di sistema di qualità ai sensi delle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, il beneficio della riduzione della garanzia del 50% di cui all'art. 40, comma 7, del D.Lgs 163/2006). In caso di aggiudicazione con un ribasso sull'importo dei lavori, indicato nel documento di trasparenza, superiore al 10% (oppure al 20%) la garanzia sarà aumentata ai sensi del disposto di cui al primo comma del citato art. 113.

In assenza di pagamenti da parte della Stazione appaltante durante gli stati di avanzamento dei lavori, tutte le penali a carico dell'aggiudicatario, comprese quelle per la mancata consegna nei termini, saranno coperte dalla cauzione definitiva.

### **B) Garanzie e coperture assicurative**

1. Ai sensi dell'articolo 129, comma 1, D.Lgs. 163/2006, l'appaltatore è obbligato almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori, ai sensi del comma 1 - art. 103 D.P.R. 554/99, a produrre una polizza assicurativa conforme allo Schema Tipo 2.3 del D.M. 12.3.2004 n. 123 che tenga indenne il Comune di Prato da tutti i rischi di esecuzione e a garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

2. La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

3. La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dal Comune di Prato a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, così quantificate:

Partita 1 - Opere - importo di contratto maggiorato dell'IVA

4. La polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi deve essere stipulata per una somma assicurata non inferiore a Euro 1.000.000,00 (euro unmilione/00) così come previsto dal comma 2 dell'art. 125 del D.P.R. 207/10.

5. Le garanzie di cui al presente articolo, prestate dall'appaltatore coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici. Qualora l'appaltatore sia un'associazione temporanea di concorrenti, giusto il regime delle responsabilità disciplinato dall'articolo 95 del regolamento generale, le stesse garanzie assicurative prestate dalla mandataria capogruppo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

Si richiamo altresì i contenuti di cui all'art. 129, comma 2, D.Lgs. 12/04/2006 n. 163, ove previsto.