

COPIA



H40 – SETTORE SERVIZI PER ANZIANI

COMUNE DI MILANO
SERVIZI PER ANZIANI

PG 724751/2011

Del 10/10/2011

DIRETTORE DI SETTORE

S) DIRETTORE DI SETTORE

0/10/2011

10 OTT 2011

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

- OGGETTO -

COMUNE DI MILANO
SERVIZI PER ANZIANI

PG 724751/2011

Del 10/10/2011

DIRETTORE DI SETTORE

140: DET. DIR. 1219/2011

Approvazione del Protocollo Tecnico – Manutenzione Ordinaria e Straordinaria tra Comune di Milano e Caregiver Cooperativa Sociale, per la definizione dei criteri di manutenzione a carico dei Gestori delle R.S.A. comunali in appalto e dell'Amministrazione Comunale.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

=====

=====

IL DIRETTORE DEL SETTORE

- Visto l'art. 107, comma 3° del D.Lgs n. 267/2000;
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2011 del 28/3/2011 "Bilancio di Previsione 2011. Bilancio pluriennale 2011 – 2013 e relazione previsionale e programmatica";
- Vista la Determinazione Dirigenziale n. 487/2010 del 27/4/2010;

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2931, del 21/11/2008, è stato stabilito l'affidamento, in quattro lotti, del servizio di gestione delle quattro Residenze Sanitarie Assistenziali e annessi Centri Diurni Integrati di proprietà del Comune di Milano per il periodo 1/4/2009 – 31/3/2014;
- con Determinazione dirigenziale n. 226, del 8/6/2009 del Settore Acquisti, il servizio relativo ai lotti 1, 2, 3, e 4 è stato aggiudicato rispettivamente alle seguenti società:
 - Segesta Gestioni s.r.l. quale capogruppo dell'associazione temporanea di imprese con la cooperativa Sant'Andrea Società Cooperativa Sociale;
 - Ancora Servizi Società Cooperativa Sociale;
 - PRO.GES. Società Cooperativa Sociale a r.l.;
 - K.C.S. Caregiver Cooperativa Sociale;
- la K.C.S. Caregiver Cooperativa Sociale ha sottoscritto il relativo contratto di servizio in data 14/5/2010;

Considerato che:

- I contratti per il servizio di gestione delle R.S.A. e del relativo C.D.I. prevedono all'art. 4 che: "in ordine all'esecuzione di attività rientranti nella manutenzione ordinaria la contraente si impegna ad eseguire tutte le attività di propria competenza senza alcun onere a carico dell'Amministrazione. La contraente si impegna, inoltre, ad individuare, di concerto con la Stazione Appaltante, tutte le tipologie di attività rientranti nella definizione di "manutenzione ordinaria" che verranno riportate in apposito protocollo tecnico.";
- In attuazione del predetto articolo dei contratti di servizio, il Settore Servizi per Anziani, in collaborazione col Settore Manutenzione, ha definito un Protocollo Tecnico, il cui schema è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 487/2010 del 27/4/2010, relativo alla tipologia di interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria a carico dei Gestori delle R.S.A. e dell'Amministrazione Comunale. In particolare, oltre alla suddivisione degli interventi in Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria, sono state definite tra le altre le seguenti condizioni:
 - I costi delle opere ed i preventivi di spesa relativi ai lavori di Manutenzione Straordinaria dovranno avere come riferimento il listino prezzi del Comune di Milano in vigore;
 - Nell'ipotesi di eseguire interventi in emergenza, gli stessi saranno a carico del Gestore anche in merito alla tempestività dell'esecuzione;

- I lavori considerati urgenti dovranno essere eseguiti in un tempo compatibile con la tipologia dell'intervento del Gestore, previa valutazione sui costi e tempi di intervento da parte degli uffici comunali.

- Per la parte impiantistica:

- Sono escluse dalle sostituzioni in Manutenzione Straordinaria tutte le attrezzature utili alla funzionalità del servizio;
- Le operazioni di sostituzioni degli impianti per essere considerate di manutenzione straordinaria dovranno essere valutate in funzione dell'esecuzione delle corrette manutenzioni ordinarie periodiche eseguite durante la gestione e il corretto uso durante l'esercizio.

Il suddetto protocollo tecnico è stato sottoscritto da: Segesta Gestioni srl – Gestore della R.S.A. Famagosta, Cooperativa Sociale Ancora Servizi – Gestore della R.S.A. V. Ferrari e Cooperativa Sociale PRO.GES – Gestore della R.S.A. Casa per Coniugi, mentre la Cooperativa Sociale K.C.S. Caregiver – Gestore della R.S.A. G. Gerosa Brichetto non ha sottoscritto detto protocollo, in quanto detta Cooperativa ha presentato in data 10/3/2010 delle osservazioni e rilievi in merito alle condizioni definite dal Protocollo Tecnico approvato con la Determinazione Dirigenziale n. 487/2010, dette osservazioni sono state esaminate dal Settore Manutenzione che ha provveduto ad integrare il Protocollo Tecnico con opportune note interpretative allo scopo di meglio esplicitare alcuni punti del Protocollo Tecnico stesso, anche sulla base delle osservazioni formulate dalla K.C.S. Caregiver e sottoposto per l'approvazione preventiva alla K.C.S. Caregiver che, in data 29/10/2010, ha formulato ulteriori osservazioni relativamente al Protocollo Tecnico – Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria aggiornato con le note interpretative. Infine nell'incontro del 26/7/2011 con la K.C.S. Caregiver in collaborazione con il Settore Manutenzione veniva predisposto un Protocollo Tecnico – Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria aggiornato con le note interpretative ritenute congrue, il cui schema è allegato al presente provvedimento quale parte integrante.

Dato atto che:

- il suddetto Protocollo Tecnico con le note interpretative, è stato esaminato con la Cooperativa Sociale K.C.S. Caregiver in data 26/7/2011 e trasmesso al Gestore in data 12/9/2011;
- la Cooperativa Sociale K.C.S. Caregiver ha dato il proprio assenso preventivo, mediante sottoscrizione del Protocollo Tecnico allegato, ad eseguire gli interventi manutentivi presso la R.S.A. G. Gerosa Brichetto alle condizioni e modalità ivi previste;

Dato atto altresì che il presente provvedimento non comporta spesa,

D E T E R M I N A

- 1) di approvare la stipulazione di un Protocollo Tecnico – Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, aggiornato con le note interpretative, con la Cooperativa Sociale K.C.S. Caregiver, Gestore della R.S.A. G. Gerosa Brichetto e annesso C.D.I.,

per la definizione dei criteri di manutenzione a carico dei Gestori e dell'Amministrazione Comunale, e che avrà durata dalla sottoscrizione delle parti fino alla conclusione del relativo contratto di servizio;

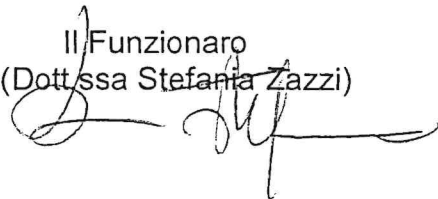
- 2) di integrare il protocollo tecnico, approvato con la Determinazione Dirigenziale n. 487/2010 del 27/4/2010 e sottoscritto da Gestori della R.S.A. "Famagosta", "V. Ferrari" e "Casa per Coniugi", con le note interpretative allegate allo schema di protocollo tecnico per la definizione dei criteri di manutenzione a carico dei Gestori e dell'Amministrazione Comunale, e che avrà durata dalla sottoscrizione delle parti fino alla conclusione del relativo contratto di servizio;
- 3) di dare atto altresì che il presente provvedimento non comporta spesa.

Milano, lì 7/10/2011

IL DIRETTORE DEL SETTORE SERVIZI PER ANZIANI
(Dott. Giuseppe Salvato)



Il Funzionario
(Dott.ssa Stefania Zazzi)



PROTOCOLLO TECNICO CON NOTE INTERPRETATIVE – Manutenzione
Ordinaria e Straordinaria

Contratto di Servizio di Gestione della R.S.A. “G. Gerosa Brichetto” e del relativo C.D.I. del Comune di Milano – attuazione art. 4.

- Visto il contratto per il servizio di gestione della R.S.A. “G. Gerosa Brichetto” e del relativo C.D.I. del Comune di Milano, sottoscritto in data 14/5/2010, il quale prevede all’art. 4 che: “in ordine all’esecuzione di attività rientranti nella manutenzione ordinaria la contraente si impegna ad eseguire tutte le attività di propria competenza senza alcun onere a carico dell’Amministrazione. La contraente si impegna, inoltre, ad individuare, di concerto con la Stazione Appaltante, tutte le tipologie di attività rientranti nella definizione di “manutenzione ordinaria” che verranno riportate in apposito protocollo tecnico.”;
- Visto il capitolato speciale d’appalto, per l’affidamento del servizio di gestione delle R.S.A. “Famagosta”, “V.Ferrari”, “Per Coniugi”, “G. Gerosa Brichetto” e dei relativi C.D.I. del Comune di Milano ed in particolare l’art. 3 avente per oggetto “Caratteristiche degli immobili, dotazione arredi, manutenzione”;

In attuazione del predetto articolo del contratto di servizio, il Settore Servizi per Anziani, in collaborazione col Settore Manutenzione, ha definito un Protocollo Tecnico (allegato 1) relativo alla tipologia di interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria a carico dei Gestori delle R.S.A. e dell’Amministrazione Comunale. In particolare, oltre alla suddivisione degli interventi in Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria come risulta dall’allegato prospetto, sono state definite tra le altre le seguenti condizioni:

- I costi delle opere ed i preventivi di spesa relativi ai lavori di Manutenzione Straordinaria dovranno avere come riferimento il listino prezzi del Comune di Milano in vigore;
- Nell’ipotesi di eseguire interventi in emergenza, gli stessi saranno a carico del Gestore anche in merito alla tempestività dell’esecuzione;
- I lavori considerati urgenti dovranno essere eseguiti in un tempo compatibile con la tipologia dell’intervento dal Gestore, previa valutazione sui costi e tempi di intervento da parte degli uffici comunali.
- Per la parte impiantistica:
 - o Sono escluse dalle sostituzioni in Manutenzione Straordinaria tutte le attrezzature utili alla funzionalità del servizio;
 - o Le operazioni di sostituzioni degli impianti per essere considerate di manutenzione straordinaria dovranno essere valutate in funzione dell’esecuzione delle corrette manutenzioni ordinarie periodiche eseguite durante la gestione e il corretto uso durante l’esercizio.

Ritenuto inoltre di definire la modalità per il rimborso relativo alle spese di Manutenzione Straordinaria presso le R.S.A. in appalto qualora gli interventi venissero effettuati dai Gestori come previsto dall'art. 3 del Capitolato speciale d'Appalto è stata predisposta la Procedura del rimborso (allegato 2).

Il suddetto Protocollo Tecnico, è stato esaminato con i Gestori in data 09/12/2009 e 25/01/2010, per quanto riguarda la parte impiantistica e successivamente il documento è stato integrato con la parte edile e nuovamente trasmesso ai Gestori in data 03/02/2010.

La Cooperativa Sociale K.C.S. Caregiver Gestore della R.S.A. G. Gerosa Brichetto ha presentato in data 10/3/2010 delle osservazioni e rilievi in merito alle condizioni definite dal Protocollo Tecnico, dette osservazioni sono state esaminate dal Settore Manutenzione che ha provveduto ad integrare il Protocollo Tecnico con opportune note interpretative allo scopo di meglio esplicitare alcuni punti del Protocollo Tecnico, anche sulla base delle osservazioni formulate dalla K.C.S. Caregiver stessa e sottoposto per l'approvazione preventiva alla K.C.S. Caregiver che, in data 29/10/2010, ha formulato ulteriori osservazioni relativamente al Protocollo Tecnico - Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria aggiornato con le note interpretative. Infine nell'incontro del 26/7/2011 con la K.C.S. Caregiver in collaborazione con il Settore Manutenzione veniva predisposto un Protocollo Tecnico - Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria aggiornato con le note interpretative ritenute congrue.

Il Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto, costituisce l'ufficio di riferimento per le richieste di interventi manutentivi nelle R.S.A. in appalto. A seguito della consultazione tecnica con il Servizio Progettazione Impianti, viene rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dell'intervento. Tale autorizzazione si intende vincolante per il Gestore.

Letto e sottoscritto

Data

Per il Comune di Milano

Per la R.S.A. G. Gerosa Brichetto

Dott. Giuseppe Salvato
Direzione Settore Servizi per Anziani

Timbro e Firma

Ing. Pasquale Frezza
Direzione Settore Manutenzione

Ing. Giuseppe Colli Franzone
Settore Manutenzione
Servizio Progettazione Impianti

Dott.ssa Stefania Zazzi
Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto

Allegato 1

DEFINIZIONE DEI CRITERI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL GESTORE E DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IMPIANTI OGGETTO DI MANUTENZIONI

MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms)

IMPIANTO	Caldaia	Semplice pulizia periodica	Sostituzione qualora ammalorata
RISCALDAMENTO	Bruciatore	Pulizia periodica con o senza apporto di materiali. Sostituzione di pezzi usurati per il ripristino della funzionalità,	Sostituzione completa del bruciatore qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio o la riparazione sia più onerosa della sostituzione
	Elettropompe	Pulizia periodica con o senza apporto di materiali. Sostituzione di pezzi usurati, premistoppa, giranti, motori elettrici per il ripristino della funzionalità,	Sostituzione completa dell'elettropompa qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio o la riparazione è più onerosa della sostituzione
	Regolazione Elementi radianti Reti distributive	Pulizia periodica con o senza apporto di materiali. Sostituzione di pezzi usurati, premistoppa, guarnizioni, stelo valvola motorizzata, motore valvola di regolazione per il ripristino della funzionalità,	Sostituzione completa della valvola motorizzata qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio o la riparazione sia più onerosa della sostituzione, previo verifica della corretta esecuzione delle manutenzioni periodiche.
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE (vedi Nota interpretativa 1)	Gruppo frigor U.T.A. Ventilatori, Regolazione apparecchiature, impianti elettrici asserviti - Batterie di pre e post riscaldamento, valvole di ventilazione, griglie di transito, ventilconvettori, sistemi radianti. Quadri elettrici e linee asservite all'impianto.	Pulizia periodica con o senza apporto di materiali. Sostituzione di pezzi usurati, evaporatori, resistenze antigelo, condensatori, ventilatori, circuito frigorifero completo di accessori, carica refrigerante e olio, organi di regolazione, quadri ed allacciamenti elettrici per il ripristino della funzionalità.	Sostituzione anche parziale della componentistica dell'impianto qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio o la riparazione sia più onerosa della sostituzione. Sostituzione compressori
IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA	Bollitori di stoccaggio acque in centrale e quelli ai singoli ai piani Scambiatori Elettropompe Valvole di regolazione Quadro e distribuzione elettrica asservita alle apparecchiature	Verifica periodica della funzionalità delle apparecchiature che compongono l'impianto, apporto di materiali di consumo, sostituzione dei pezzi usurati e ripristino della funzionalità.	Sostituzione dell'impianto di produzione acqua calda qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio o la riparazione è più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature ammalorate. Sostituzione scambiatori vetusti o logorati da lavaggi.

IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUE	Bombole gas Recipienti Sali Centralina regolazione	Verifica periodica della funzionalità delle apparecchiature che compongono l'impianto, apporto di materiali di consumo, sostituzione dei pezzi usurati e ripristino della funzionalità.	Sostituzione dell'impianto di addolcimento qualora risultino irreperibili i componenti di ricambio o la riparazione è più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature.
IMPIANTO ASCENSORE MONTACARICHI	Cabina e locale macchine Quadro e distribuzione elettrica asservita alle apparecchiature.	Pulizia periodica con o senza apporto di materiali, pulsantiere, fotocellule, serrature elettromeccaniche, funi, ecc. Verifica delle apparecchiature di sicurezza, ripristino delle stesse. Sostituzione di pezzi usurati per il ripristino della funzionalità. Verifiche periodiche secondo normativa referente. Riavvolgimento motori. Sostituzione olio centralina tubazioni circuito idraulico e guarnizioni	Sostituzione dell'impianto di elevazione qualora risultino irreperibili i componenti di ricambio o la riparazione è più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature. (motore elettrico). Prescrizioni a seguito di verifiche biennali, installazione barriere anticaduta. Sostituzione funi e pulegge dopo 10 anni di funzionamento
IMPIANTO RILEVAZIONE FUMI ALLARME ANTINCENDIO	Distribuzione idrica, Manichette e Naspi Estintori Impianti splincher Impianti di sovrappressione. Sensori fumi.	Verifica della funzionalità e pulizia periodica con o senza apporto di materiali. Sostituzione di pezzi usurati e ripristino della funzionalità,	Sostituzione degli impianti asserviti al sistema antincendio, gruppo di sovrappressione e splinker, previo verifica della corretta manutenzione degli impianti e/o che risultino irreperibili i componenti di ricambio o la riparazione sia più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature. Sostituzione centrale principale.
IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE BIANCHE - NERE	Elettropompe sommerse, Livellostati, regolazione dell'impianto, quadro elettrico asservito all'impianto	Verifica periodica della funzionalità delle apparecchiature che compongono l'impianto, sostituzione dei pezzi usurati e ripristino della funzionalità. Sostituzione cuscinetti e riavvolgimento motori	Sostituzione dell'impianto di sollevamento qualora risultino irreperibili i componenti di ricambio e/o la riparazione è più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature. (es. Pompe sommerse)
IMPIANTO OSSIGENO E GAS MEDICALI	Stoccaggio e distribuzione dei gas medicali	Verifica periodica della funzionalità delle apparecchiature che compongono l'impianto, apporto di materiali di consumo, sostituzione dei pezzi usurati e ripristino della funzionalità.	Sostituzione dell'impianto di GAS medicali qualora risultino irreperibili i componenti di ricambio e/o la riparazione sia più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature. Sostituzione componenti a seguito di prescrizioni normative

IMPIANTO ELETTRICO E ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA	Quadri elettrici Distribuzione alle apparecchiature Apparecchiature terminali	Prove di funzionamento periodico della selettività delle apparecchiature, sostituzione di quelle non funzionanti, rivisitazione dei collegamenti, verifica dell'efficienza delle apparecchiature di emergenza, apporto di materiali di consumo per il ripristino della funzionalità dell'impianto. Verifica periodica dell'impianto di terra. Sostituzione batteire tampone e corpi illuminanti.	Rifacimento dell'impianto elettrico qualora risultasse vetusto e/o non più affidabile sotto l'aspetto funzionale di sicurezza.
IMPIANTO CITOFONO CABLAGGIO - TV DIFFUSIONE SONORA	Quadri elettrici Distribuzione elettrica alle apparecchiature Apparecchiature terminali Accessori vari	Prove di funzionamento periodiche della selettività delle apparecchiature dei quadri elettrici, sostituzione di quelle non funzionanti, rivisitazione dei collegamenti, verifica dell'efficienza delle apparecchiature di emergenza, sostituzione delle apparecchiature terminali, TV, altoparlanti, citofoni ecc. qualora non efficienti, apporto di materiali di consumo per il ripristino della funzionalità dell'impianto.	Rifacimento degli impianto qualora risultasse vetusto e/o non più affidabile. Sostituzione centralino telefonico completo.
IMPIANTO LAVANDERIA	Lavatrici Essiccatoi. Aspiratori Quadri elettrici al servizio delle singole apparecchiature, schede di regolazione e di programma.	Verifica e pulizia periodica della funzionalità delle apparecchiature che compongono l'impianto, apporto di materiali di consumo, sostituzione dei pezzi usurati e ripristino della funzionalità.	Sostituzione di singole macchine dell'impianto di lavanderia qualora risultino irreperibili i componenti di ricambio e/o la riparazione sia più onerosa della sostituzione delle singole macchine.
IMPIANTO CHIAMATA CAMERE PER INFERMIERI	Verifica periodica dei componenti e ripristino della funzionalità, secondo manuali d'uso	Sostituzione schede centraline, sostituzione batterie tampone, verifica serraggio cablaggi, aggiornamento software	Sostituzione intero impianto
GRUPPO ELETTROGENO	Componentistica del gruppo elettrogeno	Verifica e pulizia periodica della funzionalità delle apparecchiatura, prove di funzionamento e di accensione del gruppo di emergenza, apporto di materiali di consumo, sostituzione dei pezzi usurati o non efficienti, ripristino della funzionalità.	Sostituzione del gruppo elettrogeno qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio e/o la riparazione sia più onerosa della sostituzione delle singole apparecchiature ammalorate. Sostituzione del motore endotermico qualora risultino irreperibili i pezzi di ricambio. Interventi non previsti sul motore dal manuale d'uso e manutenzione.

Sono escluse dalle sostituzioni in Manutenzione Straordinaria tutte le attrezzature utili alla funzionalità del servizio.

Le operazioni di sostituzioni degli impianti per essere considerate di manutenzione straordinaria dovranno essere valutate in funzione dell'esecuzione delle corrette manutenzioni ordinarie periodiche eseguite durante la gestione e il corretto uso durante l'esercizio.

MANUTENZIONI EDILI

Descrizione	MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms)
OPERE EDILIZIE ESTERNE		
Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne anche con l'impiego di materiali diversi. (vedi Nota interpretativa 1)	x	
Ricorsa del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e sostituzione dei pluviali e gronde anche con l'impiego di materiali diversi, senza modifica della sagoma e pendenze. (vedi Nota interpretativa 2)	x	
Ripristino facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli esistenti. (vedi Nota interpretativa 1)	x	
Riparazione balconi, terrazzi e pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi.	x	Rifacimento di pavimentazioni
Riparazione e sostituzione infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine, delle porte di ingresso anche con materiali diversi, applicazione zanzariere e tende da sole. (vedi Nota interpretativa 1 e 3)	x	
Riparazione e sostituzione di parti delle recinzioni. (vedi Nota interpretativa 1)	x	
Installazione di grate limitatamente al vano finestra. (vedi Nota interpretativa 1 e 3)	x	
Interventi su parti esterne di ridefinizione dei prospetti mediante modifica di parte delle aperture		x
Pulitura facciate in alcune zone. (vedi Nota interpretativa 1)	x	
OPERE STRUTTURALI		
Opere di consolidamento, rinnovamento, sostituzioni di parti anche strutturali, come muri di sostegno, architravi, solette, strutture verticali ed orizzontali in genere.		x
Rinforzo di parti degli elementi strutturali finalizzati all'installazione di particolari attrezzature da parte del gestore. (vedi Nota interpretativa 4)	x	
Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria del tetto anche con materiali diversi. (vedi Nota interpretativa 1)	x	Interventi generalizzati sull'edificio.
OPERE EDILIZIE INTERNE		
Opere per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici.		x
Opere per modificare l'assetto distributivo		x
Opere di rinnovamento, riparazione e sostituzione delle finiture interne	x	

Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne. (vedi Nota interpretativa 5)	x	
Rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato		x
Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni. (vedi Nota interpretativa 1)	x	
Apertura e chiusura dei vani porta, costruzione di arredi fissi all'interno delle unità immobiliari, creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti finalizzati ad esigenze funzionali del gestore. (vedi Nota interpretativa 6)	x	
Posa in opera di doppi serramenti, cancelletti di sicurezza interni finalizzati ad esigenze funzionali del gestore. (vedi Nota interpretativa 6)	x	
Installazione e spostamento di pareti mobili. (vedi Nota interpretativa 6)	x	
Tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.	x	Interventi generalizzati sull'edificio.
IMPIANTI ED APARECCHI IGIENICO SANITARI		
Riparazione, sostituzione di impianti ed apparecchi igienico sanitari	x	Interventi generalizzati sull'edificio
Rifacimenti completi dei servizi igienici		x
Disostruzione fognature, scariche, pozzetti, spurghi periodici o urgenti con eventuale videoispezione. (vedi Nota interpretativa 7)	x	
PRONTO INTERVENTO		
Pronto intervento per emergenze e per la messa in sicurezza	Sono a carico del gestore gli interventi di emergenza per la messa in sicurezza o per il ripristino immediato se necessario alla funzionalità della struttura	Interventi eventualmente rientranti nelle ms a seguito della valutazione degli uffici comunali.

N.B.:

I costi delle opere ed i preventivi di spesa relativi ai lavori di Manutenzione Straordinaria dovranno avere come riferimento il listino prezzi del Comune di Milano in vigore.

Nell'ipotesi di eseguire interventi in **Emergenza**, gli stessi saranno a carico del gestore anche in merito alla tempestività dell'esecuzione.

I lavori considerati **Urgenti** dovranno essere eseguiti in un tempo compatibile con la tipologia dell'intervento dal gestore, previa valutazione sui costi e tempi di intervento da parte degli uffici comunali.

**PROCEDURA DEL RIMBORSO PER SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRESSO LE R.S.A.
 IN APPALTO**

Il rimborso spese ai Gestori è possibile unicamente per interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti nelle rispettive R.S.A. in comprovate situazioni di emergenza e/o urgenza o per impossibilità di esecuzione da parte del Comune e prevede la tempestiva trasmissione al Settore Servizi per Anziani – Servizio R.S.A./C.I. in Appalto di un rapporto dettagliato comprensivo di:

- Richiesta di rimborso spese per opere di Manutenzione Straordinaria da eseguire in situazioni di emergenza e/o urgenza nella rispettiva R.S.A. o per impossibilità di esecuzione da parte del Comune;
- Causa e riferimenti tecnici relativi all'origine del guasto strutturale e/o alla messa fuori uso dell'impianto/attrezzatura, riferimenti temporali e pregressa manutenzione sostenuta;
- Progetto tecnico e/o scheda tecnica dell'intervento di manutenzione o di sostituzione che si intende sostenere;
- Preventivo della spesa, dimostrando la convenienza e l'economicità della spesa (ad es. confronto con altri preventivi o altri progetti, uso di manutentore interno ecc.);
- Rapporti incompleti non saranno presi in esame ma rigettati;
- Il rapporto sarà sottoposto dal Settore Servizi per Anziani – Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto alla valutazione del Settore Manutenzione che approva l'esecuzione dell'intervento e la relativa spesa;
- Il Gestore riceverà dal Settore Servizi per Anziani – Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto, entro 7 giorni lavorativi onde non ritardare l'esecuzione degli interventi, l'autorizzazione per l'esecuzione dell'intervento e la relativa spesa. Tale autorizzazione si intende vincolante per il Gestore;

Per interventi d'emergenza motivati e documentati si dà facoltà al Gestore di eseguire in autonomia un primo intervento tampone immediato. Tale intervento costituirà parte integrante del rapporto di cui sopra e dovrà essere comprensivo di descrizione e fattura del lavoro eseguito;

- Il Gestore invierà al Settore Servizi per Anziani – Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto la fattura corredata di descrizione degli interventi effettivamente eseguiti. La fattura dovrà essere intestata a:

Comune di Milano
 Settore Servizi per Anziani
 Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto
 L.go Treves n.1 – 20121 Milano
 Partita I.V.A. 01199250158

- Il Settore Servizi per Anziani – Servizio R.S.A./C.D.I. in Appalto provvederà alla liquidazione dopo la verifica di congruità da parte del Settore Manutenzione che le prestazioni siano state eseguite nel rispetto della normativa vigente.

Nota interpretativa 1:

L'intervento manutentivo è considerato Manutenzione Ordinaria se è parziale, diventa Manutenzione Straordinaria se l'intervento è esteso e generalizzato all'elemento unitario (es. facciata completa).

Nota interpretativa 2:

La sostituzione dei pluviali e gronde si configura come intervento strutturale di Manutenzione Straordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale.

Nota interpretativa 3:

Installazione di grate: se le grate non sono presenti nell'attuale edificio l'eventuale nuova installazione si configura come intervento strutturale di Manutenzione Straordinaria a carico dell'Amministratore Comunale.

Nota interpretativa 4:

Se l'intervento manutentivo è dovuto a prescrizioni di Enti e/o richieste dell'Amministrazione Comunale (ad esempio adeguamento stanza per grandi obesi) si configura come intervento strutturale di Manutenzione Straordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale.

Nota interpretativa 5:

Se trattasi di rifacimento localizzato alla pavimentazione di interi corridoi e/o aree, si configura come Manutenzione Straordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale.

Nota interpretativa 6:

Gli interventi elencati si rendono necessari su prescrizioni di Enti e per adeguamenti normativi: non devono essere legati in alcun modo alle esigenze funzionali del gestore. Nel caso lo fossero andranno addebitati allo stesso.

Nota interpretativa 7:

Gli interventi manutentivi dettati da anomalie strutturali (ad esempio tubature in contropendenza) si configurano come Manutenzione Straordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale. La disostruzione delle fognature, degli scarichi, pozzetti, spurghi periodici o urgenti, eventuali videoispezioni rientrano nella Manutenzione Ordinaria sempre che la necessità di intervento non derivi da anomalie strutturali.