Linee Guida dell'UNI sul Global Service per i patrimoni immobiliari

31 Luglio 2003
L'Uni ha ritenuto di dover formulare una specifica Linea Guida sul Global Service finalizzata al settore immobiliare (residenziale, terziario, infrastrutture ecc…) e a tutte quelle opere nelle quali sono necessari i lavori di manutenzione.
Il testo riportato in allegato, attualmente in revisione interna UNI, affronterà a breve l`inchiesta pubblica per poi essere pubblicato come Linea Guida dell`UNI.
Per agevolare la raccolta di osservazioni e suggerimenti dal Sistema Ance, è possibile inviarli all`indirizzo TecnologiaCostruzioni@ance.it.
La finalità della Linea Guida è quella di uniformare il percorso e gli adempimenti da seguire da parte della Committenza (pubblica e privata) e dell`Offerta, partendo dal presupposto che la stessa Committenza abbia già deciso di adottare il Global Service.
Nel testo, la cui stesura dovrebbe essere in alcuni paragrafi rivisitata da un punto di vista "terminologico"", viene evidenziata:
–l`analisi, da parte del Committente, delle proprie esigenze per individuare le attività manutentive che costituiranno la gestione integrata del Global Service, al fine di elaborare il Capitolato prestazionale. In detto Capitolato verranno indicate le attività relative ai lavori (manutenzione edilizia, manutenzione degli spazi esterni, manutenzione delle infrastrutture, manutenzione degli impianti) nonchè le attività relative ai servizi (facchinaggio, gestione del verde, guardiania, mensa ecc…)
–predisposizione, da parte dell`Offerente, del progetto tecnico-economico del Global Service costituito dalle singole attività manutentive che formano la gestione integrata dello stesso Global Service.
Il Capitolato prestazionale, elaborato dal Committente, e il progetto del Global Service, elaborato in sede di gara dall`Offerente, sono gli elementi di riferimento per la identificazione delle attività manutentive e per i relativi controlli.
In particolare, nella Linea Guida vengono analizzati gli adempimenti che sia la Committenza sia l`Offerta devono prevedere; tra questi:
1. ADEMPIMENTI DELLA COMMITTENZA
Il Global Service è un appalto caratterizzato da una pluralità di attività, alcune qualificate come lavori ed altre come servizi, la cui entità assume particolare importanza nel caso di appalti pubblici, in quanto è differente l`ambito legislativo di riferimento.
è quindi di fondamentale importanza che la Committenza:
– individui le caratteristiche e i requisiti da richiedere ai potenziali assuntori, relativamente alla specifica qualificazione e alla competenza settoriale
– individui la natura della attività che intende esternalizzare distinguendo i lavori dai servizi, ciò allo scopo di definire il "quantitativo"" (rilievo economico superiore al 50%) che determina la caratteristica dell`affidamento del Global Service: legge n.109/94 o D.L.vo n.157/95;
– definisca lo stato di consistenza e la conoscenza del patrimonio immobiliare: ai fini contrattuali è importante che venga precisato nell`oggetto dell`appalto se, oltre alle attività manutentive, l`appalto debba prevedere anche l`eventuale ripristino statico, prestazionale e funzionale, la messa a norma, l`adeguamento energetico etc. o se questi interventi debbano far parte di un altro appalto.
– indichi i requisiti tecnico-funzionali e le prestazioni del bene edilizio
– indichi i requisiti e le prestazioni delle singole attività manutentive: questa deve essere espressa per ogni singolo servizio o lavoro da esternalizzare
– indichi la destinazione d`uso degli immobili e delle singole unità immobiliari (uffici, abitazioni, ecc.) delle infrastrutture, degli spazi a verde, nonchè le relative organizzazioni e le tempistiche (giornaliere, settimanali, mensile, annuale) delle attività che vi si svolgono

2. ADEMPIMENTI DELL`OFFERTA
La preventiva conoscenza del patrimonio da parte dell`Offerente è condizione fondamentale ai fini della formulazione della proposta di offerta. Tale conoscenza deve essere definita anche in termini di requisiti e prestazioni degli elementi edilizi sui quali verranno svolte le attività manutentive.
è compito dell`Offerente la predisposizione del progetto tecnico-economico del Global Service.
Questo si basa sulle informazioni che devono essere fornite dal Committente.
Le informazioni devono contemplare tutti gli elementi necessari per la progettazione delle singole attività manutentive che costituiscono la gestione integrata del Global Service nonchè le qualifiche necessarie relative alle attività individuate dal Committente.
Per ogni singola attività verrà individuato il progetto di offerta tecnico-economica che deve rispondere a tutte le prescrizioni formulate nel capitolato elaborato dal Committente.
L`integrazione e l`organizzazione dei singoli progetti tecnico-economici costituiscono il progetto delle attività del Global Service.
Vedere gli argomenti collegati nei documenti:
– Workshop ANCE-FISE, in collaborazione con l'Associazione Terotec, dal titolo "Il global service per la manutenzione immobiliare e urbana" del 10/02/2003
– Workshop ANCE-FISE, in collaborazione con l`Associazione Terotec: "Il global service per la manutenzione immobiliare e urbana" del 26/02/2003
– Global Service: nuovo intervento Ance sui bandi Consip del 17/06/2003
– Global Service: Convegno Proseg – Terotec sulla gestione dei patrimoni immobiliari del 26/06/2003
– La gestione integrata dei patrimoni immobiliari del 01/07/2003
– La gestione integrata dei patrimoni immobiliari dell'11/07/2003

2167-Global Service-Linee Guida Uni.docApri