

ROMA



Dipartimento Servizi Educativi e Scolastici

Direzione Servizi di Supporto al Sistema Educativo Scolastico

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI  
RISTORAZIONE SCOLASTICA A RIDOTTO IMPATTO  
AMBIENTALE NEI NIDI CAPITOLINI, NELLE SEZIONI PONTE,  
NELLE SCUOLE DELL’INFANZIA COMUNALI E STATALI,  
PRIMARIE E SECONDARIE DI I GRADO SITE NEL TERRITORIO  
DI ROMA CAPITALE, IN CONFORMITÀ AI PARAMETRI DI  
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DI CUI AL D.M. 25 LUGLIO 2011.  
LOTTI PRESTAZIONALI E TERRITORIALI N.15

PERIODO 1° SETTEMBRE 2021 – 31 LUGLIO 2026

**Servizi di riparazione e manutenzione vari**  
**Programma delle attività di pronto intervento – piccola manutenzione**

**Allegato Tecnico n.6**  
**al Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale**

P.O. Pianificazione, programmazione, governo, monitoraggio  
ed efficientamento del servizio di ristorazione educativo – scolastica  
nei nidi, nelle scuole dell’infanzia e nella scuola dell’obbligo

Sabrina Scotto di Carlo

Firmato digitalmente da  
**IVANA BIGARI**

# 1. Servizi di riparazione e manutenzione vari

## 1.1 Premessa

Al fine di garantire la continuità del servizio, l'efficienza delle attrezzature e la condizione generale dei locali affidati in appalto, l'O.E.A. ha l'obbligo contrattuale di effettuare attività programmate di verifica e controllo dei locali e delle attrezzature interessate dalle attività dell'appalto. e garantire l'attuazione delle norme generali di igiene e l'applicazione dei principi del sistema HACCP, conformemente a quanto previsto dal Reg CE 852/2004.

L'obbligo posto in capo all'O.E.A. riguarda specificamente i **servizi di riparazione e manutenzione vari** che si rendessero necessari nel periodo dell'appalto per eliminare difetti, guasti e malfunzionamenti, al fine di mantenere perfettamente funzionanti ed in efficienza gli spazi e le attrezzature presenti nelle cucine, dispense, antibagni e bagni di servizio, refettori, spogliatoi e locali annessi, zone di pertinenza, di seguito denominati "Strutture", necessari al corretto svolgimento del servizio di ristorazione.

Rientrano tra i servizi di riparazione e manutenzione vari, come di seguito riportati, esemplificati in maniera non esaustiva:

- sostituzione di lampade e plafoniere; riparazione/sostituzione di interruttori elettrici, prese e comandi di ogni genere (tipo interruttori dimmer) e/o verifiche di guasti ai quadri elettrici (quando a servizio unicamente della cucina, o per la parte di impianto a servizio della cucina); boiler per la somministrazione di acqua calda sanitaria, riparazione/sostituzione di maniglie, serrature, cerniere; sostituzione di avvolgibili, zanzariere e vetri; riparazione/sostituzione di apparecchi e impianti igienico-sanitari a servizio e/o in uso all'O.E.A., compreso il ripristino di porzioni di pavimenti/rivestimenti, pannelli controsoffitti.

In modo particolare, relativamente alle attrezzature ed arredi, gli obblighi manutentivi per il perfetto espletamento del servizio includono la sostituzione dei macchinari stessi, laddove necessaria al corretto svolgimento del servizio.

La finalità di tali operazioni è quella di garantire la completa efficienza e stato d'uso, così come verificato all'atto di presa in consegna dei locali, per assicurare il perfetto espletamento del servizio.

Rimane altresì l'obbligo per l'O.E.A. di segnalare con immediatezza all'Ufficio tecnico del Municipio competente per territorio, il verificarsi di danni o guasti che richiedono interventi manutentivi ordinari, funzionali al corretto svolgimento del servizio di ristorazione.

Restano esclusi dal controllo e dalle attività manutentive gli impianti a gestione centralizzata, cioè gli impianti la cui gestione è in carico all'Amministrazione capitolina che provvede attraverso apposito appalto di gestione/manutenzione affidato ad un "Terzo gestore, responsabile delle attività", cioè ad esempio, gli impianti ed i presidi per la sicurezza antincendio, e gli impianti termici.

Devono intendersi compresi nel servizio anche tutte quelle operazioni di manutenzione che, anche se non espressamente indicate, si rendono necessarie ai fini dell'efficienza e del corretto funzionamento degli impianti e secondo le attuali norme di sicurezza.

Tutte le operazioni di manutenzione dovranno essere svolte non solo nei periodi di programmazione, ma anche in tutti i casi in cui si rendano necessarie o siano richieste dall'Amministrazione

In tal caso l'O.E.A. deve garantire l'accesso agli operatori della manutenzione, ferma restando l'osservanza delle indicazioni e prescrizioni di cui ai DUVRI dei singoli punti di servizio.

## 1.2 Prescrizioni per le forniture

Tutti i materiali forniti dovranno essere uguali o con le stesse caratteristiche tecniche di quelli presenti e comunque rispondenti alle prescrizioni minime di seguito allegate.

Tutti i materiali e le apparecchiature fornite dovranno essere nuovi e mai utilizzati e conformi ai CAM.

Di tutti i materiali dovrà essere fornita al Municipio territorialmente competente la documentazione relativa alla certificazione, ove richiesta, secondo le norme specificate e la documentazione relativa alle prestazioni tecniche.

## 2. PRESTAZIONI MINIME RIPARATIVE COMPRESSE NELLA GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

### 2.1 Generalità

L'O.E.A. è tenuto a fornire tutti i materiali necessari alle manutenzioni inclusa la fornitura in opera, le opere provvisorie, i ponteggi fissi e mobili, eventuali puntellamenti, i noli delle attrezzature e macchinari, a caldo e a freddo, l'allontanamento fino a discarica controllata dei prodotti di scarto delle lavorazioni – compreso il carico sul mezzo di trasporto, il trasporto e compenso alle discariche, a carico dell'O.E.A. - e quant'altro necessario per dare i lavori finiti nei tempi previsti ed a regola d'arte.

Tutte le lavorazioni devono essere eseguite impiegando materiali uguali a quelli esistenti, o di tipo prescritto dalla Stazione Appaltante; in caso di impossibilità di reperire tali materiali, quelli indicati come sostitutivi debbono essere sottoposti all'approvazione degli uffici tecnici del Municipio competente.

Tutti gli interventi per la cui esecuzione sono necessarie delle demolizioni di qualsiasi tipo e in materiali, rivestimenti e pavimentazioni di qualsiasi natura, debbono essere completati con il perfetto ripristino delle murature, pavimentazioni, rivestimenti, riempimenti in terra o sabbia, ecc., comprese le tinteggiature fino ai limiti precisati. Sono compresi inoltre i ripristini degli impianti qualora interessati dalle lavorazioni, e la redazione dei nuovi certificati di conformità, che saranno consegnati al Municipio.

Anche l'onere relativo alla ricerca del guasto è a carico dell'O.E.A.

## 2.2 Interventi murari ed affini

Le prestazioni minime comprendono – in maniera non esaustiva - gli interventi necessari per:

- Riparazione e/o sistemazione di parti di pavimenti instabili e/o fessurati/lesionati di qualsiasi natura e consistenza, compresa la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili sul mercato e ogni materiale necessario.
- Sistemazione/riparazione di parti di rivestimento di pareti di qualsiasi tipo, smossi, sbrecciati e lesionati, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente e di ogni materiale necessario.
- Rifacimento e/o ripresa di parti di intonaci, su superfici piane o curve, compreso l'onere del ponteggio, su paramenti esterni e su pareti interne; l'intervento dovrà essere comprensivo anche degli oneri per eventuale utilizzo di prodotti idrorepellenti od aggrappanti.
- Ripresa di tinteggiature o verniciature di ogni tipo occorrenti, necessarie e conseguenti ad interventi di riparazione.
- Rifacimento delle tinteggiature sulle parti di intonaco ripristinate, fino ad ottenere omogeneità di colore su tutta la parete di intervento.
- Rifissaggio di gradini, soglie, zoccoli di battiscopa, ecc., ovvero sostituzione delle parti di elementi non riparabili con altri di tipo simile, larghezza e altezza come esistenti.
- Riparazioni di parti di pavimentazione esterna di qualsiasi natura (cortili, aree interne a parcheggio, strade di accesso, rampe, ecc), quando l'utilizzo è relativo alle attività di ristorazione (carico/scarico/rifornimenti)
- Sigillatura con mastici siliconici di apparecchi sanitari, compreso box doccia.
- Stuccatura di pavimenti e rivestimenti di qualsiasi materiale e formato, compresa eventuale scarnitura dell'esistente ammalorata.
- Fissaggio o sostituzione di paraspigoli di qualunque tipo esistenti (PVC, alluminio, acciaio, legno, marmo, ecc.) sbrecciati, divelti o smossi.
- Riparazione ed eventuale sostituzione di coprigiunti di dilatazione (sia orizzontali che verticali) di qualsiasi tipo.
- Riparazione ed eventuale sostituzione di caditoie, griglie di raccolta acqua, botole e tombini di qualunque tipo, prefabbricate e/o realizzate in opera, comprese quelle con superficie di calpestio pavimentata, nei locali cucina e nei locali di servizio.
- Pulizia di canne di esalazione, aerazione e fumarie (escluso quelle delle centrali termiche), elementi di aerazione sulle coperture, grigliati e prese d'aria in qualunque luogo posizionati.
- Riparazione delle canne fumarie e di esalazione di qualsiasi materiale e dimensione, comprensivo della sostituzione, dei terminali esterni e di ogni altro onere per dare la piena funzionalità all'impianto.
- Riparazione, rifissaggio ed eventuale sostituzione se non riparabile di accessori bagno quali: porta carta, porta-salviette, porta sapone (anche di tipo liquido) porta asciugamani, copri sedili, accessori per disabili, ecc.

- Ricerca guasti di impianti e tubazioni di impianti tecnologici in genere posate sottotraccia, sottopavimento od interrate e successivi ripristini delle pareti e delle pavimentazioni fino a ricondurre i luoghi di intervento allo stato di finitura preesistente, compresi materiali di pavimentazione e rivestimenti (nei limiti degli interventi descritti all'art 83 del C.S.D.P.). L'intervento dovrà essere svolto anche in caso di fuoriuscita dei liquidi veicolati.
- Ricerca guasti in impianti di scarico acque bianche e nere, posate sottotraccia o fuori traccia, sottopavimento od interrate, compresa la sostituzione delle tubazioni danneggiate, compresi tutti i pezzi speciali; compresa la eventuale deviazione provvisoria dello scarico, per consentire il funzionamento dell'impianto in fase di lavorazione e successivi ripristini delle pareti e delle pavimentazioni fino a ricondurre i luoghi di intervento allo stato di finitura preesistente, compresi materiali di pavimentazione e rivestimenti. L'intervento dovrà essere svolto anche in caso di fuoriuscita dei liquidi veicolati.
- Disotturazione di colonne di scarico (sia interne alle murature che esterne), di pozzetti e di condotti di fognature orizzontali, dagli apparecchi utilizzatori fino al pozzetto di innesto alle fognature comunali, compreso eventuale uso di apparecchiature speciali ed autosurgito.

### **2.3 Interventi da fabbro - serramentista**

Riparazione e ripristino del regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, telai e controtelai, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, sia ad apertura manuale che con elettro serratura o motorizzata, 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, guide di scorrimento, magneti, sistemi di apertura automatici di qualunque tipo, ecc..

La riparazione di serrature o cilindri vale solo in seguito a guasto, anche in seguito a tentativi di scasso o atti vandalici, non per sostituzione a seguito di smarrimento chiavi o cambio utenza.

È esclusa la sostituzione dell'infisso, ma compresa la sua rimozione, se non più riparabile.

Riparazione di ringhiere e corrimano, cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con sostituzione e/o riparazione di ferramenta e accessori, esclusa la sostituzione integrale dei manufatti.

Riparazione di maniglioni antipanico e sostituzione se non più riparabili.

### **2.4 Interventi da falegname**

Riparazione e ripristino del regolare funzionamento di tutti gli infissi in legno, telai e controtelai, interni ed esterni, sia ad apertura manuale che con elettro serratura o motorizzata, 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, guide e rulli di scorrimento, magneti, sistemi di apertura automatici di qualunque tipo, cremonesi e spagnolette, ecc. e comprese:

- Opere di tassellatura o rettifica dei contorni;
- Serraggio di telai anche con applicazione di squadrette, ove necessario per i casi di parziale rovina degli incastri, su sportelli di finestra o persiane;
- Sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di mostre, di tavolette di persiane;
- Riparazione e/o sostituzione di copri fili ed imbotti delle porte.

La riparazione di serrature o cilindri vale solo in seguito a guasto, anche in seguito a tentativi di scasso o atti vandalici, non per sostituzione a seguito di smarrimento chiavi o cambio utenza.

È esclusa la sostituzione dell'infisso, ma compresa la sua rimozione, se non più riparabile.

## 2.5 Interventi da vetraio

- Sostituzione di vetri di qualsiasi tipologia, natura, spessore, forma e dimensione, montati su qualsivoglia infisso o struttura, rotti o incrinati per cause accidentali o atti vandalici.
- Ripristino o sostituzione dei mastici, degli stucchi, delle righette fermavetro e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, occorrenti per la tenuta dei vetri.
- Ripristino delle condizioni di sicurezza con fornitura e posa di pellicola trasparente antinfortunistica per vetri normali (stratificazione).

## 2.6 Interventi da elettricista

Mantenimento del regolare funzionamento di:

- Quadri elettrici, esclusi i materiali necessari per la sostituzione di interruttori scatolati;
- Linee dorsali e secondarie, esclusa la fornitura del cavo;
- Impianti di sicurezza per l'illuminazione di emergenza, per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di controllo;
- Impianti citofonici, compresa la sostituzione di componenti deteriorati o sostituzione integrale se non più riparabili;
- Impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione di componenti deteriorati o sostituzione integrale se non più riparabili;
- Impianti di amplificazione e diffusione sonora con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento;
- Impianti di terra con ripristino dei collegamenti deteriorati e sostituzione di componenti non più efficienti;
- Impianti di oscuramento a teli, impianti persiane avvolgibili, mediante riparazione ovvero sostituzione - nel caso in cui le parti non risultino più riparabili - di tutti i componenti elettrici di controllo e comando.

## 2.7 Interventi da idraulico

Mantenimento del regolare funzionamento di:

- Impianti di adduzione e distribuzione di acqua 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.
- Impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidet, lavelli, scatole sifonate, compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili.
- Impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un componente di impianto non risultassero più in commercio separatamente, l'O.E.A. dovrà provvedere alla integrale sostituzione delle apparecchiature con altra delle medesime caratteristiche, tra quelle in commercio, il più possibile somigliante a quella da sostituire.

Ed inoltre:

- Interventi di disotturazione e disincrostazione di rubinetterie sanitarie causa formazioni di calcare e impurità previo smontaggio di filtri rompigitto e rimozione cartucce di miscelatori;
- Rimozione di apparecchiature sanitarie, per eliminazione delle medesime, compreso la chiusura e tenuta delle tubazioni di adduzione e degli scarichi;
- Intervento per opera di congelamento di tratti di distribuzione primaria e secondaria per sostituzione, con impianti in funzione, di componenti di vario genere o riparazioni.

## 2.8 Sgombero neve

Lo sgombero neve negli spazi presidiati dall'O.E.A. dovrà essere eseguito sulla scorta di un piano operativo che individui le aree da sgomberare, le priorità di intervento, le tipologie di lavorazione, i mezzi e le squadre di intervento.

## 3. PRESTAZIONI MINIME RIPARATIVE COMPRESSE NELLA GESTIONE MACCHINARI/APPARECCHIATURE ED IMPIANTI SPECIALI

Per quanto di pertinenza del servizio di ristorazione, sono compresi tutti i materiali necessari alle manutenzioni inclusa la fornitura in opera, le opere provvisorie, i ponteggi fissi e mobili, eventuali puntellamenti, i noli delle attrezzature e macchinari, a caldo e a freddo, l'allontanamento fino a discarica controllata dei prodotti di scarto delle lavorazioni – compreso il carico sul mezzo di trasporto, il trasporto e compenso alle discariche, a carico dell'O.E.A. - e quant'altro necessario per dare i lavori finiti nei tempi previsti ed a regola d'arte.

Tutte le lavorazioni devono essere eseguite impiegando materiali uguali a quelli esistenti, o di tipo prescritto dalla Stazione Appaltante; in caso di impossibilità di reperire tali materiali, quelli indicati come sostitutivi debbono essere sottoposti all'approvazione degli uffici tecnici del Municipio competente.

Tutti gli interventi per la cui esecuzione sono necessarie delle demolizioni di qualsiasi tipo e in materiali, rivestimenti e pavimentazioni di qualsiasi natura, debbono essere completati con il perfetto ripristino delle murature, pavimentazioni, rivestimenti, riempimenti in terra o sabbia, ecc., comprese le tinteggiature fino ai limiti precisati. Sono compresi inoltre i ripristini degli impianti qualora interessati dalle lavorazioni, e la redazione dei nuovi certificati di conformità, che saranno consegnati al Municipio.

Anche l'onere della ricerca del guasto è a carico dell'O.E.A.,

### **3.1 Impianti ed attrezzature antincendio**

Per quanto di pertinenza del servizio di ristorazione, sono compresi tutti gli interventi stabili da Leggi, Decreti e Circolari emanate in materia di manutenzione di impianti ed attrezzature antincendio, nonché dalle norme UNI ed UNI-EN, nei locali adibiti al servizio, con esclusione del refettorio la cui sorveglianza e manutenzione rimane in carico all'amministrazione.

In particolare, è compresa la riparazione/manutenzione di apparecchiature e parti di impianto relative a:

- Impianti fissi di estinzione (reti idranti, valvolame, manichette, lance, manometri, contenitori e componenti);
- mezzi portatili (ricarica o sostituzione cariche estinguenti, bombole, valvole, manometri, manichette ed accessori);
- Impianti automatici di estinzione (reintegro agenti estinguenti, collaudo o sostituzione serbatoi, valvolame, automatismi, stazioni di controllo, reti, erogatori, segnalatori, componenti ed accessori).
- Impianti di rivelazione incendi compresa riparazione o sostituzione se non più riparabili di ogni accessorio o componente deteriorato, ad esclusione delle centrali complete.