

**APPENDICE “B” AL CAPITOLATO TECNICO**  
**INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL MANUALE DI CONFORMITA’**

Il documento dovrà essere strutturato in più sezioni distinte in ciascuna delle quali dovranno essere analizzati gli elementi caratterizzanti ciascuna sezione ed individuate le non conformità rispetto alla normativa in vigore (ivi comprese le norme di buona tecnica quali norme UNI, CEI , ecc.).

Per ciascuna sezione dovranno essere predisposte specifiche schede di descrizione dello stato di fatto, di analisi delle non conformità rilevate e di individuazione delle relative azioni correttive.

Il documento dovrà illustrare per ciascun immobile oggetto di analisi, quanto emerso nel corso delle attività di Sopralluogo e di analisi della documentazione acquisita con lo scopo di evidenziare:

- non conformità rilevata;
- azioni correttive da porre in atto per conseguire l'adeguamento manutentivo/normativo;
- tempi e costi di adeguamento.

Il documento dovrà essere strutturato in seguenti sezioni:

**Sezione Edile:** riguardante l'analisi dell'involucro edilizio mediante descrizione generale del bene ed analisi delle non conformità relativamente agli elementi caratterizzanti strutture, partizioni, scale, serramenti, ecc., nonché individuazione delle principali consistenze (superficie lorda, superficie commerciale, ecc). Oggetto dell'analisi dovranno essere quanto meno i seguenti aspetti:

- dati generali dell'immobile;
- strutture;
- caratteristiche architettoniche;
- sottocomponenti e finiture;
- barriere architettoniche;
- ambientale (presenza materiali contenenti amianto, necessità di bonifiche serbatoi, ecc.);
- salubrità ed adeguatezza degli ambienti di lavoro.

**Sezione Impiantistica:** riguardante l'analisi degli impianti mediante descrizione generale di ciascun impianto ed analisi delle non conformità; eventualmente la sezione potrà essere suddivisa in ulteriori sotto-sezioni per ciascun impianto oggetto di analisi. Oggetto dell'analisi dovranno essere quanto meno i seguenti aspetti:

- impianto termico;
- impianto elettrico;
- impianto di condizionamento;
- impianto idrico;
- impianto di sollevamento;
- impianto antincendio;
- altri impianti speciali.

**Sezione Titolarità:** riguardante l'analisi dei documenti di provenienza del bene attraverso la completa descrizione ed analisi dei documenti che sanciscono il titolo di provenienza dell'immobile (*Atto di Acquisto, Atto di trasferimento, Atto di donazione, Atto di successione, ...*).

**Sezione Locativa:** riguardante l'analisi dei documenti relativi all'effettivo uso del bene attraverso una completa descrizione ed analisi dei documenti che sanciscono il titolo di uso dell'immobile da parte dell'occupante (*Concessione d'uso, Contratto di locazione, eventuali morosità, disdette, ecc.* ...).

**Sezione Amministrativa/catastale:** riguardante l'analisi dei documenti relativi alla costruzione dell'immobile (*concessioni edili, condoni, concessioni in sanatoria, pareri preventivi, certificati di prevenzione incendi, nulla osta provvisori, ...*), ~~alla conformità catastale (visure catastali, planimetrie catastali, ...)~~ ed urbanistica (certificato di destinazione urbanistica) ed analisi delle eventuali non conformità derivanti dal confronto degli stessi con lo stato di fatto. Oggetto dell'analisi dovranno essere quanto meno i seguenti aspetti:

Eliminato: ed

- verifica di conformità dello stato dei luoghi agli atti autorizzativi e concessori comunali;
- verifica di conformità dello stato dei luoghi ai documenti catastali;
- verifica di conformità dello stato dei luoghi alla normativa in materia di barriere architettoniche;
- verifica di conformità dello stato dei luoghi alla normativa in materia di bonifica ambientale;
- verifica dell'agibilità dell'immobile;
- verifica della situazione urbanistica dell'immobile.

Eliminato: .

Formattati: Elenchi puntati e numerati

**Quadro di riepilogo:** riguardante tutte le azioni correttive da mettere in atto a fronte delle non conformità derivanti dalle analisi in cui siano evidenziate le procedure da attuare ed il costo stimato dell'intervento.

#### Normativa di riferimento:

Il manuale di conformità dovrà essere strutturato con riferimento al seguente elenco indicativo e non esaustivo della principale normativa rilevante ai fini dell'analisi:

- [D.L. 25 giugno 2008 n. 112, così come convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133, articolo 13 ed articolo 58](#)
- [Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a\) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";](#)
- [Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11 quaterdecies, comma 13 lettera a\) della Legge n. 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";](#)

- **DLGS 81/2008:** "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro " Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- **L. 256/74, DPR 1147/77, 927/81, 141/88, D.M. 28/1/92, C.M. 15/92, D.M. 16/0793:** Imballaggio, etichettatura e schede di sicurezza di sostanze e preparati pericolosi.
- **Legge 5/3/90 n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti" e DPR 6/12/91 n.417: "Regolamento di attuazione della Legge 5/3/90 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti" (si applicano agli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici).
- **D. Lgs. 15/8/91 n. 277:** "Attuazione delle direttive n. 80/1107/CEE, n. 86/188/CEE e n. 88/CEE" , in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro.
- **DM 12/9/59 e 13/7/65:** Verifiche e controlli infrastrutture.
- **D.M.20/12/82, 7/7/83:** Estintori portatili.
- **L. 818/84, D.M. 8/3/85, D.M. 27/3/85, D.M. 30/10/86:** Prevenzione e vigilanza antincendio.
- **D.Lgs. 21/1/92 n. 77 :** "Attuazione della direttiva n. 88/364/CEE, in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi di esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro".
- **D.M. 16 febbraio 1982:** "Modificazioni del D.M del 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi"
- **DPR 29 luglio 1982 n. 577:** (G.U. n. 229 del 20 agosto 1982) Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendi.
- **D.M. del 16 gennaio 1987:** "Estintori di incendio, portatili di tipo approvato ai sensi del decreto ministeriale 20 dicembre 1982: integrazione delle norme procedurali, commercializzazione e proroga dei termini previsti dall'art. 2 del decreto ministeriale 7 novembre 1985".
- **D.M. del 14 gennaio 1988:** "Modificazioni ed integrazioni al decreto ministeriale 20 dicembre 1982 concernente: "Norme tecniche e procedurali, relative agli estintori portatili d'incendio, soggetti all'approvazione di tipo da parte del Ministero dell'Interno" e proroga del termine previsto dal punto 11.1 dell'allegato B".
- **Legge 1° marzo 1968 n. 186:** "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici ed elettronici".
- **DPR 6 dicembre 1991 n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990 in materia di sicurezza degli impianti".
- **Decreto Interministeriale 10/3/98:** "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".
- **Norme CEI:** in materia di impianti elettrici.
- **Norme UNI-CIG:** in materia di impianti di distribuzione del gas combustibile.
- **Norme EN o UNI:** in materia di macchine , impianti , attrezzature e varie.