



CITTA' DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE 1



CENTRO CROCETTA

**SERVIZIO DI PICCOLA**  
**MANUTENZIONE ORDINARIA SU FABBRICATI DI**  
**COMPETENZA DELLA CIRCOSCRIZIONE 1**  
**TRIENNIO 2024/2026**

**DISCIPLINARE TECNICO**

Circoscrizione 1 Centro - Crocetta Via Bertolotti, 10 Torino Tel. 011.01135118/124

## **ART. 1 – OGGETTO DEL SERVIZIO**

L'appalto oggetto del presente disciplinare tecnico è disciplinato dalle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture approvato con Decreto Legislativo n° 36/2023.

Il presente disciplinare tecnico è parte integrante della richiesta preventivo per il servizio di piccola manutenzione ordinaria dei fabbricati, compreso i noli, i trasporti e la provvista dei materiali occorrenti per l'esecuzione degli stessi, finalizzato a risolvere prontamente richieste urgenti ma di scarsa entità al fine di prevenire eventuali situazioni di pericolo.

L'appalto è composto da lotto unico considerato il ridotto numero di immobili circoscrizionali oggetto di manutenzione e per l'omogeneità del servizio.

Per quanto non espressamente previsto nel citato decreto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 36/2023, alle procedure di affidamento e alle altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si applicano le disposizioni di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"), alla stipula del contratto e alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del codice civile.

La prestazione principale è costituita dal **servizio di piccola manutenzione ordinaria dei fabbricati di competenza della Circoscrizione 1.**

## **ART. 2 - ELENCO FABBRICATI DI COMPETENZA DELLA CIRCOSCRIZIONE 1**

Agli effetti del presente appalto vengono di seguito individuati, sul territorio della Circoscrizione 1, i fabbricati di competenza:

1) CENTRO CIVICO	Via BERTOLOTTI 10 piani interrato, rialzato, 1° e 2°
2) CENTRO POLIVALENTE	Via G. DA VERRAZZANO 13 piani rialzato, p. 1° e p. 2°
3) CENTRO POLIVALENTE	Via DEGO 6 piani interrato, terra e 1°
4) LOCALI CIRCOSCRIZIONALI	Via SAN MASSIMO 33 piano rialzato
5) CENTRO D'INCONTRO ANZIANI	Via VANCHIGLIA 3 bis piano rialzato

6) CENTRO POLIVALENTE	Via BELLEZIA 19 piano terra
7) CENTRO POLIVALENTE	Via RAPALLO 20 piano terra

Tale elenco non è esaustivo ma puramente indicativo, in quanto le peculiarità proprie delle attività svolte e l'evolversi delle realtà circoscrizionali, possono richiedere nel corso del servizio l'acquisizione di locali nuovi o la dismissione di altri; resta tuttavia inteso che ogni nuovo fabbricato di competenza circoscrizionale dovrà essere oggetto di intervento da parte dell'aggiudicatario, senza che questo possa accampare diritti o maggiorazioni di qualsiasi genere.

### **ART. 3 - NORME GENERALI – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

Il presente appalto concerne l'esecuzione degli interventi manutentivi - che possono anche rivestire carattere di urgenza - relativi a richieste urgenti di piccola entità per prevenire situazioni di pericolo, per effettuare riparazioni urgenti di componenti edilizi e di arredo in conseguenza del normale degrado d'uso, dell'uso improprio, di rotture accidentali e di eventuali atti vandalici.

Nel caso in cui una situazione di degrado e/o di pericolo richieda interventi radicali si provvederà, di norma, a tamponare la rottura, sopperendo con mezzi provvisori o con interventi provvisori.

Potranno essere richiesti nelle attività del presente servizio la tinteggiatura di pareti, la pulizia straordinaria di locali, e movimentazione di vecchi arredi e materiale di risulta ed il loro trasporto alle discariche; la realizzazione di piccoli interventi quali collegamenti, riparazioni, sostituzioni e installazioni sugli impianti elettrici e/o apparecchi collegati a valle degli impianti di competenza dell' IREN con eventuale fornitura degli apparecchi stessi con valutazione a misura od in economia.

Gli interventi manutentivi che formano oggetto dell'appalto possono essere riassunti a titolo esemplificativo come segue, salvo indicazioni più precise che all'atto esecutivo o a seguito dell'ordinazione scritta e firmata dal Responsabile Tecnico del Servizio, saranno impartite dall'Ufficio Tecnico:

#### **LATTONIERE-IDRAULICO:**

- Riparazione o sostituzione di apparecchi idro-sanitari, rubinetterie, sifoni e tubazioni
- Riparazione o sostituzione di boiler elettrici e gas o parti di questi;
- Disostruzione scarichi di vasi, turche e sanitari anche con l'ausilio di Canal-jet;

- Eliminazione di infiltrazioni d'acqua da tetti piani e inclinati;
- Pulizia e piccole riparazioni grondaie con l'ausilio dell'autocarro dotato di braccio idraulico per il sollevamento di cestello porta-operatore.

#### FABBRO

- Sostituzione o nuova installazione di serrature, nottolini, maniglie e maniglioni antipanico;
- Riparazioni o sostituzioni di parti metalliche anche con intervento di saldatura;
- Riparazioni o sostituzione di cancelli, serramenti, serrande, infissi; ganci e staffe;

#### FALEGNAME

- Riparazione di serramenti e infissi in legno compresa la sostituzione della ferramenta;

#### VETRAIO

- Sostituzione vetri di qualsiasi tipo esistente nei fabbricati della Circostrizione;
- Fornitura e posa in opera di pellicole antisfondamento;

#### DECORATORE

- Tinteggiatura anche parziale di scale e locali interni;
- Verniciatura di manufatti in legno e/o metallo;
- Piccoli interventi di pulitura facciate esterne;

#### OPERAIO GENERICO

- Interventi di riparazioni e ripristini murature e rappezzi di pavimentazioni;
- Piccole riparazioni degli impianti elettrici a valle degli impianti di competenza IREN;
- Modesti spostamenti di beni mobili (mobili vari ecc.) per esecuzione di lavori urgenti.

Sono compresi nel presente servizio tutte le operazioni, le prestazioni, le forniture e le provviste per ultimare il servizio e dare i manufatti completamente compiuti ed eseguiti a regola d'arte.

I materiali in genere occorrenti per la costruzione delle opere proverranno da quelle località o fornitori che l'appaltatore riterrà di sua convenienza purché, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico, essi siano riconosciuti di buona qualità.

Tutti i manufatti da utilizzarsi sia per le sostituzioni di quelli danneggiati che per le nuove installazioni, si intendono di tipo corrente, adatti alle situazioni esistenti e comunque rispondenti alle normative vigenti.

Sono compresi nel presente servizio gli interventi, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dalle presenti prescrizioni tecniche e amministrative.

#### **ART. 4 – SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO**

Tutti i servizi e le provviste saranno di norma eseguiti in seguito a regolari ordinativi rilasciati dal Responsabile Tecnico del Servizio, corredati, dove necessario, da più precise indicazioni, anche verbali, occorrenti per la loro regolare esecuzione.

Il Responsabile Tecnico del Servizio avrà la facoltà di fissare nell'ordinativo, ove lo ritenesse opportuno, un termine di ultimazione dei lavori o delle forniture ordinate ed a tali termini, una volta fissati, non saranno ammessi per nessuna causa protrazioni di sorta.

L'aggiudicatario dovrà iniziare i servizi ordinati entro il più breve tempo possibile, ed in ogni caso non oltre le quarantotto ore dall'ordine di esecuzione; i servizi dovranno essere condotti impiegando un sufficiente numero di operai e di mezzi d'opera attenendosi esattamente alle prescrizioni del Responsabile Tecnico.

Nei casi di assoluta urgenza, l'ordine di esecuzione dei servizi e delle provviste potrà essere dato verbalmente o telefonicamente, salvo a tradurlo al più presto per iscritto; in tali eventualità l'intervento dovrà essere immediato.

La Ditta aggiudicataria non potrà accampare scusanti di sorta per eventuali ritardi sull'inizio e sull'ultimazione dei servizi ordinati.

L'esecuzione del servizio, che dovrà avvenire nel rispetto delle presenti prescrizioni tecniche ed amministrative, nonché di tutte le norme di legge e/o regolamento vigenti applicabili all'oggetto, è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'aggiudicatario deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

Oltre agli obblighi sopra specificati:

L'affidatario dovrà comunicare il nominativo di un Responsabile per Servizio, l'indirizzo e-mail, il telefono fisso, fax e cellulare; ciò ai fini di una pronta e immediata reperibilità;

L'affidatario dovrà garantire il servizio anche durante i periodi di ferie estive ed invernali,

(Luglio-Agosto – Dicembre ecc.).

L'affidatario dovrà munire i propri soci/dipendenti di tesserino di riconoscimento, e dovrà sempre comunicare la zona in cui lavora all'interno delle varie sedi, nonché gli eventuali spostamenti.

#### **ART. 5 – PREZZI APPLICABILI**

I servizi, i trasporti e la provvista dei materiali oggetto del presente appalto saranno liquidati con l'applicazione dei prezzi unitari di seguito riportati e di quelli risultanti dall'Elenco Prezzi della Regione Piemonte 2023 approvati con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-6521 del 20 febbraio 2023 ed immediatamente eseguibile, visionabile presso l'ufficio

Tecnico della Circostrizione 1 di Via Bertolotti 10, piano primo, e ribassati del ribasso contrattuale.

<b>TIPOLOGIA INTERVENTI</b>		
<b>OPERE DA IDRAULICO : interventi effettuati in un singolo edificio dove si preveda l'esecuzione di un solo intervento - maggiori quantità e altre lavorazioni saranno liquidate secondo elenco prezzi Regione Piemonte</b>		
	<b>PREZZO</b>	<b>N.P.</b>
sostituzione di gruppo a parete per lavelli, lavatoi e vasche; con deviatore per lavatrice, doccetta con tubo flessibile o bocca girevole a "S". Comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo gruppo.		
€ per ogni intervento	<b>84,63</b>	<b>N.P. 1</b>
sostituzione di gruppo per lavabo, bidet, etc. a tre fori, serie media :due rubinetti, erogatore, piletta e accessori. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo gruppo. Esclusi flessibili, sifoni e scarico.		
€ per ogni intervento	<b>99,94</b>	<b>N.P. 2</b>
sostituzione di gruppo miscelatore monoforo per lavabo, bidet, etc. serie media completo di accessori. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo gruppo. Esclusi flessibili, sifoni e scarico.		
€ per ogni intervento	<b>116,40</b>	<b>N.P. 3</b>
sostituzione di gruppo miscelatore monoforo per lavello cucina. serie media completo di accessori. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo gruppo. Esclusi flessibili, sifoni e scarico.		
€ per ogni intervento	<b>111,70</b>	<b>N.P. 4</b>
sostituzione di gruppo miscelatore monocomando a parete per doccia. serie media completo di accessori. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo gruppo.		
€ per ogni intervento	<b>123,45</b>	<b>N.P. 5</b>
sostituzione di asta sali-scendi per doccia compreso soffione regolabile, tubo flessibile ed ogni accessorio		
€ per ogni intervento	<b>94,06</b>	<b>N.P. 6</b>
sostituzione di rubinetto semplice o saracinesca d'arresto. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio del nuovo.		
€ per ogni intervento	<b>49,38</b>	<b>N.P. 7</b>
sostituzione di due rubinetti semplice o saracinesche. comprendente smontaggio, fornitura e rimontaggio dei nuovi.		
€ per ogni intervento	<b>81,12</b>	<b>N.P. 8</b>

sostituzione di guarnizione per un rubinetto		
€ per ogni intervento	<b>29,39</b>	<b>N.P. 9</b>
sostituzione di guarnizione per due rubinetti		
€ per ogni intervento	<b>35,27</b>	<b>N.P. 10</b>
sostituzione di guarnizione per tre rubinetti		
€ per ogni intervento	<b>40,99</b>	<b>N.P. 11</b>
sostituzione di guarnizione per quattro rubinetti		
€ per ogni intervento	<b>47,02</b>	<b>N.P. 12</b>
sostituzione di cannetta in acciaio inox o tubetto flessibile. Adduzioni sotto lavabo, bidet, lavelli, etc.		
€ per ogni intervento	<b>32,92</b>	<b>N.P. 13</b>
sostituzione di due cannette in acciaio inox o tubetti flessibili. Adduzioni sotto lavabo, bidet, lavelli, etc.		
€ per ogni intervento	<b>48,21</b>	<b>N.P. 14</b>
sostituzione di sifone singolo in polietilene per lavabi, bidet, lavelli, lavatoi, etc.		
€ per ogni intervento	<b>49,38</b>	<b>N.P. 15</b>
sostituzione di sifone doppio in polietilene per lavelli, lavatoi, etc.		
€ per ogni intervento	<b>57,62</b>	<b>N.P. 16</b>
sostituzione vaschetta di cacciata a zaino		
€ per ogni intervento	<b>81,13</b>	<b>N.P. 17</b>
sostituzione vaschetta di cacciata con modifica posizione adattamento all'apparecchio		
€ per ogni intervento	<b>115,24</b>	<b>N.P. 18</b>
riparazione vaschetta di cacciata con fornitura e sostituzione degli accessori		
€ per ogni intervento	<b>56,43</b>	<b>N.P. 19</b>
sostituzione sedile WC normale in plastica colori vari		
€ per ogni intervento	<b>44,67</b>	<b>N.P. 20</b>
sostituzione getti "a vela", curve in PVC, canotti, raccordi in gomma per wc e accessori simili, compresa fornitura.		
€ per ogni intervento	<b>39,99</b>	<b>N.P. 21</b>
disostruzione turche e WC senza distacco dell'apparecchio		
€ per ogni intervento	<b>43,50</b>	<b>N.P. 22</b>
disostruzione WC con distacco e riattacco dell'apparecchio		
€ per ogni intervento	<b>81,13</b>	<b>N.P. 23</b>

sostituzione resistenza elettrica per boiler		
€ per ogni intervento	<b>79,95</b>	<b>N.P. 24</b>
sostituzione termostato		
€ per ogni intervento	<b>49,38</b>	<b>N.P. 25</b>
nolo di autobotte munita di pompa a pressione (canal Jet) con turbina per il sollevamento dei materiali estratti sino alla profondità di mt. 20 e della capacità oraria di almeno mc. 5.000 per pulizia, spurgo, disostruzione di canali di fognatura, compresa la paga dell'autista di n. 1 operatore, il consumo di carburante e lubrificante ed ogni onere connesso. Pressione pompa oltre 200 atm. Per ogni prima ora di intervento in emergenza (non oltre le 4 h dalla chiamata		
€ per ogni intervento	<b>246,92</b>	<b>N.P. 26</b>
<b>OPERE DA FABBRO E FALEGNAME : interventi effettuati in un singolo edificio dove si preveda l'esecuzione di un solo intervento - maggiori quantità e altre lavorazioni saranno liquidate secondo elenco prezzi Regione Piemonte</b>		
piccole riparazioni di parti metalliche con intervento di saldatura, compresa la fornitura della minuteria metallica di serie corrente e la verniciatura, (interventi fino a 55 minuti )		
€ per ogni intervento	<b>48,21</b>	<b>N.P. 27</b>
piccole riparazioni o sostituzioni di elementi metallici di cancelli, serramenti, infissi e manufatti simili, compresa la fornitura della minuteria metallica e della ferramenta di serie corrente quali: maniglie, placche, paletti, cerniere e simili, (interventi fino a 55 minuti)		
€ per ogni intervento	<b>45,86</b>	<b>N.P. 28</b>
sostituzione del solo nottolino, compresa fornitura, ed esclusa revisione del serramento, (serrature non di sicurezza o antipanico)		
€ per ogni intervento	<b>39,99</b>	<b>N.P. 29</b>
sostituzione nottolino, compresa fornitura, revisione serratura riscontro e maniglie, (serrature non di sicurezza o antipanico)		
€ per ogni intervento	<b>45,86</b>	<b>N.P. 30</b>
sostituzione serratura, compreso adeguamento al serramento, revisione riscontro e maniglie - la fornitura della serratura è pagata a parte secondo il tipo come da Elenco Prezzi , (serrature non di sicurezza o antipanico)		
€ per ogni intervento	<b>47,02</b>	<b>N.P. 31</b>
sostituzione serratura di sicurezza ad "H", compreso adeguamento e revisione serramento, riscontro, maniglie e fornitura 3 chiavi - La fornitura della serratura pagata a parte come da Elenco Prezzi		
€ per ogni intervento	<b>88,18</b>	<b>N.P. 32</b>



posa in opera di nuova serratura di sicurezza, compreso adeguamento e revisione serramento, riscontro, maniglie e fornitura 3 chiavi - La fornitura della serratura pagata a parte come da Elenco Prezzi		
€ per ogni intervento	<b>135,21</b>	<b>N.P. 33</b>
sostituzione di parti di serrature antipanico, (maniglie, nottolino e serratura complete di placche serie comune e chiavi nuove), compresa revisione serramento e riscontro		
€ per ogni intervento	<b>91,71</b>	<b>N.P. 34</b>
<b>OPERE DA VETRAIO : interventi effettuati in un singolo edificio dove si preveda la sostituzione di un solo vetro - maggiori quantità, vetrocamera, antisfondamento, cristalli e altre lavorazioni saranno liquidate secondo elenco prezzi regione Piemonte</b>		
sostituzione vetri trasparenti, stampati, rigati, martellinati, retinati, ecc. compresa rimozione, revisione battute, sostituzione fermavetri dove occorre e pulizia finale, (per superfici inferiori a 1,00 mq)		
€ per ogni intervento	<b>57,62</b>	<b>N.P. 35</b>
<b>OPERE VARIE : interventi unici da effettuarsi in un singolo edificio per quantità minime e durata inferiore ad un ora - maggiori quantità e altre lavorazioni saranno liquidate secondo elenco prezzi Regione Piemonte</b>		
piccoli ripristini di murature e intonaci, per chiusura buchi, posa staffe, riparazione gradini e opere simili, compresa la fornitura del materiale occorrente (intervento minimo - per superfici inferiori a 0,50 mq o 0,10 mc)		
€ per ogni intervento	<b>44,68</b>	<b>N.P. 36</b>
piccoli rappezzi di pavimenti, zoccolini e rivestimenti in ceramica e/o vinilici, riposizionamento di soglie davanzali e opere simili, compreso materiale, (intervento minimo - per superfici inferiori a 0,25 mq o 0,50 ml)		
€ per ogni intervento	<b>41,15</b>	<b>N.P. 37</b>
ripristini di decorazioni previa raschiatura e stuccatura effettuati su intonaci, legno e metalli con idropittura o smalti, compreso materiale (intervento minimo - per superfici inferiori a 2,0 mq di tinta e 0,50 di smalto)		
€ per ogni intervento	<b>41,15</b>	<b>N.P. 38</b>
installazione, con tasselli, di arredi forniti dalla città, (bacheche, cartelli, ecc.), ripristino di pannelli per controsoffitti e opere simili, compreso il materiale e eventuali ripristini murari, (intervento minimo)		
€ per ogni intervento	<b>35,27</b>	<b>N.P. 39</b>

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Andrea CHIEZZI