

<i>Elaborato</i>	<i>Livello</i>	<i>Tipo</i>	<i>Sistema / Edificio / Argomento</i>	<i>Rev. 00</i>
GE GG 00517 ETQ-00055599	A	ST - Specifiche Tecniche	VAR - Varie	Data 01/02/2016
<b>Centrale / Impianto:</b>	Impianto: Generale - Attività generali di Società			
<b>Titolo Elaborato:</b>	Manutenzione sede centrale			
Manutenzione sede centrale				
<i>Timbri e firme per responsabilità di legge</i>				
Autorizzato				
DVC/CGA Riccio C.		DVC/CGA Chicca A.	DVC/CGA Pastorelli L.	DVC Cittadini L.
<b>Incaricato</b>	<b>Collaborazioni</b>	<b>Verifica</b>	<b>Approvazione / Benestare</b>	<b>Autorizzazione all'uso</b>

PROPRIETA'

LIVELLO DI CLASSIFICAZIONE

Cittadini L.

Pubblico

**Livello di Classificazione:** Pubblico, Aziendale, Riservato Aziendale – riproduzione vietata, Uso Ristretto – riproduzione vietata  
 Il presente elaborato è di proprietà di Sogin S.p.A. È fatto divieto a chiunque di procedere, in qualsiasi modo e sotto qualsiasi forma, alla sua riproduzione, anche parziale, ovvero di divulgare a terzi qualsiasi informazione in merito, senza autorizzazione rilasciata per scritto da Sogin S.p.A.

<p>Specifica Tecnica</p> <p>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</p>	
--	--



## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>2</b>
1.1	GENERALITÀ	2
1.2	SCOPO DEL DOCUMENTO	2
1.3	NORMATIVE DI RIFERIMENTO	2
<b>2</b>	<b>CARATTERISTICHE DELLE aree di lavoro</b>	<b>2</b>
2.1	DESCRIZIONE GENERALE DEL SITO	2
2.2	DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DELLE ATTIVITÀ	3
3	Manutenzione immobile	3
<b>5</b>	<b>Pronto intervento</b>	<b>4</b>
	Impianti condizionamento e riscaldamento	5
	Opere da telefonista	6
	Opere da fabbro	6
	Opere da falegname	7
	Impianto idraulico	7
	Opere da vetraio	7
	Opere da muratore	7
	Opere su tendaggi in genere	8
<b>7</b>	<b>Prestazioni Ed Oneri A Carico Dell'appaltatore</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>VERIFICHE E COLLAUDI</b>	<b>9</b>

<b>Specifica Tecnica</b>  <b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b>	
---	--



## **1 PREMESSA**

### **1.1 GENERALITÀ**

La SOGIN è locataria, di un complesso immobiliare, sito in Roma a Via Marsala civico n° 51C.

Gli uffici si sviluppato su più livelli, dal garage seminterrato fino al 6 piano ed occupano una superficie complessiva di oltre 13.500 mq.

Nel presente documento sono descritte le modalità esecutive e le prescrizioni tecniche per la realizzazione del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla conservazione del patrimonio immobiliare.

### **1.2 SCOPO DEL DOCUMENTO**

La presente Specifica tecnica definisce principalmente:

- La descrizione delle attività oggetto dei lavori di manutenzione.
- Le prescrizioni tecniche generali da seguire nell'esecuzione delle attività.

### **1.3 NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

L'Appaltatore ha l'obbligo di osservare tutte le leggi, decreti e regolamenti vigenti od emanati in corso d'opera che abbiano comunque applicabilità con i lavori in oggetto, sia per quanto attiene la sicurezza che la esecuzione dei lavori.

## **2 CARATTERISTICHE DELLE AREE DI LAVORO**

Nel presente capitolo si fornisce una caratterizzazione generale dell'area di lavoro, esaminando i seguenti aspetti:

- Descrizione generale del sito.
- Descrizione delle aree oggetto delle attività.

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL SITO**

Le attività descritte nella presente specifica tecnica, devono essere eseguite presso la Sede Centrale di SOGIN S.p.A., l'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Roma alla via Marsala n° 51C.

Il sito è accessibile mediante viabilità urbana da via Marsala e anche dall'interno della stazione ferroviaria, e non ci sono limitazioni particolari per l'accesso. Le aree in cui dovranno essere realizzate le attività sono ubicate all'interno dell'immobile di che trattasi e riguardano:

- "PIANO TERRA CON DOPPIO INGRESSO"
- "SALA CONFERENZE E LOCALI ADIACENTI"
- "PIANO PRIMO"
- "PIANO SECONDO"
- "PIANO TERZO"

<p>Specifica Tecnica</p> <p>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</p>	
--	--



- “PIANO QUARTO”
- “PIANO QUINTO”
- “PIANO SESTO”
- “GARAGE E ARCHIVI”

Ad inizio lavori verranno consegnate all'Appaltatore le prescrizioni e limitazioni particolari per l'accesso nella zona di lavoro.

## 2.2 DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DELLE ATTIVITÀ

L'edificio oggetto delle opere di manutenzione è occupato interamente da Sogin.

I vari piani sono resi intercomunicanti da 5 ascensori, 2 scale interne e 1 scala esterna di emergenza.

Gli ambienti di lavoro di tali aree sono suddivisi da pareti divisorie removibili, poste su pavimentazioni unica e continua su tutta la superficie.

La suddivisione dei vari ambienti, è regolare e rispetta, quanto possibile la modularità imposta dagli infissi perimetrali.

All'interno dell'edificio sono presenti ed in esercizio, impianti elettrici, impianti di sicurezza e videosorveglianza, impianti tecnologici, impianti antincendio, impianti di trasmissione dati e telefonici. L'Appaltatore durante tutta la durata dei lavori deve assicurare il perfetto funzionamento degli impianti esistenti con esclusione di quanto gestito direttamente da security. I passaggi di tali impianti sono realizzati prevalentemente all'interno di canaline per quanto riguarda le linee secondarie di distribuzione, e all'interno della controsoffittatura dei corridoi per quanto riguarda le linee principali di distribuzione. I quadri di distribuzione e di derivazione dei diversi impianti sono poste in vani preposti e dislocati sui vari piani. La manutenzione dell'impianto di climatizzazione riguarda solo gli impianti interni, il resto è a carico della proprietà. Il controsoffitto dei corridoi e degli uffici, è composto da una struttura in profilati di alluminio e pannelli modulari in fibra minerale, ed è posto ad un'altezza variabile per i diversi piani.

## 3 MANUTENZIONE IMMOBILE

L'appalto ha per oggetto la fornitura dei seguenti servizi:

### A) Manutenzione Ordinaria che comprende:

- La Manutenzione ordinaria programmata: intesa come manutenzione preventiva eseguita in base ad un programma temporale, volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un entità o componente.
- La Manutenzione ordinaria riparativa: intesa come manutenzione programmata o a guasto/richiesta (**con intervento entro 24 ore dalla chiamata**), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie ed alla conservazione dello stato dei beni nella loro condizione di partenza.

<p>Specifica Tecnica</p> <p><b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b></p>	
---	--



I materiali di consumo per le attività di minuta manutenzione ordinaria dovranno essere, a cura dell'Appaltatore, prontamente disponibili.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, che l'Appaltatore deve prontamente eseguire sono da intendersi come prestazioni minime richieste da SOGIN, a titolo indicativo e non esaustivo, volte al mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di conservazione. Pertanto l'Appaltatore è obbligato ad eseguire tutti quegli interventi di manutenzione che si rendessero necessari nel corso dell'esecuzione dell'appalto.

Inoltre, l'Appaltatore rimane obbligato ad evidenziare tutti gli interventi di manutenzione che si rendessero necessari per il mantenimento del buono stato degli immobili e per garantire la sicurezza dei luoghi di lavoro, dandone immediata comunicazione a SOGIN che valuterà di volta in volta gli interventi da eseguire.

## **B ) Manutenzione Straordinaria e Legge 81/2008 Salute e Sicurezza sul Lavoro**

Sono gli interventi che prevedono il rifacimento di strutture e/o impianti o loro porzioni, finalizzati a:

- eliminare rilevanti anomalie impiantistiche o edilizie essenziali alla corretta funzionalità venutesi a creare successivamente all'inizio del servizio;
- eseguire opere in genere finalizzate alla ottimizzazione degli spazi e dei servizi esistenti.

**Per gli interventi di manutenzione straordinaria verrà richiesto un preventivo e qualora accettato gli stessi devono essere eseguiti nei tempi previsti; la richiesta del preventivo non obbliga Sogin a fare eseguire il lavoro all'Appaltatore, pertanto nulla sarà dovuto in caso di non accettazione del preventivo presentato.**

## **4 MODALITA DI INTERVENTO**

Tutte le attività, come sopra descritte, dovranno essere comunque effettuate a regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti con l'obiettivo di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili.

Per tutti gli impianti rientranti nelle previsioni della legge 37/08, l'Impresa esecutrice degli interventi dovrà essere abilitata ai sensi di legge e dovrà rilasciare, a cura di tecnico a ciò abilitato, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

## **5 PRONTO INTERVENTO**

In caso di situazioni di emergenza e pericolo, l'Appaltatore a seguito di segnalazioni è tenuto ad eseguire urgentemente tutte le opere di pronto intervento e provvisorie atte a

<b>Specifica Tecnica</b>	
<b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b>	



ridurre al minimo i danni derivabili allo stabile ed alle persone e cose provvedendo anche alle relative transennature ed a comunicare a SOGIN quanto rilevato. Sono comprese nelle opere di pronto intervento il prosciugamento di locali allagati anche mediante impiego di pompe aspiranti.

**Il personale dell'Appaltatore deve intervenire entro 2 ore dalla chiamata.**

**All'inizio della gestione l'Appaltatore dovrà comunicare per iscritto alla SOGIN il nominativo e recapito della persona reperibile e dei suoi eventuali sostituti.**

Il pronto intervento dovrà essere garantito, oltre il normale orario di lavoro (sabato, festivi e notturno).

## **6 PRECISAZIONI**

Tutte le attività dovranno essere effettuate nel rispetto della normativa vigente.

### Impianti condizionamento e riscaldamento

L'Appaltatore deve eseguire tutte le manutenzioni periodiche previste dalla vigente normativa per assicurare il perfetto funzionamento degli impianti.

E' prevista inoltre la pulizia mensile dei filtri interni e la sanificazione periodica dell'aria primaria, utilizzando gli appositi prodotti.

### Impianto elettrico

Il servizio, ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza, indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- interruttori e prese di qualsiasi tipo compresa la sostituzione in tutti i casi in cui non risultino più riparabili i frutti deteriorati;
- corpi illuminanti a soffitto o a parete mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo (es. a led, fluorescenti, alogene, a vapori ecc.), deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, portalampane, schermi e parabole, supporti, borchie, etc.. Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, l'Appaltatore dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati;

Specifica Tecnica	
<b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b>	



- quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati;
- impianti di amplificazione delle sale riunioni con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento;
- rete di terra;
- gruppi statici e UPS;
- manutenzione schermi mobili, proiettori e impianti antenna.

### Conduzione impianti

La conduzione degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

L'Appaltatore garantirà nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla normativa vigente.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate da Sogin per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

L'appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla Sogin ogni anomalia o stato di pericolo.

E' fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

L'appaltatore dovrà inoltre supportare ed assistere la Sogin nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

### Opere da telefonista

L'Appaltatore deve garantire il regolare funzionamento delle apparecchiature telefoniche di proprietà, compresa la revisione dei collegamenti degli apparecchi, la sostituzione delle prese, delle spine e dei cordoni difettosi ecc..

### Opere da fabbro

L'Appaltatore deve garantire il regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, compresa la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature, molle chiudi-porta aeree ed a pavimento.

<p>Specifica Tecnica</p> <p><b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b></p>	
---	--



Inoltre assicurare l'integrità delle cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature ecc..

#### Opere da falegname

L'Appaltatore deve garantire il regolare funzionamento di tutti gli infissi interni ed esterni e comprende la sostituzione di mostre, ante di porte interne, la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature, ecc.. E' compresa inoltre la riparazione degli arredi in legno o sostituzione degli accessori metallici.

#### Impianto idraulico

L'Appaltatore deve garantire il regolare funzionamento degli impianti idraulici in appresso elencati:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua calda e fredda, mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannucce anche flessibili e tubi vaso-muro. Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di accessori non risultassero più in commercio, l'Appaltatore dovrà provvedere alla integrale sostituzione con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione dei vasi igienici, lavabi, pilozzi, bidets, lavelli, scatole sifonate, ecc., compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti dei sifoni e raccordi risultino non più riparabili;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione di tavolette coprivaso.

#### Opere da vetraio

L'Appaltatore deve provvedere alla sostituzione dei vetri rotti, specchi di qualunque tipo su infissi interni ed esterni in legno o metallo, su mobili interni di arredamento: armadi, librerie, cristalli dei piani delle scrivanie, vetrine e bacheche. L'attività comprende il ripristino o sostituzione dei mastici e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri.

#### Opere da muratore

Le attività di manutenzione muraria comprendono:

- la sistemazione di pavimenti smossi fino alla superficie di mq 1,00 per locale e la posa di nuovo pavimento simile a quello esistente;



Specifica Tecnica

Servizio di manutenzione Sede  
Centrale Sogin di Roma



- la sistemazione di rivestimenti di qualunque tipo, sia interni che esterni smossi fino alla superficie di mq 1 per intervento, e la posa di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente;
- ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni, fino alla superficie di mq 1 per ogni intervento;
- rifissaggio di copertine, soglie, alzate, gradini e battiscopa;
- riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazione;
- riparazione di tratti di copri giunto di qualsiasi natura, fino alla lunghezza di ml 2;
- disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna ostruiti;
- ripresa di coloriture e tinteggiature dopo gli interventi alle voci precedenti fino alla superficie di mq 5.

### Opere su tendaggi in genere

L'Appaltatore deve garantire il normale funzionamento di tende orizzontali o verticali in metallo, plastica, tessuti plastificati ecc. E' prevista la pulizia e lubrificazione dei componenti nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultano più.

## **7 PRESTAZIONI ED ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE**

Per l'esecuzione delle attività l'Appaltatore dovrà, a propria cura e spese, farsi carico di una serie di ulteriori oneri di carattere generale, sinteticamente riportati nel presente paragrafo:

- manodopera specializzata e assistenza tecnica specializzata per eseguire le attività; i lavori saranno eseguiti in conformità alle leggi vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro ed attenersi alle norme e prescrizioni per l'accesso dei mezzi, del personale e di tutto quanto occorre per il regolare andamento dell'attività lavori;
- l'Appaltatore ad inizio lavori dovrà opportunamente delimitare l'area interessata con cartellonistica di sicurezza, per salvaguardia degli elementi esistenti non oggetto dell'appalto.

L'appaltatore deve inoltre tenere sul posto di lavoro una completa ed aggiornata raccolta dei documenti relativi ai lavori eseguiti ed al personale utilizzato, in modo da rendere agevole e sollecita ogni operazione di rilevamento e di controllo da parte di SOGIN.

### **a. Smaltimenti**

Per tutti i materiali di risulta prodotti dalle attività, l'Appaltatore provvederà al loro smaltimento in discarica autorizzata.

A tale proposito, sono ad esclusivo carico dell'Appaltatore:

- ricerca e reperimento delle discariche, nonché eventuali pratiche di autorizzazione;
- tutte le movimentazioni sul sito dei materiali di risulta;
- caricamento dei materiali su automezzi autorizzati ed invio in discarica autorizzata per lo smaltimento finale;
- produzione e consegna a SOGIN dei certificati dell'avvenuta messa a discarica dei rifiuti prodotti.

Lo smaltimento in discarica autorizzata si riterrà effettuato a fronte della consegna della prescritta documentazione di avvenuto smaltimento.

<b>Specifica Tecnica</b>  <b>Servizio di manutenzione Sede Centrale Sogin di Roma</b>	
---	--



#### **b. Pulizia finale delle aree di lavoro**

Tutte le aree di lavoro devono essere consegnate a SOGIN perfettamente pulite e sistemate a regola d'arte. Sono compensati con i relativi prezzi contrattuali, riferiti alle singole lavorazioni, tutti gli oneri relativi alla pulizia finale delle aree di lavoro completa in ogni parte. Eventuali parti danneggiate o imbrattate durante le operazioni di pulizia finale devono essere perfettamente ripristinate.

### **8 VERIFICHE E COLLAUDI**

SOGIN, durante le varie fasi e a fine lavorazioni, effettuerà le seguenti operazioni di Controllo, Verifica e Collaudo:

1. controllo visivo, dimensionale e di rilievo, su; pezzi, opere finite, difetti visibili, discordanze od errori grossolani di costruzione;
2. controlli e verifiche sull'andamento delle lavorazioni e sull'effettiva rispondenza a quanto richiesto dalla documentazione d'Appalto;
3. collaudi finali atti alla verifica funzionale delle opere e impianti realizzati.