



*Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa  
Ufficio Unico Contratti e Risorse*

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E/O ADEGUAMENTO  
DEGLI IMPIANTI E PRESIDI ANTINCENDIO, TVCC,  
ANTINTRUSIONE E DI CONDIZIONAMENTO DELLE SEDI DEL  
CONSIGLIO DI STATO.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
ALLEGATO B**

**Sommario**

1. PREMESSA .....	2
2. SERVIZI COMPENSATI A CANONE.....	3
3. LAVORI COMPENSATI A MISURA .....	6
4. UNITA' DI PERSONALE, ORARIO MINIMO DI LAVORO E CLAUSOLA SOCIALE .....	7
5. QUADRO ECONOMICO .....	8



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

## **1. PREMESSA**

La presente relazione illustrativa riguarda l'appalto misto (lavori +servizi) ai sensi dell'art. 14 del codice dei contratti D. Lvo 36/2023 e s.m.i. per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria, e/o adeguamento degli impianti e presidi antincendio, tvcc, antintrusione e di condizionamento delle sedi del Consiglio di Stato:

- 1) Palazzo Spada – Piazza Capo di Ferro n. 13
- 2) Palazzo Ossoli – Piazza del Quercia n. 1
- 3) Immobile uso archivio - Via Monti della Farnesina n. 79/C
- 4) Palazzo Santacroce Aldobrandini – Piazza del Monte di Pietà 33

I lavori riguardano inoltre anche la manutenzione ordinaria e gli interventi di adeguamento dell'impianto elettrico dell'archivio esterno di via Monti della Farnesina.

Le opere di manutenzione ordinaria sono finalizzate a mantenere l'efficienza e/o adeguare l'idoneità all'uso in sicurezza delle seguenti tipologie di impianti e apparecchiature:

- Impianti e presidi antincendio delle sedi (estintori, Impianto di spegnimento a gas inerte e/o aerosol, Impianto idranti/naspi e segnaletica di sicurezza)
- Impianto antintrusione dell'Archivio esterno
- Impianto elettrico dell'Archivio esterno
- Manutenzione, sorveglianza e controllo periodico porte EI, maniglioni e contatti magnetici
- Impianto automatizzato di movimentazione delle finestre presso l'archivio di Palazzo Spada
- Impianto di ventilazione presso l'archivio di Palazzo Spada
- Impianto videosorveglianza di Palazzo Spada, Palazzo Ossoli, Palazzo Santacroce Aldobrandini e dell'Archivio Farnesina
- Impianto di illuminazione a servizio della videosorveglianza
- UPS per impianti sicurezza
- Controllo accessi di Palazzo Spada
- Impianto videocitofonico di Palazzo Ossoli
- Impianto citofonico del magazzino di Palazzo Spada
- Deumidificatori presenti negli archivi al piano interrato delle sedi



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, servizi, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per eseguire e dare il lavoro completamente compiuto.

Le attività previste sono suddivise nelle seguenti tipologie:

**A. Servizi compensati a canone:**

- ✓ Numero di emergenza.
- ✓ Reperibilità e pronto intervento
- ✓ Manutenzione periodica preventiva e correttiva/riparativa

**B. Lavori compensati a misura:**

- ✓ Interventi di riparazione e/o sostituzione di componenti non compresi nel canone
- ✓ Interventi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente
- ✓ Impiego di manodopera al di fuori dell'orario di servizio contrattuale come definito al paragrafo 4 della presente relazione.

## 2. SERVIZI COMPENSATI A CANONE

Per tutte le esigenze dell'Amministrazione, ivi compreso il servizio di reperibilità e pronto intervento, così come definito al paragrafo 4, dovrà essere garantito un numero di telefono per emergenze reperibile 24 ore su 24 (anche nei giorni Festivi), secondo le modalità necessarie all'Amministrazione.

L'O.E. è tenuto ad intervenire entro i tempi di seguito indicati, in relazione al livello di priorità:

- **Urgente con situazione di emergenza** - Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative, ovvero la rovina del bene architettonico/culturale – entro 1 ora dalla chiamata;
- **Urgente** - Tipico di situazioni che possono pregiudicare le condizioni ottimali di svolgimento delle normali attività lavorative – entro 3 ore dalla chiamata;
- **Non urgente** - Tutti gli altri casi – entro 12 ore dalla chiamata.

Nell'ambito del presente appalto sono definiti “**interventi a canone**”, tutti gli interventi di manutenzione di cui alle schede allegate alla presente relazione illustrativa, eseguiti durante l'orario di lavoro, programmati o che si dovessero rendere necessari nel corso dell'esecuzione dell'appalto per garantire il buon funzionamento degli impianti in argomento.



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

La manutenzione ricompresa nel canone comprende:

- **La manutenzione programmata**: intesa come manutenzione preventiva e predittiva eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati e volta a ridurre la possibilità di guasto e il degrado di funzionamento dei componenti. Nelle schede allegate alla presente relazione è riportato un elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività/interventi manutentivi programmati le cui periodicità minime sono quelle previste dalle norme UNI di riferimento.
- **La manutenzione correttiva/riparativa**: intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto a richiesta) finalizzata al ripristino delle diverse anomalie riscontrate e/o segnalate ed alla conservazione dello stato degli impianti nelle loro condizioni di partenza. In caso d'irregolarità nel funzionamento dell'impianto oggetto di manutenzione ordinaria, l'Appaltatore è tenuto a eliminare le anomalie riscontrate, provvedendo alla riparazione e/o sostituzione delle parti/componenti non funzionanti o logorate. È ricompresa nel canone la manutenzione correttiva/riparativa a guasto svolta durante l'orario contrattuale inclusa la fornitura di minuteria necessaria.

I servizi di manutenzione riguardano tutti i componenti che costituiscono gli impianti oggetto dell'Appalto come di seguito sommariamente indicato e comprendono le seguenti prestazioni minime indicative e non esaustive:

a) **impianti di rilevazione incendio e antintrusione e TVCC:**

- tutti i controlli previsti dalla norma Uni 9795
- verifica funzionamento impianto di segnalazione incendio
- controllo stazione pulizia periodica dei rivelatori di fumo
- verifica efficienza sensori ed attivatori
- verifica del funzionamento dell'impianto del commutatore telefonico per chiamata a Palazzo Spada su guasti, manomissioni e/o effrazioni dell'impianto antintrusione installato presso l'archivio di via Monti della Farnesina
- controllo isolamento e bilanciamento linee di collegamento rivelatori
- esecuzione di simulazione incendio per prova efficienza impianto su richiesta dell'Amministrazione
- controllo dispositivi acustici di allarme
- verifica stato batterie tampone
- controllo funzionamento degli avvisatori manuali di allarme
- tutti i controlli periodici previsti nelle norme uni 11224
- controllo e verifica funzionamento telecamere



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

- ricerca guasti
- ripristino linee di comunicazione tra telecamere e sala controllo
- pulizia periodica ottica telecamere e verifica supporti di fissaggio
- taratura e regolazione monitor

**b) impianti di condizionamento e deumidificazione:**

- Controllo strutturale dell'unità esterna, interna e di deumidificazione
- Verifica connessioni circuito frigorifero su unità esterne
- Controllo stato e pulizia degli scambiatori di calore aria/refrigerante
- Verifica funzionalità ventilatore
- Verifica funzionalità compressore
- Controllo e serraggio morsetti del circuito di potenza e del circuito di controllo
- Controllo dispersioni a massa/terra
- Verifica funzionale e pulizia filtri di tutte le unità interne
- Controllo visivo dello stato delle unità interne
- Controllo visivo dello stato dei pannelli comandi e dei centralizzatori e verifica funzionale
- Controllo e pulizia tubazioni scarico condense
- Aggiornamento libretto impianto

**c) impianto elettrico presso l'archivio Via Monti della Farnesina n. 79/C:**

- Controllo e ispezione visiva e pulizia interno ed esterno quadri elettrici
- Verifica equipotenzialità masse metalliche
- Controllo morsettiera e serraggio connessioni varie
- Verifica e prove funzionali dispositivi di protezione e differenziali
- Controllo integrità cassette di derivazione e tubazioni ed eventuale serraggio morsetti, giunzioni.
- Controllo funzionale dei corpi illuminanti e circuiti di illuminazione di emergenza
- Verifica e regolazione dispositivi di comando (orologi, crepuscolari, ecc.).

**d) Impianti di estinzione incendi e presidi antincendio:**

- Tutti controlli periodici e le manutenzioni ordinarie dovranno essere svolte da tecnici qualificati e specializzati, secondo quanto previsto dal DM 01 sett.2021 e nel rispetto delle norme UNI di riferimento: UNI 11280, 12845, 10779, EN 671-3, UNI 9994-1, UNI 11473-3 e 1125 ecc.

**e) impianto di aspirazione presso gli archivi:**

- Verifica e pulizia motori di ventilazione
- Controllo e ripristino pulsanti di comando
- Controllo e serraggio contatti elettrici e morsetti
- Verifica funzionalità tubi di espulsione/immissione aria



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

### **3. LAVORI COMPENSATI A MISURA**

Rientrano in tale categoria:

- a) gli interventi svolti al di fuori dell'orario di servizio per esigenze dell'Amministrazione fatta eccezione per quelli di pronto intervento che rientrano nel canone, come già specificato;
- b) i macchinari, le attrezzature e/o mezzi provvisoriali non inclusi nel canone.
- c) gli interventi manutentivi per sostituzione di componenti guasti o per interventi di manutenzione straordinaria, revisione programmate e adeguamento degli impianti disposti dall'Amministrazione anche se svolti all'interno dell'orario di servizio, che comportano la fornitura in opera di materiali non inclusi nel canone e/o l'assistenza specialistica delle case produttrici.

I principali lavori a misura previsti possono sommariamente riassumersi come segue:

- Adeguamento/integrazione impianto rilevazione incendio;
- Integrazione dell'impianto TVCC ;
- Sostituzione dei componenti non funzionanti e/o obsoleti degli impianti di rilevazione incendi e sostituzione dei rivelatori a fine ciclo (12 anni);
- Sostituzione dei componenti non funzionanti e/o obsoleti degli impianti TVCC;
- Sostituzione dei componenti non funzionanti e/o obsoleti dell'impianto elettrico di Via Monti della Farnesina;
- Adeguamento dell'impianto di illuminazione di emergenza presso l'archivio di Via Monti della Farnesina;
- Sostituzione degli estintori in scadenza e revisione decennale degli impianti di spegnimento a gas inerte o aerosol;
- Sostituzione componenti non funzionanti sugli elementi appartenenti al sistema di compartimentazione e vie di esodo.
- Integrazione segnaletica di sicurezza
- Sostituzione e/o riparazione componenti impianto condizionamento
- Sostituzione e/o riparazione impianto elettrico a servizio del condizionamento



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
**Ufficio Unico Contratti e Risorse**

#### **4. UNITA' DI PERSONALE, ORARIO MINIMO DI LAVORO E CLAUSOLA SOCIALE**

Le prestazioni oggetto del servizio dovranno essere rese da personale specializzato.

**Dovranno essere garantite minimo le seguenti unità di personale fisse nei seguenti giorni e con i seguenti orari:**

- **2 come presidio fisso** presso le sedi del Consiglio di Stato **dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 16,30 (compresa pausa pranzo di 30 minuti)**;
- **1 come presidio fisso** presso le sedi del Consiglio di Stato **per la giornata di sabato dalle 8,00 alle 14,00**.

#### **CLAUSOLA SOCIALE**

Per promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell’Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l’organizzazione dell’operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l’aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell’operatore economico uscente, come previsto dall’articolo 57 del Codice, garantendo l’applicazione dei CCNL di settore.

A tal fine vengono forniti i dati relativi al personale attualmente impiegato, per il quale si applica la clausola sociale, è composto di:

N.	CCNL applicato	Livello	Qualifica	Ore/settimanali impiegate
1	Metalmeccanica piccola e media impresa	C3	Elettricista manutentore di impianti	43
2	Metalmeccanica piccola e media impresa	C1	Elettricista manutentore di impianti	43



**Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa**  
*Ufficio Unico Contratti e Risorse*

## 5. QUADRO ECONOMICO

DESCRIZIONI	IMPORTI		
	Netto	I.V.A. 22%	Totale
<b>A) IMPORTO A BASE DI APPALTO</b>			
A1) Lavori a base d'asta	€ 337 000,00	€ 74 140,00	€ 411 140,00
A2) servizio manutenzione (canone)	€ 280 000,00	€ 61 600,00	€ 341 600,00
<b>A3) Importo soggetto a ribasso (A1+A2)</b>	<b>€ 617 000,00</b>	<b>€ 135 740,00</b>	<b>€ 752 740,00</b>
A4) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 17 276,00	€ 3 800,72	€ 21 076,72
<b>A5) Importo lavori a base di appalto (A3+A4)</b>	<b>€ 634 276,00</b>	<b>€ 139 540,72</b>	<b>€ 773 816,72</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>			
	Netto	I.V.A. 22%	Totale
B1) prestazioni in economia e rimborso materiali	€ 4 989,97	€ 1 097,79	€ 6 087,76
<i>Subtotale (A5+B1)</i>	<b>€ 639 265,97</b>	<b>€ 140 638,51</b>	<b>€ 779 904,48</b>
B2) incentivi per funzioni tecniche art. 113 D. Lgs. 50/2016	€ 12 685,52	€ 0,00	€ 12 685,52
B3) contributo ANAC	€ 410,00	€ 0,00	€ 410,00
<b>Totale finanziamento (B1+B2+B3)</b>	<b>€ 652 361,49</b>	<b>€ 140 638,51</b>	<b>€ 793 000,00</b>