

Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso" nel Comune di Milazzo (ME).

## CAPITOLATO PRESTAZIONALE D'ONERI

(allegato alla D.D.722 del 9-7-2014)

**Avvertenza:** Ai fini del presente Capitolato si intende per "Codice" il testo vigente del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito in Sicilia con L.R.n.12/2011. Si intende inoltre per "Regolamento" il testo vigente del D.P.R.207/2011 così come recepito in Sicilia con L.R.12/2011. Si intende per RUP il Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art.10 comma 1 del Codice, per **Locatore o Concedente o soggetto realizzatore**, il soggetto aggiudicatario proprietario dell'immobile da concedere in locazione con patto di riscatto, per **Provincia o Utilizzatore**, la Provincia Regionale di Messina, Ente appaltante e futuro locatario utilizzatore dell'immobile.

### INDICE



<b>PARTE I^ DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE</b> .....	<b>5</b>
1. Oggetto dell'appalto - condizioni generali.....	5
2. Rapporti tra i soggetti.....	6
3. Stipula del contratto.....	6
4. Riscatto dell'immobile - proroghe.....	7
5. Termine utile per la consegna dell'immobile - penalità.....	7
6. Servizi tecnici d'ingegneria.....	7
7. Ufficio di Alta Sorveglianza.....	8
8. Accertamenti della Provincia.....	9
9. Disciplina delle varianti in corso d'opera.....	9
10. Ulteriori opere per miglioramenti e/o completamenti - videosorveglianza.....	9
11. Oneri e obblighi del Locatore durante la realizzazione dei lavori - penalità.....	10
12. Oneri e obblighi a carico del Locatore in fase di esercizio dell'immobile - penalità.....	10
13. Oneri a carico delle parti.....	12
14. Garanzie.....	12
15. Risoluzione del contratto.....	13
16. Allegati.....	13
<b>PARTE II^ CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE</b> .....	<b>14</b>
<b>CAPITOLO I. LA STRUTTURA SCOLASTICA</b> .....	<b>14</b>
1.1. Breve descrizione dell'intervento.....	14
1.2. Superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.....	15
1.3. Aree esterne, superfici e volumi: dimensioni e disposizione.....	16
1.4. Sistemazione delle aree per il gioco e per la ricreazione all'aperto.....	16
1.5. Percorsi per il traffico veicolare nonché parcheggi per biciclette ed autovetture.....	16
1.6. Impianti per attività sportive all'aperto.....	17
1.7. Programma planivolumetrico della scuola.....	17
1.8. Aule didattiche.....	17

1.9. Dotazione di base delle aule normali .....	17
1.10. Altezza degli ambienti.....	17
1.11. Aule normali con una dotazione di base.....	17
1.12. Laboratori didattici .....	18
1.13. Aule speciali .....	18
1.14. Aule di disegno .....	18
1.15. Laboratori.....	18
1.16. Aule per il lavoro manuale .....	18
1.17. Locali per l'amministrazione.....	19
1.18. Direzione e segreteria .....	19
1.19. Sala insegnanti .....	19
1.20. Locali per il deposito di sussidi didattici.....	19
1.21. Sala per le udienze.....	19
1.22. Sala riunioni .....	19
1.23. Locale di servizio per il custode e per i bidelli.....	19
1.24. Locale per il server e per le fotocopie per attrezzature tecniche dell'amministrazione	20
1.25. Archivio o deposito libri di testo .....	20
1.26. Spazi e locali comuni.....	20
1.27 Biblioteca scolastica multimediale .....	20
1.28. Locale per i media .....	20
1.29. Aula magna.....	20
1.30. Locale per attività aggregative (refettorio) .....	20
1.31. Impianti sportivi all'aperto.....	21
1.32. Servizi igienici .....	21
1.33. Guardaroba .....	21
1.34. Spogliatoio per il personale addetto alla pulizia.....	21
1.35. Locali per le pulizie .....	21
1.36. Ripostigli.....	21
1.37. Accessi.....	22
1.38. Sistema dei collegamenti interni.....	22
1.40. Porte .....	22
1.41. Scale .....	22
1.42. Numero dei piani .....	22
1.43. Vie di fuga.....	22
<b>CAPITOLO 2. REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI.....</b>	<b>23</b>
2.1 Illuminazione .....	23
2.2. Protezione dai raggi solari.....	23
2.3. Oscuramento.....	23
2.4. Isolamento termico / accumulo del calore.....	23
2.5. Impianti di ventilazione .....	24
2.6. Impianti elettrici .....	24
2.7. Illuminazione di sicurezza .....	25
2.8. Impianti di segnalazione acustica .....	25
2.9. Impianto telefonico.....	25
2.10. Allacciamenti per sistemi multimediali.....	26
2.11. Prese di corrente .....	26
2.12. Isolamento acustico .....	26
2.13. Acustica .....	26
2.14. Riscaldamento e raffreddamento.....	27
2.15. Caratteristiche delle pavimentazioni .....	27
2.16. Qualità delle finestre e delle facciate di vetro .....	27
<b>CAPITOLO 3. MISURE DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI .....</b>	<b>28</b>
3.1. Finalità .....	28
3.2. Ubicazione.....	28
3.3. Resistenza al fuoco .....	28
3.4. Reazione al fuoco dei materiali .....	28
3.5. Compartimentazioni per l'incendio.....	29

3.6 Misure per l'evacuazione in caso di emergenza.....	29
3.7. Spazi a particolare rischio.....	29
3.8. Altri locali.....	30
3.9. Norme particolari per impianti elettrici.....	30
3.10. Impianti e mezzi di estinzione degli incendi.....	31
3.11. Impianto di allarme e videosorveglianza.....	31
<b>PARTE III^ REQUISITI PRESTAZIONALI OFFERTI IN SEDE DI GARA.....</b>	<b>32</b>
SCHEDE DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA .....	32
<i>Schede di valutazione dell'offerta tecnica.....</i>	<i>32</i>
<i>Verifica dei livelli prestazionali migliorativi in sede di collaudo - penalità .....</i>	<i>32</i>
SCHEDA 1 - ubicazione dell'immobile .....	33
SCHEDA 2 - Spazi esterni per parcheggi, cortili e area giochi.....	34
SCHEDA 3 isolamento acustico di facciata.....	35
SCHEDA 4 - isolamento acustico partizioni interne e solai.....	36
SCHEDA 5 - impianto di allarme e videosorveglianza .....	37
SCHEDA 6 – classe di certificazione energetica.....	38
SCHEDA 7 - produzione energia con pannelli solari o fotovoltaici .....	39
SCHEDA 8 - efficienza sismica .....	40
SCHEDA 9 - riutilizzo acque meteoriche .....	41
SCHEDA 10 - interventi gratuiti di manutenzione ordinaria.....	42
SCHEDA 11 - quantità di manodopera impiegata .....	43
SCHEDA 12 - qualità e completezza degli elaborati progettuali.....	44
SCHEDA - OFFERTA TECNICA .....	45
SCHEDA B - OFFERTA ECONOMICA.....	46





## PARTE I<sup>A</sup>

### DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

#### 1. Oggetto dell'appalto - condizioni generali

L'appalto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del Codice, ha per oggetto la locazione con patto di riscatto di un immobile nel Comune di **Milazzo**, da adibire a **Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso"** nella consistenza qualitativa e quantitativa indicata al titolo II° del presente Capitolato. L'immobile deve essere già esistente o in corso di avanzata costruzione, tale da poterlo adeguare allo scopo sulla scorta del progetto preliminare prodotto dall'aggiudicatario in sede di gara ed approvato dall'Ente Appaltante.

L'aggiudicatario dovrà concedere in locazione l'immobile con esplicita possibilità, per la Provincia, di esercitare il proprio diritto per il riscatto dell'immobile al termine del periodo di locazione.

Periodo di locazione: L'immobile, una volta adattato alle esigenze della Provincia a cura e spese del proprietario, così come previsto nel progetto preliminare presentato dal concorrente in sede di gara, le relative migliorie e servizi, e il progetto esecutivo approvato dagli Organi competenti come opera privata, verrà concesso in locazione alla Provincia per **anni nove** e con possibilità di esercitare quest'ultima, il riscatto dell'immobile, previo pagamento della relativa rata di riscatto.

Canone annuo di locazione e rata di riscatto finale: Sulla scorta degli atti posti a base di gara l'importo massimo del canone di locazione annuale, da assoggettare al ribasso in sede di gara, ammonta ad **€.400.000,00** esente IVA ai sensi del D.L.83/2012 convertito in Legge.

Il prezzo del canone di locazione posto a base di gara, è stato calcolato in base alle quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate, **zona C1 semicentrale commerciale**, in ogni caso inferiore agli attuali fitti passivi sopportati dalla Provincia per la locazione degli immobili in cui in atto è ospitato l'Istituto Scolastico, ridotti del 15% come previsto dall'art.3 del D.L. 83/2012 convertito in Legge.

Il canone di locazione, ai sensi della Legge 135/2012 si intende fisso ed invariabile per tutto il periodo della locazione.

Il canone di locazione sarà assoggettato alle eventuali detrazioni apportate per penalità dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 11.

Rata di riscatto: La rata di riscatto dell'immobile al termine del periodo di locazione è quella proposta dall'aggiudicatario in sede di gara, e sarà assoggettata alle eventuali detrazioni per penalità apportate dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 11.

Essa si intende calcolata in base al valore dell'immobile alla data della presentazione dell'offerta, detratti tutti gli importi dei canoni pagati in vigenza del contratto di locazione.

Il canone annuale e la rata di riscatto come offerti dall'aggiudicatario in sede di gara si intendono formulati in base a proprie stime e costi per l'esecuzione delle opere di adattamento necessarie, compreso ogni onere finanziario.

Ai fini fiscali il valore complessivo del contratto di locazione con patto di riscatto è pari al valore risultante dalla somma degli importi di tutti i canoni annuali di locazione così come risultano dall'offerta economica dell'aggiudicatario.

Nel predetto importo complessivo è compreso e compensato ogni onere del Locatore per la redazione del progetto esecutivo dei lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, per la realizzazione delle predette opere, gli oneri finanziari e di preammortamento, eventuali servizi e forniture offerte dall'aggiudicatario a proprio carico con l'offerta di gara. E' altresì compresa la manutenzione straordinaria per tutta la durata della locazione, al fine di mantenere adeguate le sue caratteristiche tecniche come previste nelle schede A, allegate all'offerta di gara per tutto il periodo di locazione fino al riscatto dell'immobile.

L'importo dei canoni annuali e la rata finale di riscatto, così come sopra determinati, si intendono, pertanto, fissi e invariabili per tutta la durata della locazione ai sensi della Legge 135/2012.

Valutazione del valore dell'immobile: La Commissione di gara valuterà l'immobile offerto in base alle caratteristiche dell'immobile risultanti dal progetto preliminare e relativi elaborati tecnico economici prodotti dal concorrente. Il prezzo unitario per mq sarà valutato in base alla relativa superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'art.13 della Legge 392/1978 e s.m.i per gli immobili commerciali, confrontandolo con le stime dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di **Milazzo, zona C1 semicentrale**, locali commerciali in buono stato.

Scadenza dei canoni di locazione: Il periodo di esercizio decorrerà dalla data di consegna dell'immobile, chiavi in mano, alla Provincia, pronto per essere utilizzato come edificio scolastico. I canoni di locazione hanno scadenza semestrale posticipata. La prima rata avrà scadenza sei mesi successivi alla data di consegna alla Provincia dell'immobile "chiavi in mano", e sarà pagata entro i successivi sessanta giorni. Eventuali ritardi comporteranno a carico della Provincia il pagamento degli interessi di legge in favore del Locatore. La seconda rata avrà scadenza entro i 180 giorni successivi alla prima. Le scadenze delle annualità successive coincideranno con il giorno ed il mese dell'annualità precedente.

Spese a carico dell'aggiudicatario: Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese anticipate dalla Provincia per l'appalto del servizio, la pubblicazione degli avvisi ed esiti di gara, le competenze per la Commissione di gara, le spese per l'Ufficio di Alta Sorveglianza, le spese per i collaudi, etc, meglio specificati negli articoli 6 e seguenti del presente Capitolato.

## **2. Rapporti tra i soggetti**

La stazione appaltante stipulerà con l'aggiudicatario il contratto di locazione che dovrà avere una durata pari al tempo per la realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, decorrente dalla stipulazione del contratto secondo la durata prevista nell'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara, e il periodo di locazione indicato all'articolo precedente fino all'estinzione dei rapporti con la Provincia, con l'eventuale acquisto dell'immobile.

La responsabilità per l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori di adeguamento dell'immobile e della relativa manutenzione straordinaria durante il periodo di locazione, resterà sempre in capo allo stesso aggiudicatario.

La gestione di eventuali contenziosi con le ditte esecutrici dei lavori di adeguamento iniziali e di successiva manutenzione dell'immobile, durante la validità del contratto, è a totale carico e rischio dell'aggiudicatario compresi gli eventuali oneri suppletivi che dovessero derivargli per sentenze sfavorevoli dell'A.G.

## **3. Stipula del contratto**

La Provincia prima dell'aggiudicazione definitiva, si riserva di effettuare tutti gli accertamenti, anche presso Enti diversi, quali ad esempio l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per pervenire ad una specifica valutazione dell'immobile proposto in locazione e dei relativi lavori di adattamento come previsti nell'offerta prodotta dal concorrente aggiudicatario provvisorio.

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara, termine posto a favore della Provincia, dovrà essere stipulato il contratto di locazione come da schema a base di gara, di cui il presente Capitolato ne risulta allegato.

Lo stesso contratto stabilirà i rapporti tra le parti sia durante la fase di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, sia la fase di esercizio dell'immobile, dopo la sua consegna alla Provincia e per tutta la durata della locazione fino al pagamento del riscatto e trasferimento di proprietà dell'immobile alla Provincia.

Per la stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti nel bando di gara e dal vigente Codice dei Contratti.

#### **4. Riscatto dell'immobile - proroghe.**

La rata di riscatto è quella che risulta dall'offerta economica dell'aggiudicatario e approvata dalla Provincia con l'aggiudicazione definitiva. Essa sarà soggetta all'eventuale detrazione per penalità apportate dal collaudatore prima della consegna dell'opera "chiavi in mano" alla Provincia, calcolate con le modalità del successivo articolo 11 del presente Capitolato. Il valore definitivo dell'immobile sarà pertanto pari alla somma dell'importo complessivo dei canoni di locazione e della rata di riscatto, con le predette eventuali detrazioni per penalità.

Entro il semestre precedente alla scadenza del periodo di locazione, la Provincia potrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare il diritto di riscattare l'immobile previo pagamento della predetta rata di riscatto, che dovrà avvenire contestualmente al rogito dell'atto notarile. Le parti potranno convenire, in sede di rogito, che il pagamento della rata di riscatto possa essere dilazionato in più rate, stabilendo tempi e importi. In mancanza di accordo delle parti, il pagamento dovrà avvenire in unica soluzione in sede di rogito.

La Provincia si riserva, comunque, a proprio insindacabile giudizio, in base a propri criteri di opportunità e convenienza, di riscattare l'immobile anche prima della scadenza del contratto di locazione, previa semplice comunicazione scritta al Locatore rideterminando il prezzo di riscatto anticipato con l'aggiunta del mancato lucro sui canoni ancora non pagati e senza che il Locatore possa avanzare alcuna richiesta per eventuale ulteriore mancato lucro o altri ipotetici danni per l'anticipato riscatto dell'immobile.

Gli atti tecnici di accatastamento, frazionamento, contratti da produrre in sede di rogito sono a totale carico del Locatore, poiché di tali spese il Locatore ha tenuto debitamente conto nella formulazione della sua offerta di ribasso in sede di gara. Le spese per il rogito del contratto di acquisto saranno invece a carico della Provincia.

Se la Provincia non intenderà esercitare il diritto di riscatto, allo scadere del periodo di locazione dovrà lasciare l'immobile libero e sgombro da ogni arredo.

Le parti entro sei mesi dalla scadenza del contratto, potranno concordemente prorogarne la scadenza rideterminando i canoni di locazione e la rata di riscatto tenendo conto di tutti i canoni precedentemente pagati dalla Provincia.

#### **5. Termine utile per la consegna dell'immobile - penalità**

Il tempo utile per la redazione del progetto esecutivo dei lavori di adattamento dell'immobile e la loro realizzazione e collaudo fino alla sua consegna "chiavi in mano" alla Provincia, sarà quello scaturente dall'offerta dell'aggiudicatario in sede di gara, che, in ogni caso, non potrà superare il termine massimo di **dodici mesi** dalla data di stipula del contratto.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo si applicherà la penale pari di **€. 500,00, oltre al rimborso delle eventuali ulteriori spese di locazione degli immobili attualmente in affitto e in cui è ospitato l'Istituto "Guttuso"** che la Provincia sarà costretta ad affrontare a causa del ritardo. La penale sarà applicata mediante escussione della cauzione definitiva. Se l'entità della penale non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia è autorizzata al suo recupero, con l'aumento dei relativi interessi, mediante trattenute dalle successive rate di canone di locazione.

#### **6. Servizi tecnici d'ingegneria**

##### **6.1 Progettazione esecutiva.**

In seguito all'aggiudicazione dell'appalto e alla stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario, la Provincia disporrà a questi l'immediato inizio alle attività connesse alla redazione del progetto esecutivo relativo alle modifiche da apportare all'immobile per adattarlo alle esigenze scolastiche, così come previste nel progetto preliminare prodotto in sede di gara e comprendente le migliorie e servizi previsti nella relativa offerta. L'opera sarà considerata a tutti gli effetti di legge, come opera privata soggetta a locazione con patto di riscatto in favore della Provincia.

Gli oneri per la progettazione esecutiva sono a carico del Locatore aggiudicatario, poiché di esse si è tenuto conto nella formulazione del canone di locazione e rata di riscatto finale prodotti

dall'aggiudicatario in sede di gara. I pagamenti nei confronti dei tecnici progettisti saranno effettuati direttamente dall'aggiudicatario in base ai loro accordi privati.

Il progetto esecutivo andrà sviluppato nel pieno rispetto delle normative tecniche vigenti e, in particolare, delle norme sismiche, di edilizia scolastica e di prevenzione incendi, etc..

Ai fini dell'approvazione del progetto esecutivo, il Locatore è obbligato ad apportare allo stesso tutte le variazioni e/o prescrizioni che la Provincia, nella qualità di utilizzatore finale, e gli Organi preposti alla sua approvazione indicheranno o emaneranno sia nel corso della gara di appalto, che nella fase di redazione del progetto, o di approvazione tecnica, o durante la realizzazione delle opere, per adeguare l'immobile alle proprie esigenze economiche, operative e normative.

Dopo l'approvazione del progetto esecutivo da parte della Provincia, in qualità di futuro utilizzatore dell'opera, e degli altri Enti interessati (Comune, Genio Civile, Soprintendenze, ASL, VV.FF. etc.), l'aggiudicatario potrà avviare i relativi lavori nell'immobile.

Sarà altresì obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, alla direzione dei relativi lavori e alla loro realizzazione, con l'acquisizione di tutti i necessari pareri, autorizzazioni, nulla osta di legge, e quant'altro necessario per garantire che in essa possa essere esercitata l'attività scolastica.

### **6.2 Alta Sorveglianza e collaudo dei lavori**

Il Locatore, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione del progetto esecutivo, affiderà l'incarico di collaudo dei lavori di adeguamento dell'immobile al professionista il cui nominativo sarà stato indicato precedentemente dalla Provincia. Le relative spese professionali saranno a carico del Locatore.

Se il Locatore non dovesse provvedere in tal senso, pena la sospensione dei lavori stessi, o la rescissione del contratto, la Provincia provvederà a conferire l'incarico in forma coatta e con maggiori spese a carico del Locatore.

Saranno, altresì, a carico del Locatore, le spese per l'attività dell'Ufficio di Alta Sorveglianza di cui al successivo articolo.

### **6.3 Rimborso spese di appalto**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese affrontate dalla Provincia per la redazione degli atti di gara, del presente Capitolato Prestazionale, per la Commissione di gara, e la pubblicazione degli avvisi ed esiti di gara, fino ad un importo massimo di **€20.000,00**. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipulazione e registrazione del contratto.

Tutte le predette spese dovranno essere rimborsate alla Provincia in sede di stipulazione del contratto secondo l'importo che gli verrà comunicato dalla stessa Provincia tramite il Responsabile del Procedimento.

## **7. Ufficio di Alta Sorveglianza**

La Provincia, per l'esercizio delle proprie funzioni di controllo durante la fase di gara di appalto, progettazione e realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, istituirà un Ufficio di Alta Sorveglianza costituito dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e da altro personale tecnico-amministrativo, articolato nelle seguenti funzioni:

- Esame degli atti tecnici presentati dai concorrenti in sede di gara esprimendo, se richiesto dalla Commissione di gara, il relativo parere.
- rapporto con i progettisti incaricati dall'aggiudicatario per la redazione del progetto esecutivo delle opere di adeguamento, esprimendo il relativo parere di idoneità del progetto alle finalità della Provincia in qualità di utilizzatore dell'opera;
- rapporti con la Direzione Lavori e il Collaudatore durante la realizzazione dell'opera, per verificare la sua conformità al progetto esecutivo anche in relazione alla quantità e qualità dei materiali impiegati, ed esprimere parere sulle eventuali varianti in corso d'opera;
- Vigilanza e controllo sulle ditte esecutrici dei lavori, subappalti, ed altri controlli di legalità previsti dalle vigenti norme fiscali ed antimafia.

Le spese per il funzionamento dell'Ufficio Alta Sorveglianza sono a carico del Locatore e saranno pari al 100% dell'aliquota incentivi dell'area RUP, al 50% dell'aliquota incentivi dell'area direzione lavori e al 100% dell'aliquota incentivi dell'area di supporto, come previste dall'art.5 del vigente Regolamento Provinciale Incentivi, fino ad un massimo dell'1% dell'importo dei lavori di adeguamento dell'immobile, così come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto

esecutivo.

I relativi pagamenti saranno effettuati dal Locatore in favore della Provincia in proporzione all'avanzamento dei lavori, nei modi e termini che saranno disposti dal RUP.

### **8. Accertamenti della Provincia**

La stazione appaltante, per il tramite del Collaudatore e dell'Ufficio di Alta Sorveglianza, eserciterà i propri controlli sui lavori in corso, verificando:

- a. il regolare andamento di esecuzione delle opere in relazione al programma esecutivo dei lavori e ai tempi indicati in offerta;
- b. l'eventuale sussistenza di vizi o difformità delle opere realizzate rispetto al progetto esecutivo approvato;
- c. la produzione delle istanze, le pratiche o le autorizzazioni di legge previste;
- d. segnalerà le cause che possano eventualmente influire negativamente sulla qualità e resa dei lavori.

I controlli e le verifiche eseguite non escludono la responsabilità del Locatore per vizi, difetti e difformità dell'immobile e relative opere di adattamento, o di parte di esso o dei materiali impiegati, né la garanzia dell'appaltatore stesso per le parti di lavoro e i materiali già controllati. Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo al Locatore, né alcuna preclusione in capo alla stazione appaltante.

### **9. Disciplina delle varianti in corso d'opera**

Nel caso in cui, durante il corso dei lavori di adattamento, la Provincia, per sopravvenute proprie esigenze, ritenesse necessario apportare varianti in corso d'opera, informerà tempestivamente, tramite l'Ufficio di Alta Sorveglianza, il Locatore che, avvalendosi dei propri tecnici ed esecutori delle opere, provvederà a redigere i conseguenti elaborati tecnici. Il relativo onere finanziario suppletivo, per lavori e prestazioni professionali, sarà quantificato dal Locatore con riformulazione dei canoni annuali di locazione e della rata finale di riscatto.

Se invece la variante è proposta dal Locatore, la Provincia, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di accettarla a condizione che non siano apportati aumenti né sui canoni di locazione né sulla rata di riscatto, e che tutti i relativi maggiori oneri, sia di natura professionale che per la realizzazione delle opere, siano a totale carico del Locatore. Se però la variante si rendesse necessaria per errori di progettazione che compromettono la realizzabilità delle opere approvate così come previste nel progetto approvato, la Provincia si riserva di accettare l'opera ferma restando la propria rivalsa per il recupero degli eventuali danni a totale carico del Locatore anche mediante riduzione del canone di locazione e della rata di riscatto in base ai danni quantificati dalla stessa Provincia ed apportate dal collaudatore in sede di collaudo. Se, infine, l'opera non può essere accettata, ferma restando la rivalsa per il recupero dei predetti danni, la Provincia recederà dal contratto ai sensi del vigente Codice Civile.

### **10. Ulteriori opere per miglioramenti e/o completamenti - videosorveglianza**

La Provincia, se durante il corso dei lavori avrà necessità di eseguire nell'immobile ulteriori lavori di adattamento per migliorie e/o completamenti, potrà richiedere al Locatore la relativa realizzazione che sarà trattata a tutti gli effetti come una variante in corso d'opera richiesta dall'Ente Appaltante, disciplinata dal precedente articolo 9, riformulando, in conseguenza, il relativo canone di locazione e l'importo della rata di riscatto finale, agli stessi patti e condizioni che hanno determinato il canone originario offerto in sede di gara.

Essendo il Locatore obbligato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile, al fine di evitare che lo stesso possa avere danni sulle facciate, pareti, infissi, ed altre aree esterne ed interne all'immobile, da atti di vandalismo e/o teppismo, è obbligato ad installare nell'immobile, a propria cura e spese, e prima della sua consegna alla Provincia, un adeguato impianto di allarme e videosorveglianza con opportuno numero di telecamere in ambienti interni ed esterni, con autonomia di ripresa video di almeno sette giorni continuativi, collegato telefonicamente alla locale

stazione delle Forze dell'Ordine, in modo da individuare con celerità i responsabili dei predetti vandalismi.

### **11. Oneri e obblighi del Locatore durante la realizzazione dei lavori - penalità**

Nel periodo di esecuzione dei lavori, il Locatore provvederà al pagamento di tutti gli oneri per la progettazione, approvazione, direzione e costruzione dei lavori di adattamento dell'immobile secondo il progetto esecutivo approvato.

Lo stesso Locatore provvederà al rimborso, in favore della Provincia, delle spese da questa anticipate per l'appalto e per quelle dell'Ufficio Alta Sorveglianza e del collaudatore già indicati nel presente Capitolato. In caso di ritardato pagamento oltre il termine assegnato dalla Provincia, qualora tale ritardo sia dipeso da fatto ad egli stesso imputabile, il Locatore provvederà al pagamento degli interessi legali e moratori secondo legge.

Le prestazioni a carico e spese del Locatore comprendono inoltre:

- a. espletare ogni pratica presso gli Enti preposti per ottenere ogni tipo di autorizzazione preventiva alla realizzazione delle opere di adattamento dell'immobile e la certificazione di agibilità dopo la loro ultimazione.
- b. elaborazione dei piani operativi di cantiere, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisori;
- c. elaborazione di un piano operativo della viabilità di accesso al cantiere con particolare riferimento al traffico locale, ai cantieri presenti nella zona e alla tutela delle persone e dell'ambiente;
- d. assistenza alle attività di collaudo;
- e. espletare tutte le pratiche presso i VV.FF. per ottenere i relativi nulla - osta preventivi ai fini antincendio e fornire il certificato prevenzione incendi (CPI) per l'attività che la Provincia dovrà svolgere nell'immobile;
- f. redigere a propria cura e spese la certificazione energetica dell'edificio concesso in locazione dimostrando l'appartenenza dell'immobile alla categoria C;
- g. fornire la documentazione tecnica e amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi agli impianti realizzati e posti a servizio dell'immobile, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37
- h. consentire, a richiesta della Provincia, eventuali anticipate consegne parziali dei locali già realizzati purchè completi e agibili all'uso scolastico o da utilizzare come temporaneo deposito di arredi e attrezzature scolastiche in fase di trasloco.

Nei casi in cui, in base alle risultanze del certificato di collaudo, anche in corso d'opera, si verifici il mancato raggiungimento degli standard offerti in sede di gara con le schede di valutazione A, verrà applicata la **penale costituita dalla riduzione percentuale del canone di locazione e della rata di riscatto di entità pari alla corrispondente riduzione percentuale del valore dell'immobile**, in termini qualitativi e quantitativi, calcolata come rapporto tra il punteggio complessivo stabilito dal collaudatore sulle citate schede, ed il corrispondente punteggio complessivo originariamente attribuito alle stesse schede dalla Commissione di gara.

A titolo di esempio, se il punteggio complessivo attribuito dalla Commissione di gara alle schede A è pari a 80 punti, e il punteggio riscontrato in sede di collaudo fosse ridotto di 10 punti, il valore complessivo dell'opera si ridurrà del  $10/80 \cdot 100 = 12,5\%$ .

Il nuovo valore del canone di locazione e della rata di riscatto dell'immobile, sarà ridotto in conseguenza dell'applicazione della predetta penale, e sarà oggetto di apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione, che sarà approvato dalla Provincia unitamente all'atto di collaudo.

Sono fatte salve le caratteristiche essenziali dell'opera che ne comportino comunque l'accettazione da parte della Provincia in qualità di utilizzatore.

### **12. Oneri e obblighi a carico del Locatore in fase di esercizio dell'immobile - penalità**

La fase di esercizio dell'opera coincide con l'effettiva messa a disposizione della stessa. Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dal Locatore di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'opera nei tempi e con le modalità previste dal presente contratto.

Rimane in capo al Locatore la gestione tecnica dell'immobile per tutto il periodo della locazione essendo la disponibilità della stessa subordinata al corretto funzionamento del complesso scolastico in tutte le sue parti, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle strutturali, architettoniche, impiantistiche e più in generali funzionali.

In particolare è a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'opera e di tutte le sue parti, come disciplinato dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile in considerazione della natura privatistica dell'opera.

Rimangono a carico della Provincia, in qualità di Utilizzatore, oltre agli oneri di manutenzione ordinaria, tutti i servizi relativi all'attività scolastica e la gestione delle utenze.

Con la sottoscrizione del contratto il Locatore è consapevole che la Provincia riterrà l'opera parzialmente o totalmente indisponibile:

- 1)- nei periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera per manutenzione della stessa o comunque quando l'esecuzione della manutenzione sia incompatibile con le attività scolastiche previste;
- 2)- per vizi compromettenti la funzionalità dell'opera o per qualsiasi altro motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'Utilizzatore.

Durante la fase di esercizio dell'immobile, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla sua locazione, da parte del Locatore sono dovute le garanzie da prestarsi secondo le modalità di cui all'Art.14 del presente Capitolato. Per tutto il periodo di locazione dell'immobile la Provincia nominerà un tecnico "Responsabile del contratto", in breve RDC, il cui compito sarà quello di monitorare il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali del Locatore. In particolare l'RDC dovrà occuparsi:

- 1) di verificare periodicamente lo stato di fruibilità dell'opera in base al fascicolo del fabbricato;
- 2) rilevare eventuali guasti e vizi sopravvenuti e comunicarli al Locatore chiedendone l'intervento;
- 3) segnalare situazioni di grave rischio e pericolo per gli utenti dichiarando l'indisponibilità parziale o totale dell'opera.

Per l'esercizio delle sue funzioni l'RDC si relazionerà solo ed esclusivamente con un tecnico appositamente ed espressamente nominato dal Locatore nel verbale di messa a disposizione dell'immobile.

In particolare, l'RDC:

a)- in caso di mancata manutenzione periodica rispetto al fascicolo del fabbricato, qualora essa non sia la causa immediata dell'indisponibilità della struttura o costituisca condizione di rischio e pericolo per gli utenti, inoltrerà al Locatore per iscritto un sollecito a voler intervenire entro e non oltre il termine perentorio di cinque giorni lavorativi e compatibilmente con lo svolgimento delle attività scolastiche. In caso di mancato intervento, al Locatore viene inflitta una **penale giornaliera proporzionale all'abbassamento del valore dell'immobile che tale inadempienza comporta**, calcolato in base al punteggio assegnato dall'RDC ai ridotti standards prestazionali di cui alle schede A, rapportato al punteggio originariamente assegnato dalla Commissione in sede di gara. La penalità è stabilita pari all'importo della riduzione del canone di locazione giornaliero per il numero complessivo di giorni durante i quali viene riscontrata la parziale riduzione degli standards prestazionali originari dell'immobile. A titolo di esempio, se il punteggio complessivo attribuito dalla Commissione di gara alle schede A dell'aggiudicatario è pari a 80 punti, e l'RDC verificasse una riduzione temporanea di 20 punti, applicherà una penale giornaliera pari a  $20/80 = 25\%$  del valore del canone di locazione giornaliero per il numero di giorni in cui l'immobile è rimasto parzialmente disponibile.

b)- in caso di ritardato intervento su chiamata, rispetto ai tempi concordati, sarà applicata una penale pari a **€100,00** per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 5 giorni.

Alla fine dell'esercizio annuale, la somma delle penalità accumulate, autorizzerà la Provincia all'escussione della polizza di cui all'art 14 nella misura pari al predetto importo con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per il disagio causato. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia potrà trattenere la differenza direttamente dalle successive rate di canone.

In entrambi i casi suesposti il mancato intervento da parte del Locatore entro cinque giorni lavorativi per il ripristino delle condizioni di fruibilità e di sicurezza costituisce grave inadempienza contrattuale e comporterà l'intervento sostitutivo della Provincia con **l'escussione della polizza in misura pari all'importo dell'intervento** con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali, tecniche ed interessi. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia anticiperà la differenza trattenendola dalle successive

rate di canone.

In casi particolarmente gravi per la salute e la sicurezza degli utenti, è fatta salva la possibilità della Provincia di risolvere il contratto in danno del Locatore.

### **13. Oneri a carico delle parti.**

Il Locatore, prima della stipula del contratto, dovrà costituire le garanzie di cui al successivo art.14. Il Locatore si impegna ad ultimare i lavori entro e non oltre il termine utile indicato al precedente art.5 e dallo stesso stabilito nell'offerta temporale in sede di gara di appalto. Egli comunicherà l'ultimazione dei lavori all'Ufficio di Alta Sorveglianza, il quale effettuati i necessari accertamenti, emetterà il relativo parere favorevole alla locazione dell'opera.

Per la consegna dell'immobile alla Provincia l'appaltatore deve fornire a sua cura e spese tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in via propedeutica all'ottenimento della certificazione di agibilità dell'immobile quali, a titolo di esempio, avvenuto accatastamento degli immobili, autorizzazioni allo scarico, certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.F., autorizzazioni per l'esercizio degli impianti, licenze per ascensori o gruppi elettrogeni, dichiarazioni di legge e ogni altra documentazione necessaria.

A tal fine, la stazione appaltante si impegna a sottoscrivere ogni documento nonché a prestare ogni collaborazione per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per la certificazione di agibilità degli immobili.

Il Locatore si impegna a custodire le opere ultimate fino al collaudo con spese a proprio carico.

Il collaudatore dovrà provvedere all'ultimazione delle operazioni di collaudo entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori.

La Provincia dovrà approvare i relativi atti entro il termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal loro ricevimento, dandone comunicazione al Locatore.

La consegna dell'immobile alla Provincia avverrà entro i successivi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.

In vigenza del periodo di locazione decorrente dalla data di consegna dell'immobile:

- il Locatore, ai sensi delle vigenti norme in materia di locazione di immobili privati, dovrà effettuare a propria cura e spese la manutenzione straordinaria dell'immobile e le eventuali manutenzioni ordinarie programmate offerte in sede di gara;
- la Provincia avrà l'obbligo della corresponsione dei canoni periodici, restando a proprio carico la piccola manutenzione ordinaria dell'immobile e le forniture di energia elettrica, acqua, gas etc. per la gestione dell'attività scolastica in esso svolta.

Entro sei mesi antecedenti il termine del periodo di locazione la Provincia dovrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare o meno il diritto di riscatto dell'immobile, per il passaggio definitivo della relativa proprietà in capo alla Provincia stessa, restando a proprio carico ogni onere spesa per il rogito dell'atto. Questo potrà avvenire solo se la Provincia avrà corrisposto in favore del Locatore tutti i pagamenti relativi ai canoni di locazione.

### **14. Garanzie**

#### a. Cauzione provvisoria e definitiva

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari **al 2% dell'importo del canone annuale di locazione a base d'asta.**

Il Locatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di locazione, in sede di stipula, deve costituire una cauzione definitiva pari **all'importo del canone di locazione a base d'asta.** La sua durata dovrà coprire il termine previsto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento, fino alla conclusione del contratto di locazione.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Locatore, l'Utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione.

Il Locatore deve reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

#### b. Polizza danni.

Dalla data di inizio della fase di esercizio dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore in favore dell'Utilizzatore, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a €. **1.000.000,00**. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, ed avrà validità pari al periodo di locazione dell'immobile, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'Utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

## **15. Risoluzione del contratto.**

### a) Risoluzione prima della consegna dell'immobile alla Provincia.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del Locatore prima della consegna dell'immobile alla Provincia, e non attribuibile a responsabilità di questa, la Provincia incamererà la cauzione definitiva e il Locatore dovrà indennizzare la Provincia di tutti gli oneri e spese derivanti dalla risoluzione contrattuale ivi compresi quelli sostenuti per l'individuazione di un nuovo immobile da destinare alle attività didattiche dell'Istituto, senza alcuna soluzione di continuità.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte della Provincia prima della consegna dell'immobile e non attribuibile a responsabilità del Locatore, la Provincia rimborserà al Locatore tutte le somme da questi anticipate a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese di adeguamento dell'immobile, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto. Corrisponderà inoltre il mancato lucro nella misura pari alla cauzione definitiva.

### b) Risoluzione dopo la consegna dell'immobile alla Provincia.

Il recesso o risoluzione da parte della Provincia dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del Locatore, è consentito nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978, con preavviso di mesi sei al Locatore. In tal caso il Locatore avrà diritto al rimborso delle spese sostenute dallo stesso per l'adeguamento dell'immobile, come risultanti dal progetto esecutivo, per una quota proporzionale alle restanti quote di canone ancora non pagate (cioè se la Provincia stipula un contratto per la durata di 9 anni e recede da esso dopo 6,4 anni, dovrà restituire al Locatore i 2,6/9 delle spese di adeguamento dell'immobile).

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte Locatore dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile alla Provincia e comunque non derivanti da colpa o responsabilità della Provincia, questa incamererà la cauzione di cui al predetto articolo 14/a e resterà inoltre esonerata dall'ulteriore pagamento di canoni di localizzazione fino al momento in cui il Locatore non avrà individuato nel medesimo territorio un altro immobile con caratteristiche tali da poter ospitare l'Istituto Scolastico. In tal caso è in facoltà della Provincia, entro sei mesi dal recesso del Locatore, esercitare il diritto di riscatto anticipato dell'immobile come disciplinato dal successivo articolo 17.

### c) Risoluzione in caso di Locatore società.

Se il Locatore è una Società comunque costituita, in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, o alla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da parte di uno dei soggetti costituenti la Società, in qualsiasi fase della redazione del progetto esecutivo e della realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, del collaudo finale o in vigenza del contratto di locazione dopo la sua consegna alla Provincia, gli altri membri societari potranno sostituirlo con altro soggetto avente predetti requisiti.

La Provincia si riserva in qualsiasi momento di effettuare specifici controlli in merito alla vigenza dei predetti requisiti in capo al Locatore.

## **16. Allegati**

Il presente Capitolato Prestazionale d'oneri dovrà essere allegato al contratto di Locazione.

Fanno parte integrante e sostanziale gli atti tecnici prodotti dalla Provincia e posti a base di gara.

## PARTE II^ CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE

### CAPITOLO 1. LA STRUTTURA SCOLASTICA

Le indicazioni di cui ai successivi punti della presente parte II^, devono intendersi obbligatorie e tassative per quanto riguarda quelle previste al punto 1.1. Le altre, fatte salve le prescrizioni obbligatorie per il superamento di barriere architettoniche, antincendio, impiantistica etc., devono intendersi come norme generali indicative per l'adeguamento all'uso scolastico di edifici esistenti ed a cui occorre fare riferimento a livello consultivo nella relativa progettazione, ai sensi dell'art.5.7 del D.M. 18/12/1975 "norme per l'edilizia scolastica".

#### 1.1. Breve descrizione dell'intervento

L'immobile da concedere in locazione alla Provincia, a seguito della realizzazione delle relative opere di adattamento all'uso scolastico, dovrà rispettare le seguenti esigenze funzionali:

A) condizione indispensabile per l'accettazione dell'offerta è che l'immobile sia già esistente nel territorio, già realizzato e collaudato, o anche essere stato realizzato al rustico, ed essere quindi soggetto soltanto ai lavori di adattamento all'uso scolastico richiesti dalle norme vigenti e descritti nel relativo progetto preliminare prodotto in sede di gara, purchè eseguibili all'interno del termine utile indicato nel bando di gara, con l'eventuale riduzione offerta dal concorrente.

Qualsiasi proposta faccia riferimento ad edifici ancora da realizzare, anche se già dotati di concessione edilizia ed ogni altro tipo di autorizzazione a costruire, non sarà presa in considerazione e rifiutata.

B) Condizioni geometriche a cui dovrà soddisfare l'edificio dopo l'esecuzione dei lavori di adeguamento all'uso scolastico:

- N. **40** aule didattiche per un totale di **2000 mq**;
- N. **10** laboratori, ognuno di superficie minima di 60 mq, per un totale di **600 mq**;
- locali da destinare ad uffici, segreteria e dirigenza, totale **200 mq**;
- locali per biblioteca e sala professori, in totale **mq 200**;
- locale per aula magna e riunioni minimo **mq 200**;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per alunni anche disabili, divisi per sesso, nella quantità minima di **40 vasi** totali e superficie totale di almeno **200 mq**;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per il personale scolastico e il pubblico, anche per disabili, divisi per sesso, nella quantità minima totale di **12 vasi** e superficie di **200 mq**;
- Atrio ingresso, corridoi, scale, rampe disabili ed altre superfici tecniche **mq 700** calpestabili;
- strutture accessorie antincendio, locali tecnici e per eliminazione barriere architettoniche.
- eventuale palestra interna di superficie e altezza libera adeguata alle vigenti norme per l'edilizia scolastica.

La superficie lorda complessiva, esclusa palestra, **non dovrà essere inferiore a mq.5000.**

La superficie per cortile esterno e parcheggi deve essere almeno di **2000 mq**. In caso di mancanza di spazi esterni potrà essere ricavata anche al piano terra e conteggiata come area esterna ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.n. escludendo dal computo balconi e verande in quanto preclusi all'attività scolastica."

**La superficie convenzionale sarà calcolata ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.**

In particolare la superficie adibita a balconi, verande e lastrici solari, non sarà presa in considerazione in quanto non utilizzabile ai fini scolastici; la superficie interna per parcheggi comuni sarà calcolata pari al 20% del reale valore; la superficie esterna sarà valutata pari al 15% del reale valore.

Tali caratteristiche sono vincolanti per il soggetto concorrente esclusivamente per quanto riguarda le quantità di superfici interne ed esterne, e volumi da realizzare, con le caratteristiche essenziali dei materiali da impiegare e relativo canone di locazione e rata finale di riscatto, come previsti nel computo metrico estimativo prodotto in sede di gara, calcolato in base al costo complessivo dell'opera, dei relativi servizi di ingegneria, degli oneri di costruzione e realizzazione e, infine, degli oneri finanziari di preammortamento ed ammortamento.

Il concorrente potrà partecipare alla gara proponendo le proprie offerte economiche sia in ordine di ribasso sul canone annuale che sulla rata finale di riscatto, sia in ordine di termine temporale per la realizzazione delle opere di adeguamento e consegna dell'immobile, calcolate in base ad un proprio progetto preliminare prodotto in sede di gara, purchè rispettoso dei predetti requisiti tecnici e completato eventualmente con specifiche migliorie, anche di natura impiantistica, finalizzate al risparmio energetico e degli altri costi di gestione dell'immobile etc.

L'immobile da concedere in locazione, dopo la realizzazione delle relative opere di adattamento alle esigenze scolastiche, dovrà ospitare l' **Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso" nel Comune di Milazzo**, limitato alle aule scolastiche ed altri ambienti sopra elencati comprese aree esterne da destinare a parcheggi, a cortile esterno e/o a verde attrezzato con semplici impianti sportivi per l'educazione fisica all'aperto.

L'edificio può anche essere costituito da più corpi di fabbrica a più elevazioni, tra essi collegati internamente, e che comprendano:

- la hall di ingresso, le scale ai vari piani, gli ascensori, il locale custode, il punto bar, aula magna, aula speciale, area interna per attività collettive ed eventuali terrazze praticabili per attività fisiche all'aperto;
- le aule scolastiche distribuite ai vari piani con i relativi servizi igienici per alunni, alunne e professori;
- l'aula magna, i laboratori e gli uffici amministrativi, posti preferibilmente al piano terra, con i relativi servizi igienici per impiegati e per il pubblico;

**- l'eventuale palestra esterna ed altre superfici complementari;**

Tutti gli ambienti dovranno essere accessibili dai diversamente abili;

La sistemazione della superficie esterna di esclusiva pertinenza dell'Istituto Scolastico deve prevedere i parcheggi esterni con accesso carrabile, eventuali aree sistemate a verde e cortili per l'attività fisica e giochi all'aperto, e adeguata recinzione posta su muretto e soprastante ringhiera metallica tipo Orsogrill, di altezza massima mt. 2,20.

Il Locatore potrà realizzare, oltre ai lavori di adeguamento dell'immobile da cedere in locazione, anche altri edifici da destinare a palestre, auditorium, punti di ristoro, etc. nonché ulteriori aree esterne per parcheggi, cortili, verde attrezzato etc, opere che, pur potendo essere utilizzate dall'Istituto Scolastico, saranno sempre considerate opere private, realizzate e gestite esclusivamente dal Locatore con oneri a suo totale carico, in base a proprie autonome valutazioni economico-finanziarie, e previa specifica autorizzazione degli Enti competenti. Il loro uso da parte dell'Istituto Scolastico dovrà considerarsi totalmente gratuito se le strutture saranno utilizzate per l'esercizio dell'educazione fisica scolastica durante tutto il periodo di locazione dell'immobile, previo protocollo d'intesa tra Locatore, Provincia e Dirigente Scolastico. Al termine del periodo di locazione la Provincia, unitamente al diritto di riscattare l'immobile in base all'offerta di gara, si riserva il diritto di prelazione per l'eventuale acquisto di tutte o parte delle predette opere.

La palestra, **se proposta e gestita autonomamente dal concorrente**, sarà costituita preferibilmente da un corpo di fabbrica indipendente e completato con adeguate pavimentazioni per campi da gioco, spogliatoi e servizi igienici.

La planimetria generale del progetto preliminare allegato all'offerta deve individuare l'area su cui in atto insiste l'immobile oggetto di locazione, nell'attuale stato in cui esso si trova e nella situazione futura, una volta realizzate le opere di adeguamento. **Dovrà indicare chiaramente le aree assegnate all'esclusiva pertinenza dell'Istituto Scolastico nonché quelle di pertinenza del proprietario gestore, comprensiva degli eventuali immobili adibiti a palestra, auditorium etc. che potranno essere messe a disposizione dell'Istituto Scolastico nei modi e termini sopra indicati.**

## **1.2. Superamento ed eliminazione di barriere architettoniche**

L'immobile, una volta adeguato, deve rispettare la normativa vigente in materia di eliminazione di barriere architettoniche (L 13/89), pena la sua non accettazione da parte dell'Ente Appaltante.

### **1.3. Aree esterne, superfici e volumi: dimensioni e disposizione**

Nel rispetto delle prescrizioni imposte dal D.M. 18 dicembre 1975 per le scuole superiori, dovrà risultare verificato il corretto rapporto tra la superficie edificata, effettivamente destinata alla costruzione dell'edificio scolastico, comprese palestre e pertinenze, le superfici a corredo e le superfici destinate a parcheggio.

Il progetto pertanto deve verificare gli standard urbanistici e, successivamente, i dati dimensionali generali indicati nella predetta relazione generale allegata al presente atto, e che ha valore prescrittivo.

### **1.4. Sistemazione delle aree per il gioco e per la ricreazione all'aperto**

Le dimensioni, la dotazione e la recinzione delle aree per la ricreazione sono realizzate ai sensi delle relative norme tecniche vigenti (UNI, UNI-EN).

Gli spazi per il gioco e per la ricreazione devono essere il più possibile soleggiati e separati visivamente e funzionalmente dalle strade.

Affinché gli spazi per il gioco e la ricreazione siano utilizzabili anche al di fuori dell'orario scolastico, essi devono essere facilmente accessibili.

Per la realizzazione di zone protette dal sole vanno piantati alberi a latifoglia in numero sufficiente.

Ogni area esterna per il gioco e la ricreazione deve disporre delle seguenti dotazioni di base:

- a.** piazzale con pavimento adatto ad ogni condizione meteorologica;
- b.** eventuale prato dotato di attrezzature adatte per scuole superiori con terreno modellato e materiali naturali;
- c.** numero sufficiente di panchine a sedere;
- d.** contenitori per rifiuti sufficienti per dimensione e numero;
- e.** lungo il perimetro dell'area la piantumazione di specie arboree tipiche della località e non velenose e che non producano resine che possano arrecare danno alle sottostanti pavimentazioni e/o oggetti;
- f.** fontanella beverina con acqua potabile e punto di presa d'acqua per il lavaggio del cortile;

Nella sistemazione dei cortili per la ricreazione vanno coinvolti anche alunni e alunne, genitori e insegnanti.

Non possono essere utilizzate pavimentazioni pericolose, come ad esempio asfalto grezzo, ghiaia con pezzatura grossa, pavimentazioni in pietra con spigoli vivi o lastre in graniglia lavata che, nel caso di umidità o di gelo, risultano particolarmente sdruciolevoli;

Per le aree destinate ai giochi con la palla sono consigliati erba naturale, tappeto di fibre sintetiche, terra battuta, pavimentazioni con strato sintetico per lo sport.

### **1.5. Percorsi per il traffico veicolare nonché parcheggi per biciclette ed autovetture**

L'accesso dei veicoli per le forniture non deve recare disturbo ai cortili per il gioco e la ricreazione. In particolare il traffico che interessa le forniture deve avvenire in modo diretto e privo di pericoli per alunni e alunne.

L'edificio deve poter ospitare una sala medica facilmente raggiungibile dai mezzi di soccorso.

I parcheggi devono essere posti lungo il perimetro, nelle vicinanze della strada di accesso e non lungo il fronte delle aule.

In orari liberi da attività scolastiche i parcheggi possono essere destinati anche ad un utilizzo pubblico.

Se le condizioni lo richiedono e nei casi in cui sia prevedibile un regolare e notevole afflusso di biciclette, deve essere previsto il ricovero, coperto almeno per la metà, per un numero sufficiente di biciclette e motociclette.

In ogni caso vanno mantenute sgombre le vie di fuga e gli accessi al luogo di raccolta.

### **1.6. Impianti per attività sportive all'aperto**

La superficie per le attività sportive all'aperto di esclusiva pertinenza dell'Istituto Scolastico, è destinata all'attività aggregativa e all'educazione fisica degli alunni.

Per l'educazione fisica all'aperto vanno previsti i seguenti impianti:

- una corsia per la corsa, lunga almeno 30 m;
- campo da gioco polivalente (pallacanestro, pallavolo, pallamano, tennis).

Nella progettazione e realizzazione delle citate aree per attività sportive all'aperto, vanno impiegati materiali idonei al fine di permettere una manutenzione semplice ed economica. La loro idoneità va garantita anche sotto l'aspetto della sicurezza.

Nel caso di pavimentazioni in materiale plastico, vanno impiegati prodotti non tossici e non inquinanti.

Per le corsie per la corsa va prevista una pavimentazione resistente ad ogni condizione climatica. I campi di gioco vanno preferibilmente orientati in direzione nordsud.

### **1.7. Programma planivolumetrico della scuola**

Il programma planivolumetrico deve essere sviluppato sulla base del progetto preliminare presentato dal concorrente.

### **1.8. Aule didattiche**

Le aule didattiche sono destinate alle lezioni teoriche e pratiche.

Le aule si distinguono in:

- aule didattiche normali per attività ordinarie;
- aule speciali (scienze, informatica, video) e per attività didattiche integrative e parascolastiche;
- aule destinate ad attività collettive (biblioteca).

La disposizione delle aule didattiche contribuisce a creare un gradevole clima di lavoro e rende possibile l'insegnamento con metodologie didattiche moderne e flessibili.

Tutte le aule vanno illuminate con luce naturale.

Vanno evitati il surriscaldamento degli ambienti e l'abbagliamento da parte dei raggi solari nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia sui requisiti tecnici e costruttivi del presente capitolato.

Le aule vanno sufficientemente isolate acusticamente tra loro e nei confronti dei percorsi e dei corridoi, ai sensi delle prescrizioni in materia di acustica del presente capitolato.

### **1.9. Dotazione di base delle aule normali**

Ogni aula normale deve essere dimensionata e realizzata in modo che l'Utilizzatore possa adeguatamente attrezzarle con la seguente dotazione di base:

- a. una lavagna a parete, regolabile in altezza e antiriflesso;
- b. uno schermo per proiezioni (inclinabile e orientabile);
- c. una superficie espositiva (pannello o superficie a muro adatta al fissaggio di disegni);

Si prevede l'installazione di tavoli e sedie che non provochino danni alla salute, come danni alla postura, e che non causino affaticamento. Tali arredi saranno adatti alle diverse stature di alunni e alunne e permetteranno differenti posizioni di seduta.

### **1.10. Altezza degli ambienti**

L'altezza netta delle aule, da pavimento a sottosoletta, non deve essere inferiore a **3,00 m**, **riducibili a 2,70 m in caso di ambienti controsoffittati**; non sono previsti solai inclinati.

### **1.11. Aule normali con una dotazione di base**

Per la normale attività didattica e di studio è prevista un'aula propria per ogni classe come descritto sopra.

### **1.12. Laboratori didattici**

I locali previsti per tali attività rispondono a criteri di flessibilità in modo da potere rispondere alle diverse esigenze delle attività stesse.

Le singole sezioni vanno sufficientemente separate sia dal punto di vista funzionale che da quelli visivo ed acustico.

I locali devono essere allestibili in modo flessibile.

La zona di ingresso rappresenta anche un luogo d'incontro e di svolgimento di attività comuni.

Un collegamento diretto con gli spazi di gioco all'aperto è consentito solo attraverso una superficie pavimentata.

Il locale per il movimento deve avere spazio sufficiente per la sistemazione dei materassini e relativi accessori e va previsto anche un armadio a muro.

### **1.13. Aule speciali**

Per le materie d'insegnamento che prevedono esercitazioni pratiche, sono da prevedere proprie aule speciali con locali accessori. Le aule speciali vanno allestite in modo tale da consentire l'utilizzo delle moderne tecnologie.

Se le aule speciali previste per le singole materie non vengono completamente utilizzate, esse vanno allestite per un uso polivalente, in modo tale da consentire l'insegnamento di materie affini.

Va prevista la realizzazione di dispositivi per l'installazione fissa di apparecchi multimediali.

Va prevista la possibilità dell'oscuramento completo e la dotazione di uno schermo per proiezioni.

Ogni aula speciale va dotata, se necessario, di allacciamenti per acqua e gas.

Le aule speciali devono essere raggiungibili attraverso un collegamento diretto dalle aule di raccolta dei materiali e di preparazione.

Si considerano aule speciali le aule per le seguenti materie:

- a. fisica, chimica e scienze naturali,
- b. informatica,
- c. disegno,
- d. laboratori tecnici per lavoro manuale.

Le aule per l'insegnamento teorico e per le esercitazioni vanno arredate con tavoli da sperimentazione per gli insegnanti; le aule per le esercitazioni si prevede saranno arredate con banchi di lavoro adatti per alunni e alunne.

### **1.14. Aule di disegno**

Le aule di disegno vanno orientate a nord oppure l'incidenza della luce deve essere zenitale. In ogni aula va installato un lavabo grande e profondo dotato di sgocciolatoio. Vanno previste sufficienti superfici di appoggio per il deposito di materiale ed opere.

### **1.15. Laboratori**

I laboratori vanno disposti in modo tale da non arrecare disturbo alle altre lezioni a causa del rumore prodotto dalle lavorazioni e preferibilmente localizzati al piano terra. Il settore dei laboratori deve poter essere suddiviso in funzione delle diverse tecniche e del diverso tipo di materiali impiegati. Per motivi di sicurezza, nei laboratori va previsto un ulteriore locale per macchine ed attrezzi utilizzati esclusivamente dall'insegnante per la preparazione delle lezioni (taglio di materiali, realizzazione di congegni e modelli dimostrativi).

### **1.16. Aule per il lavoro manuale**

Nelle aule eventualmente adibite a lavoro manuale va installato un lavandino ed un vuotatoio e va inoltre previsto un locale accessorio.

Le aule per le lezioni di lavoro manuale vanno possibilmente raggruppate nella stessa zona.

### **1.17. Locali per l'amministrazione**

Fanno parte dei locali per l'amministrazione:

- a. la direzione;
- b. la segreteria;
- c. la sala insegnanti;
- d. la sala riunioni;
- e. i locali di servizio per il custode e per i bidelli;
- f. l'archivio e magazzino;
- g. il locale per il server;
- h. il locale per la fotocopiatrice e per le attrezzature tecniche dell'amministrazione.

### **1.18. Direzione e segreteria**

La direzione consiste in un locale per il dirigente scolastico di superficie non superiore a 25 mq, nonché un eventuale locale per il sostituto. La segreteria va suddivisa in due o più locali direttamente collegati tra di loro, e cioè un locale per il segretario/ la segretaria della scuola ed uno o più locali per gli assistenti/le assistenti di segreteria, nonché per l'assistente tecnico. La direzione e la segreteria formano un'unità funzionale e sono in collegamento diretto con la zona d'ingresso. Vanno inoltre collegate tra di loro.

### **1.19. Sala insegnanti**

La sala insegnanti è utilizzata come luogo di ritrovo, di lavoro e di riunione degli insegnanti. La sala insegnanti si trova possibilmente nelle vicinanze dei locali per l'amministrazione e della biblioteca ed è eventualmente suddivisibile.

### **1.20. Locali per il deposito di sussidi didattici**

Vanno previsti locali idonei per la conservazione dei sussidi didattici. Questi locali vanno localizzati in zone facilmente raggiungibili dal personale insegnante e dagli alunni.

### **1.21. Sala per le udienze**

Nella scuola vanno previsti uno o più locali per le udienze riservate ai colloqui individuali fra genitori, alunni/alunne ed insegnanti.

### **1.22. Sala riunioni**

Va prevista inoltre una sala per riunioni.

### **1.23. Locale di servizio per il custode e per i bidelli**

Il locale di servizio per il custode e per i bidelli va collocato in prossimità e con visuale sull'ingresso principale. In tale locale si trovano anche i quadri dell'impianto centralizzato dell'orologio, dell'impianto di rivelazione incendio e dell'impianto citofonico, nonché dei diversi impianti d'allarme e di altri dispositivi di regolazione. In questo locale va garantita l'illuminazione naturale.

#### **1.24. Locale per il server e per le fotocopie per attrezzature tecniche dell'amministrazione**

Il server va collocato in un locale ad esso dedicato. Va previsto un locale per l'attrezzatura tecnica dell'amministrazione nonché per una fotocopiatrice grande. Questo locale deve disporre di una adeguata ventilazione.

#### **1.25. Archivio o deposito libri di testo**

I locali per l'archivio o deposito libri di testo vengono dimensionati in relazione alle specifiche esigenze della segreteria e posti in vicinanza di questa, con accesso dal corridoio.

#### **1.26. Spazi e locali comuni**

Fanno parte degli spazi e dei locali comuni:

- a). la biblioteca scolastica multimediale;
- b). i locali per i media;
- c). l'aula magna;
- d). il locale per attività aggregative;
- e). l'eventuale palestra.

#### **1.27 Biblioteca scolastica multimediale**

La biblioteca scolastica multimediale è utilizzata da alunni e alunne e dagli insegnanti come centro di informazione, di lettura, di studio, di documentazione culturale e di comunicazione. In essa vengono messi a disposizione libri, giornali e riviste, materiale didattico, supporti elettronici ed altro materiale di informazione nonché mezzi audiovisivi.

La biblioteca va collocata lungo il percorso principale utilizzato da alunni e alunne, preferibilmente al piano terra; è facilmente raggiungibile ed in una posizione centrale. La biblioteca serve possibilmente anche per finalità extrascolastiche.

#### **1.28. Locale per i media**

Va prevista un'aula speciale oscurabile per la rappresentazione di filmati e varie.

#### **1.29. Aula magna**

L'aula magna è possibilmente suddivisibile.

Va prevista l'installazione di sistemi multimediali.

In luogo dell'aula magna o di un'equivalente aula speciale, potrà essere provvisoriamente realizzata un piccolo locale per attività ginniche. In tal caso vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. vanno soddisfatti i requisiti di carattere acustico;
- b. la pavimentazione per uso sportivo va protetta in modo adeguato.

#### **1.30. Locale per attività aggregative (refettorio)**

In presenza di un eventuale refettorio con punto scaldavivande, vanno previsti i seguenti ulteriori locali:

- a. locale per la preparazione;
- b. locale per il lavaggio delle stoviglie;
- c. sala da pranzo e WC per alunni e personale di servizio;

### **1.31. Impianti sportivi all'aperto**

Gli impianti sportivi all'aperto vanno dislocati possibilmente all'esterno in posizione più isolata rispetto ai parcheggi e zone viarie.

Per l'eventuale utilizzo extrascolastico va previsto un ulteriore accesso direttamente dall'esterno, nonché la possibilità di chiusura degli accessi agli altri locali scolastici.

La tipologia degli impianti è descritta nel progetto.

### **1.32. Servizi igienici**

I servizi igienici devono essere raggiungibili il più facilmente possibile.

I servizi igienici sono separati per sesso. Va prevista una cabina WC in numero sufficiente, come rilevabile dagli elaborati grafici. Vanno inoltre previsti orinatoi in numero sufficiente e non collocati nell'antibagno.

Per gli insegnanti vanno previsti WC separati ed antibagni separati per sesso.

Ogni gruppo di WC dispone di un antibagno, nel quale sono collocati i lavatoi. Di norma è da prevedere un lavandino per WC. Le porte dei WC si aprono verso l'esterno.

I servizi igienici devono essere ben areggiati.

Nella progettazione dei servizi igienici vanno rispettate anche le disposizioni vigenti in materia di persone diversamente abili.

L'altezza delle pareti divisorie e delle porte deve essere di circa 1,40 m. Nel locale con i lavandini, che deve servire come antibagno e come passaggio verso le toilette, vanno previsti spazi sufficienti alle pareti per appendere gli asciugamani.

Vanno installati wc e lavandini in numero sufficiente, posti ad una altezza idonea.

I servizi igienici sono dislocati nelle vicinanze del locale per le attività di gruppo e sono facilmente raggiungibili anche dall'area per i giochi. Le porte delle cabine dei WC sono provviste del dispositivo per la protezione contro lo schiacciamento delle dita lungo lo spigolo di apertura e lungo lo spigolo laterale.

### **1.33. Guardaroba**

Il deposito degli abiti sarà previsto come guardaroba di classe, dotato di ganci appendiabiti per alunno/alunna, o armadietti singoli.

### **1.34. Spogliatoio per il personale addetto alla pulizia**

Per il personale addetto alle pulizie va previsto uno spogliatoio dotato di prese elettriche e prese d'acqua, che nelle scuole piccole può essere utilizzato anche come locale per pulizia.

### **1.35. Locali per le pulizie**

Negli edifici scolastici di grandi dimensioni (maggiore di 35 classi), è previsto, ad ogni piano, un locale per le pulizie di dimensioni adeguate ed areggiato, con vuotatoio con acqua calda e fredda.

Va realizzato un deposito per detersivi ed attrezzi.

Va prevista, ove necessario, una zona idonea e ventilata per la ricarica delle batterie di macchine ad attrezzature.

### **1.36. Ripostigli**

Deve esserci un numero sufficiente di ripostigli, come da elaborati allegati, anche per la conservazione di materiale di gioco e didattico.

### 1.37. Accessi

Il numero degli ingressi e delle uscite è in funzione delle dimensioni della scuola e dai collegamenti esterni, come da elaborati allegati. E' essenziale una facile individuazione degli accessi.

Gli ingressi principali sono provvisti con apertura verso l'esterno, o eventualmente, scorrevoli e azionate automaticamente. Vanno evitate le porte girevoli.

I corridoi sono realizzati nel rispetto delle norme per la sicurezza e delle norme antincendio vigenti.

Nei corridoi possono essere realizzate nicchie e postazioni di lavoro singole e per piccoli gruppi.

In ogni caso, vanno rispettate le norme vigenti a tutela delle persone diversamente abili, ai sensi del presente capitolato.

### 1.38. Sistema dei collegamenti interni

All'interno dell'edificio il sistema dei percorsi è chiaro e ben visibile.

### 1.39. Corridoi

La larghezza dei corridoi **non può essere inferiore a 2,0 m**. La larghezza dei corridoi dove non si trovano delle aule (corridoi secondari) può essere ridotta a 1,50 m. L'altezza di tutti i corridoi non può essere inferiore a 2,40 m.

I corridoi vanno strutturati in modo tale da potervi possibilmente realizzare nicchie e postazioni di lavoro singole e per piccoli gruppi.

### 1.40. Porte

La larghezza utile di passaggio delle porte delle aule didattiche non può essere inferiore a **1,00 m**. Esse inoltre devono essere idonee anche ai fini antincendio.

Le porte delle aule normali e delle aule speciali vanno traslate verso l'interno con apertura verso l'esterno.

### 1.41. Scale

Una scala principale deve, di norma, servire al massimo per il collegamento di 10 aule per piano. Non sono ammesse le scale a chiocciola.

La larghezza minima deve essere di **1,20 m** e la lunghezza massima delle rampe non può essere superiore a **12 scalini**. La profondità del pianerottolo deve essere 1,20 volte la larghezza delle scale. Le scale devono avere il seguente rapporto di pendenza: alzata degli scalini 16 cm, pedata degli scalini 30 cm. Le ringhiere devono avere una forma tale da escludere la possibilità di scivolarvi o arrampicarvi sopra. L'altezza delle ringhiere (misurata dallo spigolo anteriore dello scalino) deve essere almeno di 1,00 m. Lo stesso vale per i parapetti e per i davanzali. Nel caso di possibilità di caduta superiore a 12 m, tale altezza deve essere di almeno 1,10 metri. L'altezza dei corrimano è di 0,80-1,00 m. I corrimano devono essere previsti senza finali liberi.

### 1.42. Numero dei piani

Il complesso scolastico può essere organizzato su più piani purchè raggiungibile da ascensore con porte scorrevoli adeguato ai disabili. Oltre la terza elevazione fuori terra i relativi locali dovranno essere raggiungibili con ascensore di adeguata capacità.

### 1.43. Vie di fuga

L'immobile deve essere idoneo ai fini antincendio e deve essere dotato di certificato Prevenzione Incendi rilasciato dal VV.FF. sul relativo progetto esecutivo.

## **CAPITOLO 2. REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI**

### **2.1 Illuminazione**

Al fine di garantire un'illuminazione sufficiente nelle aule didattiche, la superficie vetrata non può, di norma, essere inferiore ad 1/6 della superficie dell'aula, ad eccezione degli ambienti di grandi dimensioni.

Nel caso di una profondità dell'aula didattica maggiore di 7,20 metri è necessaria una fonte di luce naturale aggiuntiva o la realizzazione di una corrispondente fonte di luce artificiale. L'altezza dei parapetti delle finestre, ad eccezione di quelle poste a piano terra e quelle affacciate su balconi o su terrazze pedonabili, è dimensionata in conformità alla normativa vigente.

Le dimensioni delle finestre sono contenute nei limiti imposti dalle esigenze statiche e funzionali. Tutte le parti delle finestre visibili dall'interno devono possibilmente essere di colore chiaro, al fine di evitare fastidiosi contrasti luminosi.

È possibile l'utilizzo di corti interne per la illuminazione e la ventilazione delle aule, se la loro larghezza è almeno pari all'altezza dell'edificio prospiciente.

Sono preferibili finestre con apertura ad anta e ribalta con vetratura fissa nelle parti basse. Nei locali posti ai piani superiori, i parapetti hanno un'altezza di almeno 1,00 m e in caso di altezza di caduta superiore a 12 m, di almeno 1,10 m.

### **2.2. Protezione dai raggi solari**

Le finestre esposte all'irraggiamento solare, comprese quelle delle palestre, sono, di norma, provviste di dispositivo di protezione dai raggi solari. Questo viene applicato all'esterno, deve essere mobile e ricopre tutta la superficie della finestra, permettendo il passaggio di una sufficiente quantità di luce naturale e una sufficiente ventilazione. Il sistema protettivo è inoltre resistente all'azione del vento. Il frangisole è utilizzabile contemporaneamente quale sistema di oscuramento parziale nel corso delle lezioni che richiedono l'utilizzo di mezzi audiovisivi.

### **2.3. Oscuramento**

Ogni aula didattica deve essere sufficientemente oscurabile. Nelle aule speciali per l'insegnamento della fisica, delle scienze naturali e delle materie tecniche, nelle aule da disegno e nei laboratori fotografici va prevista la possibilità di un oscuramento totale, azionabile elettricamente o manualmente. Le sole tende interne non sono sufficienti.

### **2.4. Isolamento termico / accumulo del calore**

Isolamento invernale:

A garanzia di un efficace isolamento termico invernale l'edificio corrisponde alla classificazione di categoria E.7 o comunque rispondente alle prescrizioni della vigente normativa in materia per la Regione Sicilia. Questo requisito deve essere documentato già in fase di progettazione definitiva e confermato dopo la conclusione dei lavori sulla base delle opere effettivamente realizzate con dichiarazione del direttore dei lavori responsabile a mezzo di certificazione energetica redatta secondo la normativa vigente.

Isolamento estivo:

Il requisito dell'isolamento termico estivo e della capacità di accumulo termico della massa va documentato ai sensi delle relative norme in vigore. Nel caso in cui le caratteristiche costruttive non consentano un sufficiente isolamento termico estivo, va prevista una ventilazione naturale o meccanica quanto meno nei locali che vengono utilizzati nel periodo estivo. I requisiti del microclima all'interno dei locali vanno dettagliatamente documentati.

Dichiarazioni da produrre:

a. Per quanto concerne i costi di gestione, il progetto esecutivo contiene una relazione dettagliata sui costi attesi annualmente per i consumi energetici e gli oneri di manutenzione necessari per il riscaldamento invernale e l'eventuale raffrescamento estivo.

b. Nel primo periodo invernale successivo alla messa in funzione dell'edificio va eseguito un rilievo termografico almeno delle pareti esterne e della copertura; il rilievo va corredato da una relazione tecnica descrittiva.

## 2.5. Impianti di ventilazione

Gli impianti di ventilazione sono generalmente necessari solo nei seguenti casi particolari:

- per locali situati in zone interne; è ammessa una localizzazione interna solo per quegli ambienti che vengono utilizzati da persone per un numero ridotto di ore alla settimana;
- per locali che sono soggetti regolarmente a tempi di oscuramento superiori a venti minuti; per l'asportazione dell'eccesso di calore nel caso di un alto livello di illuminazione;
- in officine e in laboratori;
- in tutti gli altri casi nei quali, per motivi normativi igienico-sanitari o energetici si ritenga necessaria, opportuna o economicamente conveniente una ventilazione meccanica.

Gli impianti di ventilazione meccanica sono a bassa rumorosità e garantiscono la possibilità di regolazione e di utilizzo semplici ed efficaci.

Nella scelta degli impianti di ventilazione meccanica va posta particolare attenzione ad un efficace recupero del calore sensibile e latente. La scelta delle apparecchiature più adatte e degli scambiatori di calore viene effettuata in base alle valutazioni di convenienza economica da documentare e nel rispetto dei necessari requisiti igienico-sanitari.

## 2.6. Impianti elettrici

L'impianto elettrico è composto da:

a. impianti per la fornitura della corrente come:

1. sistema di cavidotti per il contenimento dei conduttori sotto o fuori traccia;
2. collegamenti elettrici diretti o attraverso interruttori;
3. quadri di distribuzione per interruttori e componenti di misura e protezione;

b. impianti di illuminazione;

c. impianti di illuminazione di sicurezza;

d. collegamento telefonico;

e. impianto di terra;

f. impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, nel caso in cui l'edificio non disponga di protezione propria;

g. impianto antincendio;

h. impianto di segnalazione acustica;

i. impianto citofonico;

j. collegamenti per sistemi multimediali;

k. impianto televisivo;

l. impianto videosorveglianza e di allarme.

Numero e posizione dei singoli componenti dell'impianto vanno definiti in base alla distribuzione degli arredi fissi e mobili ed in accordo con il committente e l'utente.

Gli impianti vanno eseguiti in base alle relative norme tecniche in vigore al momento della realizzazione dell'opera; sono inoltre da rispettare le prescrizioni relative al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'impianto di illuminazione va realizzato in base alle relative norme tecniche in vigore al momento della realizzazione dell'opera. In particolare va garantita per l'utente la possibilità di un utilizzo semplice e di facile comprensione ed inoltre un'alta efficienza e ridotti costi di manutenzione.

L'impianto di illuminazione va realizzato in modo che:

- a. i corpi illuminanti prescelti contengano lampade munite di reattore elettronico;
- b. vengano utilizzati corpi illuminanti ad alta efficienza e con elevata vita utile;

- c. per uno stesso edificio sia limitata, per quanto possibile, la varietà delle tipologie di corpi illuminanti;
- d. sia garantita la agevole accessibilità delle lampade al fine di contenere i costi di manutenzione;
- e. sia previsto un sistema di illuminazione dimmerabile nei locali-gruppo, nei locali multiuso, nelle aule per conferenze, nei locali per proiezioni ed in tutti i locali dotati di postazioni di lavoro con monitor degli edifici scolastici.

Il consumo di energia elettrica per l'illuminazione va definito in fase di progettazione e va dimostrato come valore effettivo in fase di consegna dell'edificio.

Nella scelta dei sistemi di accensione e di controllo vanno adottate soluzioni orientate al risparmio energetico. Va considerata una razionale distribuzione dei circuiti che consenta la disattivazione di fonti luminose non utilizzate e di minimizzare l'esposizione del personale ai campi elettromagnetici. Nelle palestre è da prevedere un sistema di illuminazione su tre livelli.

## **2.7. Illuminazione di sicurezza**

Indipendentemente dalle dimensioni della scuola e dal numero delle persone presenti va realizzato un impianto di illuminazione di sicurezza. L'impianto va realizzato in base alle relative norme tecniche vigenti in materia.

L'impianto può essere realizzato con alimentazione centralizzata o con lampade di sicurezza indipendenti.

E' da prevedere un impianto di supervisione centralizzato.

L'illuminazione di sicurezza per le vie di evacuazione e di fuga ha le seguenti caratteristiche:

a. per consentire l'evacuazione sicura dell'edificio, vie di fuga ed uscite devono essere illuminate mediante un impianto di illuminazione di sicurezza.

L'impianto di illuminazione di sicurezza garantisce il livello di illuminazione minimo necessario per consentire l'evacuazione dei locali ed il raggiungimento di un luogo sicuro;

b. il livello di illuminamento minimo necessario lungo le vie di evacuazione e di fuga è di 5 lux orizzontali misurati al suolo (secondo UNI EN 1838).

L'illuminazione antipanico ha le seguenti caratteristiche:

l'illuminazione antipanico è il grado minimo di illuminamento di base che consente nei locali più grandi di raggiungere con sicurezza le vie di evacuazione e di fuga. Va realizzata nei luoghi nei quali si concentra una grande quantità di persone, come ad esempio l'aula magna, locali per manifestazioni ecc..

Nei luoghi di lavoro esposti a rischi particolari l'illuminazione di sicurezza ha le seguenti caratteristiche:

a. i luoghi di lavoro esposti a rischi particolari richiedono un impianto di illuminazione di sicurezza che renda possibile portare a termine particolari attività e lasciare il luogo di lavoro.

L'illuminazione di sicurezza è da prevedere nelle officine, nei laboratori ecc.;

b. nelle aule didattiche è sufficiente che venga illuminata la zona di uscita mediante segnaletica di emergenza luminosa.

Nell'edificio scolastico va realizzata la segnaletica prevista dalle norme vigenti per fornire le necessarie indicazioni sulle vie di uscita e sulle installazioni di sicurezza. La segnaletica va sufficientemente illuminata mediante l'impianto di illuminazione di sicurezza.

## **2.8. Impianti di segnalazione acustica**

È necessario prevedere impianti di segnalazione acustica con orologio gestiti da impianto di orologio centralizzato attraverso il quale possono essere segnalati gli intervalli delle lezioni. Orologi vanno previsti nei corridoi, nella zona di ingresso, nella sala insegnanti, nell'eventuale palestra, nella sala per ginnastica.

## **2.9. Impianto telefonico**

Deve essere disposto un numero sufficiente di punti citofonici. Vanno previste derivazioni in zone particolarmente soggette a rischio di incidenti.

### **2.10. Allacciamenti per sistemi multimediali**

Tutte le aule didattiche, comprese la palestra (se presente), le sale polifunzionali, la sala per proiezioni, la sala multimediale, l'aula magna vanno dotate di un numero sufficiente di attacchi per apparecchi audiovisivi. Per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive pubbliche va prevista un'apposita antenna; va prevista anche la diffusione di trasmissioni televisive all'interno delle aule. Per la trasmissione di dati, messaggi in voce e video va realizzato nell'edificio un sistema di cablaggio strutturato, che preveda un numero sufficiente di punti di collegamento per la trasmissione delle informazioni.

Per il sistema di cablaggio strutturato sono da prevedere due diversi impianti:

- a. un impianto a servizio di amministrazione, custode, bidello e sala insegnanti;
- b. un secondo impianto per il settore didattico.

L'impianto va realizzato "a stella" e risponde allo standard tecnologico attuale. Al centro va posto uno o più quadri di distribuzione tra loro collegati. Nel quadro di distribuzione vanno previsti i necessari collegamenti per la realizzazione della rete strutturata.

Nel quadro di distribuzione va previsto lo spazio necessario per le parti attive. Si tiene conto necessariamente delle norme di legge e delle caratteristiche tecniche di sicurezza relative alle reti dati.

### **2.11. Prese di corrente**

Tutte le aule didattiche sono dotate di un numero sufficiente di prese elettriche. La tipologia dell'installazione va scelta in modo tale da consentire la flessibilità ed il potenziamento dei punti-presa nel corso dell'utilizzo dell'edificio.

Per eventuali successive necessità vanno predisposte tubazioni vuote in numero adeguato così come spazio sufficiente nel quadro principale di distribuzione.

### **2.12. Isolamento acustico**

1. Per l'isolamento acustico da rumori attraverso l'aria e di calpestio si applicano:

- a. la legge 26 ottobre 1995, n. 447,
- b. il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, n. 417, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

### **2.13. Acustica**

La realizzazione del complesso scolastico richiede l'adozione di provvedimenti per l'isolamento dal rumore e per una corretta acustica ambientale. Il comfort acustico, un ridotto livello del rumore di fondo ed una chiara percezione dei suoni sono condizioni irrinunciabili per lo svolgimento delle attività didattiche e per la trasmissione, la percezione e l'elaborazione dei contenuti.

Un ambiente acusticamente confortevole facilita la comunicazione verbale e l'ascolto, migliora la comunicazione tra alunni ed insegnanti, promuove la concentrazione e l'attenzione.

Nelle aule didattiche, nelle aule speciali, nell'aula magna etc. nonché negli auditorium e nelle palestre vanno create condizioni acustiche adatte a garantire una buona comunicazione verbale. In locali per attività collettive quali biblioteche, locali per soggiorno o la pausa, atri e mense va prevista una attenuazione acustica. Allo stesso modo vanno eliminati attraverso idonei sistemi costruttivi, o comunque ridotti ai valori minimi consentiti, i rumori provenienti dall'esterno, da locali adiacenti o da attività presenti nell'edificio.

In considerazione delle esigenze di cui sopra, la struttura primaria dell'edificio, e cioè la geometria degli spazi, e la struttura secondaria, ossia l'esecuzione di pareti e solai, nonché l'allestimento interno vanno realizzati in base alle seguenti disposizioni:

- a. decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, n. 417, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Per il raggiungimento del livello di qualità acustica richiesto vanno prese come riferimento le direttive vigenti.

Nei locali con un livello di rumore elevato vanno adottate idonee misure per il contenimento della pressione sonora.

#### **2.14. Riscaldamento e raffreddamento**

E' obbligatorio prevedere che l'edificio sia dotato di un adeguato impianto di riscaldamento. I locali per uffici, riunioni ed aula magna e quelli particolarmente soggetti all'azione solare, devono essere dotati anche di un adeguato impianto di climatizzazione per i mesi estivi.

Nella scelta del tipo di energia per la produzione del calore, va posta attenzione agli aspetti economici, tecnico energetici ed ecologici. Sono preferibili in tutti i casi in cui applicabili, sistemi di riscaldamento di tipo radiante funzionanti a bassa temperatura.

Nelle aule dove vanno installati arredi fissi ancorati al pavimento va evitato l'impiego di un sistema di riscaldamento a pavimento. Nei locali della scuola in cui viene realizzato un sistema di riscaldamento a pavimento, è necessario fare attenzione che la temperatura massima di esercizio misurata sulla superficie del pavimento non risulti dannosa alla salute ai sensi delle norme tecniche vigenti in materia.

I circuiti per il riscaldamento vanno separati in modo tale che i locali esposti in modo differente all'irraggiamento solare, i locali amministrativi, i locali per attività sportive come pure tutti quei locali che possano venire utilizzati al di fuori dell'orario scolastico o nel periodo estivo possano essere regolati e gestiti in modo completamente autonomo dal punto di vista del controllo della temperatura e degli orari di funzionamento.

Nei grandi ambienti, quali ad esempio la palestra, va previsto, oltre al sistema di riscaldamento statico prescelto, anche un impianto di riscaldamento ad aria.

Il controllo della temperatura consente una regolazione per singolo ambiente.

Il raffrescamento va previsto, di norma, solamente per i locali amministrativi e per le aule di informatica, nel caso in cui le condizioni microclimatiche lo richiedano.

Il raffrescamento dell'aula magna, dell'eventuale palestra e di tutti quei locali dotati di ventilazione meccanica va motivato dettagliatamente sulla base delle specifiche esigenze e dell'utilizzo.

#### **2.15. Caratteristiche delle pavimentazioni**

I pavimenti di tutti i locali della scuola sono, di norma, facilmente pulibili, non sdruciolevoli ed antistatici e contengono nel pacchetto di sottofondo un idonea isolamento anticalpestio. Nelle aule didattiche è da evitare l'utilizzo di moquette. Nelle aule speciali vanno realizzati pavimenti tecnici. Nelle palestre che vengono utilizzate per più tipi di attività sportive, vanno posati, di norma, pavimenti sportivi elastici.

#### **2.16. Qualità delle finestre e delle facciate di vetro**

Le superfici vetrate di qualsiasi tipologia vanno realizzate sulla base delle relative norme tecniche (UNI).

Tutte le finestre e le superfici vetrate vanno realizzate in modo tale da consentire pulizia e manutenzione semplici e poco onerose.

### **CAPITOLO 3. MISURE DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI**

#### **3.1. Finalità**

Le presenti norme hanno per oggetto i criteri di sicurezza intesi a tutelare contro i rischi di incendio l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, negli edifici e nei locali da adibire a scuole di qualsiasi tipo.

Esse si applicano:

a. agli edifici nuovi e ristrutturati

1. alle scuole di nuova costruzione;

2. alle scuole da attivare in edifici o locali già esistenti;

3. alle scuole già funzionanti alla data di emanazione delle presenti norme, in occasione di sostanziali modifiche o ampliamenti. La sostanziale modifica è data per lavori che comportino un aumento del rischio d'incendio;

b. agli edifici e ai locali esistenti; in tal caso si applicano le norme di cui alla Sezione 3.

#### **3.2. Ubicazione**

L'ubicazione della scuola garantisce il facile accesso dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco e della Protezione civile. Inoltre le aule e tutti i locali di trattenimento sono raggiungibili dai mezzi di soccorso e comunque non si trovano ad un'altezza superiore a 22,00 m rispetto al piano di accesso.

I locali ad uso scolastico possono essere ubicati:

a. in edifici indipendenti ed isolati da altri, costruiti per tale specifica destinazione;

b. in edifici o locali esistenti, anche adiacenti, sottostanti, sovrastanti o vicini ad altri aventi destinazione diversa, purché le norme di sicurezza relative a questi ultimi non escludano la vicinanza o la contiguità di scuole. È consentita l'eventuale comunicazione con i predetti locali, a mezzo di collegamenti con caratteristiche adeguate alle compartimentazioni realizzate.

All'interno del complesso scolastico, ma esternamente all'edificio, vanno stabiliti dei luoghi di raccolta con diretto accesso alla strada in ragione di 1,00 m<sup>2</sup> ogni quattro persone, disposti in modo tale che sia garantita la sicurezza delle persone e non sia ostacolata l'attività di soccorso.

#### **3.3. Resistenza al fuoco**

I requisiti di resistenza al fuoco degli elementi strutturali e dei materiali da costruzione degli edifici e dei locali, il dimensionamento degli spessori e delle protezioni da adottare per i vari tipi di materiali, nonché la classificazione degli edifici e dei locali stessi secondo il carico di incendio, vanno valutati e determinati secondo le prescrizioni e le modalità di prova previste dalle norme generali, quale che sia il tipo di materiale costituente gli elementi strutturali portanti, ma comunque non inferiore a R 60.

#### **3.4. Reazione al fuoco dei materiali**

Negli atri, nei corridoi, nei disimpegni, nelle scale, nelle rampe, nei passaggi in genere è previsto l'impiego dei materiali autorizzati dalla normativa vigente.

Per le restanti parti devono essere impiegati materiali di classe 0 (zero non combustibili).

In tutti gli altri ambienti vanno adoperate le prescrizioni imposte dalla normativa vigente. È consentito l'uso di pavimenti e rivestimenti in legno non trattato.

I materiali di rivestimento ammessi alle varie classi di reazione al fuoco, ad eccezione dei materiali di rivestimento non combustibili, devono essere messi in opera o in aderenza con continuità agli elementi costruttivi, oppure riempiendo con materiale incombustibile non deperibile eventuali intercapedini, oppure sezionando le stesse a comparti chiusi con elementi di fissaggio verticali ed orizzontali in materiale incombustibile con interasse massimo di 1,20 m. Le intercapedini non devono comunque avere una profondità maggiore di 5,00 cm.

I tendaggi sono di classe di reazione al fuoco non superiore a 1 (uno).

È consentito attrezzare con arredi preferibilmente fissi, anche non certificati, le vie di fuga a condizione che:

a. non si riduca la larghezza minima calcolata per il deflusso, che comunque non deve essere mai inferiore a 1,20 m;

b. non si utilizzino imbottiture, fermo restando il criterio di ridurre al minimo il carico di incendio.

L'utilizzo di materiali per i quali sono prescritti determinati requisiti di reazione al fuoco rispetta le prescrizioni previste dalla legge. Altri tipi di materiale non classificati come materiali da costruzione, vanno omologati in base alle disposizioni del decreto del Ministro degli Interni 26 giugno 1984 (Supplemento ordinario della G.U. n. 234 del 25 agosto 1984), e successive modifiche e integrazioni.

Nella realizzazione dei rivestimenti esterni va evitato l'utilizzo di materiali facilmente infiammabili.

### **3.5. Compartimentazioni per l'incendio**

Gli edifici vanno suddivisi in compartimenti antincendio come previsto dalla normativa vigente.

I vani di comunicazione verticali fra i vari piani dell'edificio per il passaggio delle scale, per ascensori, condotte di condizionamento, canalizzazioni, cavedi e simili, rispondono ai requisiti precisati nelle norme generali.

Le superfici vetrate di qualsiasi tipologia sono realizzate sulla base delle relative norme tecniche (UNI).

I vani scala che collegano i compartimenti sono almeno di tipo protetto, con porte almeno RE 60.

Ogni piano diverso dal piano terra adibito ad attività scolastica va servito da almeno due vie di uscita indipendenti.

La distanza massima dalla porta di ogni locale fino alla scala più vicina non supera i 30,00 m.

Le scale di accesso ai piani superiori hanno la larghezza rapportata al numero di persone servite per ogni scala.

Per il calcolo della larghezza della scala vanno presi in considerazione i due piani consecutivi che presentano il maggiore affollamento.

### **3.6 Misure per l'evacuazione in caso di emergenza**

Ai fini del dimensionamento delle vie di uscita va ipotizzato il numero massimo di persone presenti, con un minimo di 20 persone per classe.

La larghezza delle uscite va rapportata al numero di persone servite.

Le porte non devono comunque avere larghezza inferiore a 1,00 m. Almeno una porta deve avere larghezza non inferiore a 1,20 m.

Le uscite di sicurezza al piano terra sono ubicate in modo tale da ridurre al minimo la distanza dalle scale, che non deve superare la misura massima di 15,00 m.

Le porte delle uscite di sicurezza sono provviste di maniglione antipánico o sono apribili a semplice pressione.

In tutte le scuole il numero delle uscite non è inferiore a due. Esse vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti.

Tutte le uscite sono dotate di porte ad una o due ante apribili verso l'esterno nel senso del deflusso con sistema a semplice spinta. Le porte che si aprono verso i corridoi interni di deflusso vanno realizzate in modo da non ridurre la larghezza utile dei corridoi stessi.

### **3.7. Spazi a particolare rischio**

Sono considerati spazi a particolare rischio quelli per esercitazioni pericolose e relativi depositi.

Vengono definiti spazi per esercitazioni pericolose i seguenti locali:

a. le aule in cui vengono utilizzati materiali infiammabili solidi o liquidi;

b. le aule in cui vengono utilizzati gas infiammabili;

c. le aule in cui vengono maneggiate fiamme libere o utilizzati forni.

Sono definiti depositi:

a. i depositi per materiali combustibili solidi o liquidi;

b. i depositi per gas infiammabili.

Nelle aule in cui sono depositate piccole quantità di fluidi infiammabili questi vanno depositati in appositi armadi metallici.

I locali a particolare rischio devono formare comparti a se stanti.

Nei locali ove si utilizzano gas infiammabili vanno installati idonei impianti di rivelazione e segnalazione ed interruzione automatica con valvola elettromagnetica esterna dei gas o vapori.

L'impianto di distribuzione è provvisto inoltre di valvole di intercettazione a comando manuale, presenti all'interno dell'aula e provviste di serratura.

Nei locali in cui vi sia sviluppo di fumi, gas o polveri va installata un'aspirazione meccanica che garantisce almeno tre ricambi di aria all'ora. Tale regola non si applica in presenza di idonea aspirazione localizzata.

### **3.8. Altri locali**

Le sale di riunione e le palestre sono munite di almeno due uscite indipendenti poste in punti ragionevolmente contrapposti.

I corridoi interni sono dimensionati con gli stessi criteri usati per le uscite di sicurezza. Gli eventuali posti a sedere sono disposti in blocchi con non più di 160 posti, con un massimo di 20 posti per fila o di 20 file.

Per i locali che vengono utilizzati anche per attività di pubblico spettacolo va rispettata la normativa specifica.

Negli edifici scolastici è ammessa la costruzione di dormitori e mense con relative cucine. Cucine e dormitori formano compartimenti a sé stanti.

Le biblioteche scolastiche non rientrano tra gli spazi a rischio specifico, a meno che il contenuto di carta previsto dalla normativa.

### **3.9. Norme particolari per impianti elettrici**

Le scuole con presenza di oltre 100 persone sono strutture ed attività soggette a controllo di prevenzione incendi.

Vengono pertanto classificate come strutture a rischio di incendio dal punto di vista delle norme elettrotecniche ed in quanto tali rispettano le specifiche prescrizioni di norma. In particolare:

a. L'intero impianto elettrico deve potere essere sezionato attraverso un dispositivo di sgancio azionabile in prossimità dell'ingresso principale.

Nei locali con carico di incendio superiore a 30 kg/m<sup>2</sup>, atri, corridoi, scale, rampe e passaggi in genere nonché negli spazi a rischio specifico, va installato un impianto di rivelazione automatico d'incendio.

L'impianto di rivelazione degli incendi va collegato con la Centrale provinciale di emergenza.

c. Va installato un impianto di allarme che informi tutte le persone presenti nell'edificio in caso di incendio o di altre situazioni di pericolo. Nelle scuole in cui sono presenti fino a 500 persone può essere utilizzato a questo scopo il normale impianto di segnalazione acustica, purché con un suono differenziato.

Nelle scuole in cui sono presenti oltre 500 persone va realizzato un impianto di segnalazione sonora secondo le norme europee in vigore. L'intero impianto viene vigilato e attivato in un locale presidiato.

I seguenti impianti elettrici devono avere in ogni caso un'alimentazione garantita con durata minima di sessanta minuti:

a. illuminazione di emergenza;

b. impianto di diffusione sonora per avvisi agli occupanti il complesso scolastico;

c. impianto di rivelazione degli incendi.

L'impianto per la protezione contro le scariche atmosferiche va installato solo nei casi e con le modalità previste dalle norme tecniche specifiche vigenti in materia.

All'interno della scuola, per evidenziare le vie di uscita e gli altri dispositivi di sicurezza, vanno installati i necessari cartelli segnaletici normalizzati con illuminazione alimentata dall'impianto elettrico di sicurezza.

### **3.10. Impianti e mezzi di estinzione degli incendi**

Nell'edificio scolastico vanno installati naspi antincendio ad eccezione degli spazi a rischio specifico, ove sono da prevedere adeguati sistemi di spegnimento.

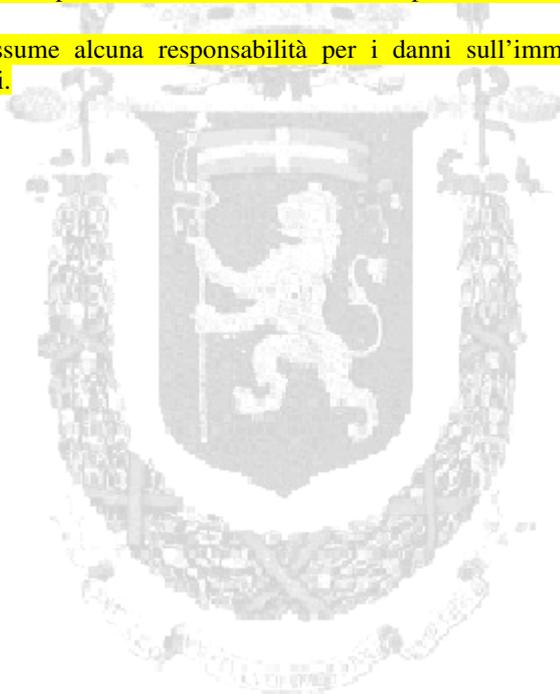
Vanno installati estintori portatili di tipo approvato ed ubicati in posizione ben visibile e facilmente accessibile in prossimità dei vani scala e nei corridoi che immettono nei vari locali a una distanza consona l'uno dall'altro.

### **3.11. Impianto di allarme e videosorveglianza**

L'edificio dovrà essere dotato di un adeguato impianto di allarme, collegato sia all'impianto antincendio dell'immobile, sia telefonicamente ai Vigili del Fuoco, alle Forze di Polizia, ed ai responsabili della custodia e degli impianti dell'edificio stesso.

L'immobile deve essere altresì dotato di un adeguato impianto di videosorveglianza collegato all'impianto di allarme, e dotato di un opportuno numero di telecamere poste sia in ambienti interni che esterni, con autonomia di ripresa video di almeno sette giorni continuativi, in grado di tenere sotto vigilanza l'immobile per individuare con celerità i responsabili di eventuali furti ed altri atti di vandalismo.

L'Utilizzatore non assume alcuna responsabilità per i danni sull'immobile dovuti ai predetti eventuali atti vandalici.



**PARTE III<sup>^</sup>**  
**REQUISITI PRESTAZIONALI OFFERTI**  
**IN SEDE DI GARA**

***SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA***

**Schede di valutazione dell'offerta tecnica**

L'offerta tecnica migliorativa è costituita dalle schede A1-A12.

Per ogni scheda il concorrente dovrà indicare, nell'offerta tecnica, la propria proposta allegando a supporto opportuna relazione esplicativa con documentazione illustrativa sufficiente ad esporla ai commissari di gara.

Ogni scheda, con la relativa proposta migliorativa, sarà valutata dal singolo Commissario di gara il quale attribuirà ad essa il proprio coefficiente percentuale variabile da zero al valore massimo indicato nella scheda stessa. Il coefficiente complessivo è pari alla somma dei coefficienti percentuali attribuiti alle singole schede. Il punteggio attribuito al concorrente per l'offerta tecnica sarà pari alla media aritmetica dei punteggi attribuiti dai commissari di gara alla scheda riepilogativa A.

Le schede con l'indicazione della relativa proposta tecnica diventeranno, in caso di aggiudicazione, documento contrattuale del presente Capitolato.

**Verifica dei livelli prestazionali migliorativi in sede di collaudo - penalità**

Fatte salve le prescrizioni di cui ai capitoli precedenti, con esplicito riferimento agli elaborati di cui al progetto prodotto dal concorrente in fase di gara, l'aggiudicatario costruttore dell'opera è consapevole, che nel caso in cui in sede di collaudo non fossero verificati i livelli prestazionali relativi alle migliorie proposte come risultanti dalle predette schede tecniche, verrà operata, da parte dell'Ente Appaltante la riduzione del canone di locazione in proporzione ai punti percentuali stabiliti dal collaudatore, per ogni scheda, in sede di collaudo.

## SCHEDA 1 - ubicazione dell'immobile

**Area di valutazione: 1 QUALITA' AMBIENTALE ESTERNA**

**Categoria di requisito: UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Valore massimo: 7 punti**

**Esigenza:** garantire che l'immobile sia ubicato nel centro urbano o adiacente al centro urbano del Comune in modo da essere facilmente raggiungibile con mezzi pubblici interurbani, date le caratteristiche dell'Istituto Scolastico di ordine superiore e frequentato da una popolazione scolastica proveniente dai Comuni dell'interland.

**Indicatore di prestazione:** indicazione della fermata più vicina dei mezzi pubblici (gommati o su rotaia) in modo che l'eventuale percorso a piedi da e verso l'edificio scolastico non superi i 400 metri, se pianeggiante, o 300 mt se in pendenza.

**Strategia di riferimento:** Planimetria con l'indicazione del percorso a piedi dalla fermata pubblica interurbana più vicina, la sua lunghezza, indicando anche l'eventuale acclività massima.

**Punteggio da attribuire:**

punti 0 Immobile ubicato fuori dal centro urbano ma raggiungibile con mezzi pubblici.

punti 2 Immobile ubicato nel centro urbano, raggiungibile con mezzi pubblici e con l'aggiunta di percorsi a piedi di lunghezza maggiore agli indicatori di prestazione sopra descritti.

punti 7 Immobile ubicato nel centro urbano, raggiungibile con mezzi pubblici extraurbani e rispondente agli indicatori di prestazione sopra indicati.

*Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

*Se il concorrente non allega idonei atti che comprovino la proprietà dell'area come previsto nel bando di gara, sarà escluso dalla gara.*

**Riferimenti normativi e/o tecnici:**

DM 18.02.1975 Norme tecniche per l'edilizia scolastica

## SCHEDA 2 - Spazi esterni per parcheggi, cortili e area giochi

**Area di valutazione: 1 QUALITA' AMBIENTALE ESTERNA**

**Categoria di requisito: SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE**

**Valore massimo: 7 punti**

**Esigenza:** garantire una superficie complessiva convenzionale dell'immobile adeguata alle attività scolastiche.

**Indicatore di prestazione:** indicazione nel progetto preliminare della superficie convenzionale complessiva dell'immobile offerto in locazione suddivisa tra superficie interna calpestabile per aule e servizi, e superficie esterna calpestabile destinata a cortili, area giochi, viabilità, parcheggi, marciapiedi, viabilità di accesso, il tutto secondo le quantità complessivamente maggiori o uguali a quelle minime richieste all'art.1.1 del Capitolato Prestazionale Oneri.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla progetto preliminare prodotto dal concorrente nell'offerta tecnica.)*

punti 0 Nessuna variazione rispetto alla superficie convenzionale minima richiesta dal C.P.O. si assegna n.1 punto, fino ad un massimo di 7 punti, per ogni percentuale del 4% di maggiorazione della superficie minima richiesta dal C.P.O. per valori intermedi si attribuiranno punteggi intermedi in misura proporzionale.

**Riferimenti normativi e/o tecnici:**

DM 18.02.1975 Norme tecniche per l'edilizia scolastica

### SCHEMA 3 isolamento acustico di facciata

**Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA**

**Categoria di requisito: COMFORT ACUSTICO**

**Valore massimo: 4 punti**

**Esigenza:** ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni dei rumori provenienti dall'esterno e dagli altri ambienti scolastici interni.

**Strategia di riferimento :** il rumore proveniente dall'esterno è generato principalmente dal traffico veicolare e dagli impianti.

Il rumore esterno passa all'interno soprattutto attraverso i vetri degli infissi. Per ridurlo, pertanto, occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore esterna e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); i locali interni che necessitano di maggiore quiete dovranno poi essere preferibilmente situati lungo il lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno.

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento); Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

**Indicatore di prestazione:** presenza/assenza nel progetto **preliminare** prodotto dal concorrente, di strategie per la riduzione della trasmissione del rumore proveniente dall'ambiente esterno ed interno.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica. Possono essere attribuiti valori intermedi).*

Punti 0: nessuna strategia prevista se non il regolare intonaco esterno e soprastante coloritura.

Punti 1: previste strategie tali da abbattere i valori limite di 1 dBA

punti 4: previste strategie avanzate tali da abbattere i valori limite di 3 dBA.

**Riferimenti normativi:**

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

**Riferimenti tecnici:**

UNI EN ISO 140-3 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.

Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio". UNI EN

ISO 140-5 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in

opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate". UNI EN

ISO 717-1 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento

acustico per via aerea". UNI EN ISO 717-2 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.

Isolamento del rumore di calpestio". EN ISO 10848, EN 12354-3 "Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti.

Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea". UNI/TR 11175:2005

"Acustica in edilizia - Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni

acustiche degli edifici - Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale

## SCHEDA 4 - isolamento acustico partizioni interne e solai

**Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA**

**Categoria di requisito: 2.2 COMFORT ACUSTICO**

**Valore massimo: 4 punti**

**Esigenza:** minimizzare la trasmissione del rumore tra ambienti adiacenti.

**Indicatore di prestazione:** presenza/assenza nel progetto definitivo di strategie per la riduzione della trasmissione del rumore tra unità ambienti adiacenti

**Strategia di riferimento :**

Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (didattica ) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. bagni, palestre ecc). È preferibile, quando necessario porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in cls. i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0: **Nessuna** strategia migliorativa rispetto alle minime condizioni di legge.

punti 1: Previste strategie per ridurre di 1 dBA oltre il limite di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

punti 4: Previste strategie per ridurre di 2 dBA oltre il limite di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

*Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**Riferimenti normativi:**

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

UNI EN ISO 140-3 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.

Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio". UNI EN ISO 140-5 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in

opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate". UNI EN

ISO 717-1 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento

acustico per via aerea". UNI EN ISO 717-2 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di

elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio". EN ISO 10848, EN 12354-3 "Valutazioni

delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico

contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea". UNI/TR 11175:2005 "Acustica in edilizia

- Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici -

Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale.

## SCHEMA 5 - impianto di allarme e videosorveglianza

**Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA**

**Categoria di requisito: SICUREZZA**

**Valore massimo: 4 punti**

**Esigenza:** ridurre al minimo le possibilità di furti e/o atti vandalici condotti sia all'interno che all'esterno dell'immobile con l'installazione di opportuni sistemi di video sorveglianza ed allarme con eventuale chiamata alle Forze dell'Ordine.

**Strategia di riferimento :**

Riduzione del rischio di danni all'Istituto Scolastico per furti di apparecchiature e di danni all'immobile, esterni o interni, per atti di vandalismo, con riduzione degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ordinaria per il ripristino delle condizioni di sicurezza ed agibilità dell'immobile, con l'individuazione dei soggetti che hanno causato il danno.

**Indicatore di prestazione:** presenza nel progetto **prodotto dal concorrente** di tecnologie appropriate certificate per sistemi di allarme e videosorveglianza.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0 Assenza di impianti di qualsiasi genere

punti 1 Presenza di tecnologie semplici per impianto di allarme esterno

punti 2 Presenza di tecnologie semplici per impianto allarme e chiamata alle Forze dell'Ordine.

punti 4 Presenza di tecnologie avanzate per videosorveglianza ed allarme, interni ed esterni, con chiamata alle Forze dell'Ordine.

*Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**SCHEDA 6 – classe di certificazione energetica**

**Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE**

**Categoria di requisito: CONSUMI ENERGETICI**

**Valore massimo: 4 punti**

**Esigenza:** ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio attraverso l'impiego di idonei materiali e tecnologie tali da elevare al massimo la classe energetica dell'edificio.

**Indicatore di prestazione:** valore della classe energetica che avrà l'edificio dopo l'esecuzione dei lavori di adeguamento.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base a valore della classe energetica dell'edificio giustificata con idonee documentazioni a corredo del progetto preliminare da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0 Valore della classe energetica G, pari al minimo di legge.

punti 2 Valore compreso tra la classe energetica F e la classe D.

punti 4 Valore A+ della classe energetica

*Possano essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

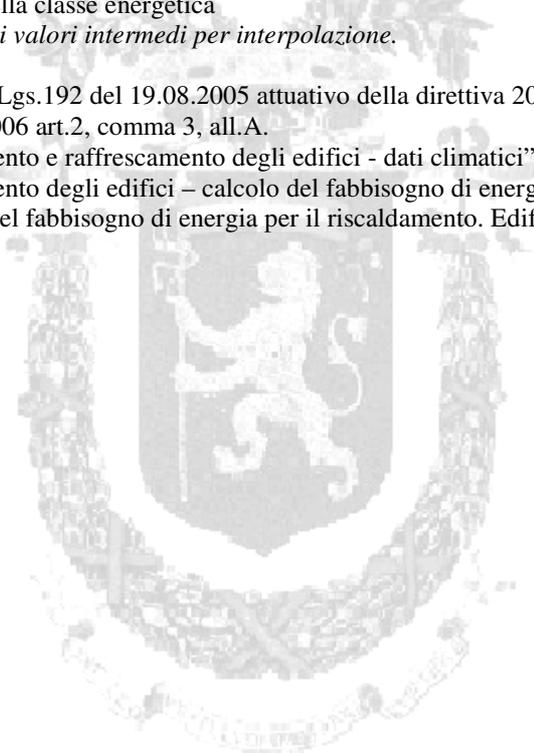
**Riferimenti tecnici:** D.Lgs.192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva 2002/91/CE e s.m.i.

D.Lgs. 311 del 29/12/2006 art.2, comma 3, all.A.

UNI 10349 "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - dati climatici";

UNI 10344 "Riscaldamento degli edifici – calcolo del fabbisogno di energia";

UNI EN 832 "Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento. Edifici residenziali"



## SCHEMA 7 - produzione energia con pannelli solari o fotovoltaici

**Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE**

**Categoria di requisito: PRODUZIONE ENERGIA ALTERNATIVA**

**Valore massimo: 7 punti**

**Esigenza** ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento, illuminazione interna, fabbisogno di energia elettrica attraverso l'impiego dell'energia solare.

**Strategia di riferimento :**

Impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda per uso sanitario o in aiuto all'impianto di climatizzazione, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica secondo il fabbisogno dell'Istituto; impiego di lampade a led e altri dispositivi a basso consumo energetico.

**Indicatore di prestazione:** raffronto tra consumi standardizzati di energia termica ed elettrica previsti in assenza di dispositivi e l'ottimizzazione percentuale ottenuta con installazione di idonei dispositivi di riduzione dei consumi (lampade a led o a basso consumo e lunga durata, controlli automatici accensione spegnimento illuminazione interna ed esterna, caldaie a condensazione etc.) o impianti di produzione energia da fonti rinnovabili tramite pannelli solari e/o fotovoltaici.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0 nessuna previsione di apparecchiature destinate alla produzione o contenimento dell'energia termica ed elettrica.

Si assegna n.1 punto per ogni 10% di risparmio sul consumo medio annuale di energia termica ed elettrica, fino a un massimo di 7 punti.

*Possano essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**Riferimenti normativi:** Legge 9-1-1991 n°10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta";

UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi";

UNI 8211 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".

### SCHEMA 8 - efficienza sismica

**Area di valutazione: 4 SICUREZZA DELLE STRUTTURE**

**Categoria di requisito: EFFICIENZA SISMICA**

**Valore massimo:5 punti**

**Esigenza** ottenere strutture simicamente efficienti a sopportare le sollecitazioni sismiche anche con l'uso di idonei dispositivi antisismici.

**Strategia di riferimento :**

L'edificio, secondo le vigenti norme sismiche, avrà importanza strategica. E', quindi, fondamentale che la struttura resistente sia in grado di resistere al sisma anche con maggior grado di sicurezza rispetto a quella prevista dalle norme stesse per gli edifici normali. Tale maggior grado di sicurezza potrà essere ottenuto ricorrendo a materiali più resistenti e leggeri rispetto ai minimi prescritti dalle normative, o, meglio ancora, facendo uno di particolari dispositivi smorzatori antisismici, in modo da ridurre le sollecitazioni nelle strutture o da contribuire ad una maggiore resistenza delle stesse.

**Indicatore di prestazione:** Quantità e qualità dei sistemi adottati per ridurre le sollecitazioni o aumentare la resistenza delle strutture.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0: Nessuna miglioria in tal senso rispetto alle minime previsioni di legge.

punti 2: Calcoli strutturali sviluppati per edificio importante.

punti 5: Calcoli strutturali sviluppati per edificio strategico.

*Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**Riferimenti normativi:** Legge 64/74 e s.m.i

D.M. 14.01.2008 Norme tecniche per le costruzioni

UNI EN 15129 "Normativa europea sui dispositivi Antisismici"

EN 1998 (Eurocodice 8)

CNR 10018 – Appoggi strutturali

EN 1337 – Appoggi strutturali

## SCHEMA 9 - riutilizzo acque meteoriche

**Area di valutazione: 5 CARICHI AMBIENTALI**

**Categoria di requisito: RICICLAGGIO LIQUIDI**

**Valore massimo: 5 punti**

**Esigenza** razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche.

**Strategia di riferimento :**

L'esigenza è soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili con contestuale predisposizione di reti idriche specifiche di adduzione e distribuzione (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (o.e.).

Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli o.e.:

- annaffiatura delle aree verdi;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B ) Usi compatibili interni agli o.e.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

**Indicatore di prestazione:**

percentuale di superficie coperta ed esterna (misurata in pianta) utilizzata per la captazione e riutilizzo dell'acqua piovana.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).*

punti 0: nessuna strategia prevista per il riciclaggio di acque meteoriche.

si assegna 1 punto per ogni 100 mq di superficie esterna utilizzata per il recupero e riutilizzo dell'acqua meteorica, fino ad un massimo di punti 5.

*Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**Riferimenti normativi:** Legge 9.1.91 n°10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta"; UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi"; UNI 8211 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".

**SCHEMA 10 - interventi gratuiti di manutenzione ordinaria**

**Area di valutazione: 6 QUALITA' DI GESTIONE**

**Categoria di requisito: ESECUZIONE DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA**

**Valore massimo: 5 punti**

**Esigenza:** eseguire, oltre alla manutenzione straordinaria, obbligatoria per legge, anche la manutenzione ordinaria ed avere a disposizione la documentazione necessaria per ottimizzare l'operatività dell'edificio e dei suoi sistemi tecnici.

**Strategia di riferimento :**

consentire alla Provincia un ulteriore risparmio sui costi di gestione ordinaria del fabbricato.

**Indicatore di prestazione:**

indicazione dell'importo massimo annuale entro il quale il Locatore si impegna ad eseguire, durante il periodo di validità contrattuale, anche gli interventi di manutenzione ordinaria del fabbricato. Tali indicazioni dovranno scaturire dal "Fascicolo di manutenzione" allegato al progetto proposto dal concorrente in sede di gara, in cui saranno descritte tutte le manutenzioni ordinarie programmate che il concorrente si prefiggerà di effettuare annualmente in vigenza del contratto, con le scadenze periodiche di ogni tipologia di intervento ed i relativi importi annuali.

**Punteggio da attribuire:**

*(n.b. Il punteggio va attribuito in base al "Fascicolo di manutenzione" allegato all'offerta tecnica).*

La Commissione esaminerà le proposte di manutenzione annuale ordinaria prodotte dal concorrente e descritte nel Fascicolo di manutenzione, valutando i relativi importi, ed assegnerà punti 0 nel caso in cui il fascicolo di manutenzione non preveda alcun intervento annuale di manutenzione ordinaria a carico del concorrente ed 1 punto ogni 2000 € di importo annuo di manutenzione ordinaria offerta dal concorrente a propria cura e spese, fino ad un massimo di 5 punti.

*Possano essere attribuiti valori intermedi.*

## SCHEMA 11 - quantità di manodopera impiegata

**Area di valutazione: 6 QUALITÀ DI GESTIONE**

**Categoria di requisito: INCREMENTO POSTI DI LAVORO**

**Valore massimo: 5 punti**

**Esigenza** organizzare il cantiere e le relative lavorazioni in modo efficiente e tale da ridurre i tempi di adattamento dell'immobile alle esigenze scolastiche.

**Strategia di riferimento :**

Aumentare la quantità di manodopera impiegata in cantiere, con incremento dei posti di lavoro anche nell'indotto territoriale, verificando per ogni lavorazione di cui si compone l'intervento di adeguamento dell'immobile, l'incidenza del prezzo della manodopera rispetto all'importo complessivo dei lavori.

**Indicatore di prestazione:**

Il concorrente deve indicare la percentuale massima di incidenza di manodopera che nel complesso intenderà utilizzare nelle opere di adeguamento dell'immobile.

Durante il corso dei lavori il collaudatore verificherà l'effettiva percentuale impiegata ed applicherà le eventuali riduzioni percentuali in caso di mancato raggiungimento del valore percentuale indicato nella scheda.

**Punteggio da attribuire:**

punti 0: percentuale di manodopera da 0% a 15%

si assegna n.1 punto per ogni 3% di aumento della percentuale totale della manodopera di cui si prevede l'impiego nel cantiere, fino ad un massimo attribuibile di 5 punti.

*Possano essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

## SCHEDA 12 - qualità e completezza degli elaborati progettuali

**Area di valutazione: 6 QUALITA' DI GESTIONE**

**Categoria di requisito: QUALITA' DEL PROGETTO**

**Valore massimo: 3 punti**

**Esigenza** organizzare gli elaborati progettuali in modo completo, esaustivo, chiaro, e di facile comprensione, con l'indicazione del maggior numero possibile di particolari tecnici ed economici.

**Strategia di riferimento :**

Evitare sostanziali variazioni tecniche ed economiche nell'elaborazione della successiva fase di progettazione esecutiva.

**Indicatore di prestazione:**

Il concorrente dovrà produrre il progetto costituente la propria offerta tecnica completo di ogni elaborato tecnico, economico e grafico, spinto fino ad un livello progettuale tale da evitare sostanziali differenze di valutazione nelle fasi di progettazioni successive. Saranno, pertanto, valutati soprattutto gli elaborati impiantistici (con calcoli almeno definitivi), grafici (piante, prospetti, sezioni e particolari in scala adeguata) e architettonici (presenza di prospettive e rendering che illustrino l'inserimento architettonico dell'opera nel contesto territoriale) etc.

**Punteggio da attribuire:**

punti 0: Assenza di elaborati progettuali oltre quelli minimi previsti dal D.P.R. 207/2010 per la redazione del progetto preliminare.

punti 0,1 per ogni elaborato tecnico o grafico di livello definitivo;

punti 0,3 per ogni elaborato tecnico o grafico di livello esecutivo.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a 3 punti.

*Possano essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.*

**SCHEDA - OFFERTA TECNICA**

**ELEMENTO DI VALUTAZIONE A.1  
 “VALORE TECNICO ED ESTETICO DEL PROGETTO PROPOSTO”  
 RIEPILOGO DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ALLE SCHEDE A1-A12**

DITTA \_\_\_\_\_

scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.	Punteggio attribuito
1	Qualità ambientale esterna Ubicazione dell'immobile	7	
2	Qualità ambientale interna ed esterna Quantità di superficie convenzionale dell'immobile	7	
3	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico di facciata	4	
4	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico partizioni interne e solai	4	
5	qualità ambiente interna - sicurezza – impianti di allarme e video sorveglianza	4	
6	consumo di risorse - consumi energetici - classe energetica edificio	4	
7	consumo di risorse - consumi energetici Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	7	
8	efficienza sismica - dispositivi di smorzamento	5	
9	carichi ambientali - impiego di materiali riciclati - utilizzo acque meteoriche	5	
10	qualità di gestione - importo annuo di interventi di manutenzione ordinaria effettuata a propria cura e spese.	5	
11	Percentuale di manodopera impiegata nei lavori di adeguamento dell'immobile	5	
12	Qualità e completezza degli elaborati progettuali	3	
TOTALI		60	

Il punteggio totale della scheda riepilogativa è pari alla somma dei punti assegnati dal singolo Commissario e riportati nell'ultima colonna.

COMMISSARIO DI GARA \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(firma)

**SCHEDA B - OFFERTA ECONOMICA**

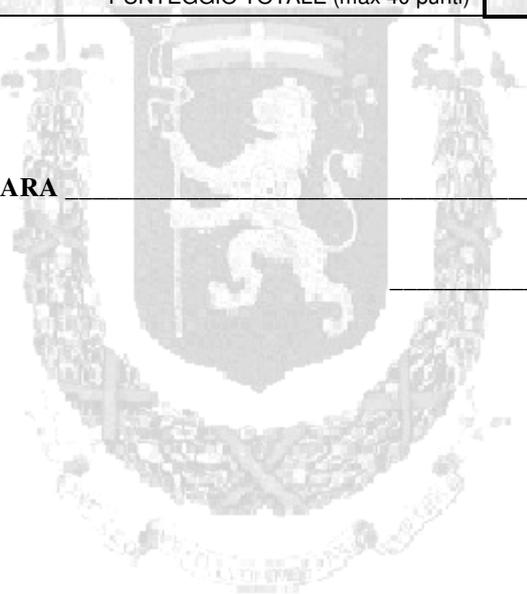
**ELEMENTI DI VALUTAZIONE B**  
**“OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE”**  
**punteggio massimo attribuibile: 40 punti**

DITTA \_\_\_\_\_

descrizione della prestazione	Punteggio attribuito
B.1 - IMPORTO CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE (punteggio attribuibile da 0 a 25 punti)	
B.2 - IMPORTO RISCATTO FINALE: (punteggio attribuibile da 0 a 10 punti)	
B.3 - TERMINE UTILE CONSEGNA IMMOBILE (punteggio attribuibile da 0 a 5 punti)	
PUNTEGGIO TOTALE (max 40 punti)	

COMMISSARIO DI GARA \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_



Il presente Capitolato Prestazionale d'Oneri è formato da 47 pagine ed è allegato alla D.D. n.722 del 9/7/2014. Alla stessa Determinazione sono anche allegati la Relazione Tecnica, lo schema di contratto, il bando e disciplinare di gara.

In caso di indicazioni contrastanti i citati atti sono prevalenti nel seguente ordine:

- 1) bando di gara (lex specialis);
- 2) Disciplinare di gara;
- 3) Capitolato Prestazionale d'Oneri;
- 4) Relazione Tecnica;
- 5) Schema di contratto.



IL DIRIGENTE