**Accordo quadro Servizi di Facility Management**
**per gli immobili di GORI S.p.A**

**Relazione tecnico illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio**

**Il Rup**
**Responsabile Unico del Progetto**

**INDICE**


1. PREMESSA ..... 2
2. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT ..... 3
3. DESCRIZIONE DEI SERVIZI ..... 5

## 1. PREMESSA

Conformemente a quanto disposto dalla legge 36/1994 (abrogata e sostituita dal D. L.vo 152/2006) e dalla legge Regione Campania 14/1997 (abrogata e sostituita della legge Regione Campania 15/2015), la GORI S.p.A (di seguito denominata GORI) è il soggetto cui è stata affidata – mediante la stipula dell'apposita Convenzione – la gestione del Servizio Idrico Integrato dell'Ambito Distrettuale Sarnese-Vesuviano della Regione Campania. In particolare, ai sensi dell'art. 141, comma 2, del D. L.vo 152/2006, il Servizio Idrico Integrato (nel prosieguo anche indicato S.I.I.) è costituito dall'insieme dei servizi pubblici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua ad usi civili, di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

Il territorio del Distretto gestito dalla GORI è particolarmente esteso, in quanto ricomprende numero settantasei Comuni ricadenti nella Provincia di Napoli e nella Provincia di Salerno, nonché orograficamente complesso.

La notevole estensione del territorio su cui opera la GORI, la complessità tecnica del servizio reso, le particolari ed avanzate tecnologie impiegate nei processi produttivi e gestionali della Società, nonché le numerose incombenze di natura amministrativa, commerciale, tecnica e giuridica, rendono necessaria una dislocazione sul territorio di sedi operative, amministrative nonché impianti.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare il contesto tecnico, organizzativo e gestionale nel quale si inserisce l'affidamento dei servizi di Facility Management, evidenziando le esigenze di continuità operativa, presidio manutentivo, sicurezza dei luoghi di lavoro, tracciabilità degli interventi e mantenimento in efficienza del patrimonio immobiliare e impiantistico aziendale. In tale quadro, l'Accordo Quadro si configura quale strumento idoneo a garantire flessibilità, tempestività di intervento e governo unitario delle prestazioni richieste.

Le attività oggetto dell'affidamento sono caratterizzate da elevata eterogeneità, ampia distribuzione territoriale e significativa variabilità dei fabbisogni manutentivi e gestionali, derivanti sia da attività programmate sia da esigenze impreviste, guasti, emergenze e mutamenti organizzativi. Le prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro non si limitano al mero mantenimento funzionale degli immobili e degli impianti, ma costituiscono altresì uno strumento di supporto alla programmazione degli interventi di adeguamento normativo, efficientamento energetico, miglioramento funzionale e valorizzazione del patrimonio aziendale.

Tali caratteristiche rendono opportuno il ricorso all'Accordo Quadro quale strumento contrattuale capace di garantire flessibilità operativa, tempestività di intervento, programmazione delle attività e controllo della spesa. Le attività dovranno essere orientate alla massimizzazione della vita utile dei beni, al contenimento del costo globale di esercizio (Life Cycle Cost) e al mantenimento delle prestazioni funzionali, energetiche e di sicurezza nel tempo.

Tutte le attività eseguite dovranno essere registrate e tracciate mediante il sistema informativo gestionale adottato dalla Committente o mediante piattaforme interoperabili approvate dalla stessa."

Nell'esecuzione delle attività l'Appaltatore dovrà privilegiare soluzioni tecniche orientate al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione degli impatti ambientali e all'utilizzo efficiente delle risorse."

L'Accordo Quadro è finalizzato alla gestione integrata e coordinata dei servizi di Facility Management, mediante un unico soggetto economico in grado di garantire uniformità operativa, standard qualitativi omogenei, rapidità di intervento, presidio dei livelli di servizio e ottimizzazione dei costi di gestione dell'intero patrimonio immobiliare aziendale. Inoltre, numerosi siti aziendali ospitano infrastrutture strategiche per il funzionamento del Servizio Idrico Integrato, tra cui sistemi di telecontrollo, reti dati, impianti elettrici di continuità, gruppi elettrogeni, impianti antincendio, sistemi di sicurezza e controllo accessi, il cui corretto funzionamento risulta essenziale per garantire continuità ed affidabilità del servizio pubblico esercitato da GORI.

Il modello gestionale previsto si fonda sull'attivazione delle prestazioni mediante specifici Ordini di Servizio, sulla programmazione delle attività continuative e periodiche, sulla rendicontazione tecnica ed economica degli interventi e sulla tracciabilità documentale delle prestazioni eseguite. Tale impostazione consente alla Stazione Appaltante di monitorare l'andamento del servizio, verificare la conformità delle attività rese e disporre di elementi oggettivi per la valutazione tecnica, amministrativa ed economica delle prestazioni.

Particolare rilievo assumono gli aspetti connessi alla sicurezza, al coordinamento operativo e alla gestione delle interferenze, in ragione della presenza di sedi operative, uffici, sportelli, impianti e infrastrutture tecniche a servizio del S.I.I. Le prestazioni dovranno pertanto essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni contrattuali, del DUVRI, delle procedure aziendali e delle specifiche condizioni di accesso e operatività dei singoli siti.

**Elenco degli immobili oggetto dei servizi di Facility Management**

Al fine di garantire standard qualitativi e di sicurezza delle sopracitate sedi e impianti, la GORI bandisce il presente Accordo Quadro, che ha per oggetto l'esecuzione delle attività di facility management (quali ad esempio gli impianti elettrici, idraulici, d'illuminazione, di condizionamento, servizi di pulizia ecc.) da effettuarsi presso gli immobili adibiti ad uffici, spogliatoi, magazzini, archivi, sportelli ed impianti di seguito riportati (vedi allegato 1):

| **GORI S.p.A. Elenco sedi e punti di contatto (Sportelli commerciali)** | | |
|---|---|---|
| **Sede e punti di contatto** | **Indirizzo** | **Tipologia locali** |
| **Ercolano (Na)** | via Trentola n°211 | Uffici |
| **Depuratore Scafati (Sa)** | via Galileo Ferraris | Uffici, magazzino e spogliatoio |
| **Pomigliano d'Arco (Na)** | via ex aeroporto c/o Cons. Il Sole | Uffici e laboratorio |

| | | |
|---|---|---|
| **Castellammare di Stabia (Na)** | via Suppezzo snc | Uffici e spogliatoio |
| **Torre del Greco (Na)** | via M. Felice Romano n.7 | Sportello commerciale |
| **Pomigliano d'Arco (Na)** | via Fiume n.69 | Sportello commerciale |
| **Nocera Inferiore (Sa)** | via Napoli n.55 | Sportello commerciale |
| **Ottaviano** | via C. Augusto n°5 | Archivio |
| **Elenco Impianti** | | |
| **Marigliano (Na)** | via Bosco Estirpato snc | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Castellammare di Stabia (Na)** | via Napoli n.348 | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Massa Lubrense (Na)** | via Vincenzo Maggio s.n.c | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Massa Lubrense (Na)** | via Amerigo Vespucci | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Massa Lubrense (Na)** | via Li Galli | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Capri (Na) - Occhiomarino** | via Occhiomarino s.n.c. | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Capri (Na) - Gasto** | trav.sa San Francesco s.n.c. | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Anacapri (Na) - La Selva** | via Soraveta s.n.c | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Angri (Sa)** | via Taurano n.1 | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Mercato S.Severino (Sa)** | via Seminario n.48 | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Nocera Superiore (Sa)** | via S.M. delle Grazie 560 | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |
| **Vico Equense (Na)** | Via Marina d'Aequa snc | Impianto depurazione, uffici e spogliatoio |

| SITI AZIENDALI ULTERIORI INCLUSI PER I CONTROLLI PERIODICI E MANUTENTIVI DEL PIANO PROGRAMMA ANNUALE |
|---|
| CASA CANTONIERA BOSCOTRECASE |
| CASA CANTONIERA MARIGLIANELLA |
| CASA CANTONIERA POMIGLIANO |
| CASA CANTONIERA TORRE DEL GRECO |
| CENTRALE DI BOCCIA A MAURO - TERZIGNO (NA) |
| CENTRALE DI BONEA - VICO EQUENSE |
| CENTRALE DI BOSCOTRECASE |
| CENTRALE DI CAMPITELLI - PORTICI |
| CENTRALE DI CERCOLA |
| CENTRALE DI GRAGNANO |
| CENTRALE DI LETTERE |
| CENTRALE DI MERCATO PALAZZO - SARNO (SA) |
| CENTRALE DI NOLA (NA) |
| CENTRALE DI PIETRARSA - PORTICI |
| CENTRALE IDRICA DI DESERTO - SANT'AGATA - MASSA LUBRENSE |
| CENTRALE POZZO GAMBINO - PAGANI |
| CENTRALE POZZO REGIONALE - NOCERA INFERIORE |
| CENTRALE POZZO 1 DI MONTALBINO - NOCERA INFERIORE |
| CENTRALE POZZO 3 DI MONTALBINO - NOCERA INFERIORE |
| CENTRALE PRIVATI - CASTELLAMMARE DI STABIA |
| CENTRALE DI S. ANTONIO ABATE |
| CENTRALE E CAMPO POZZI DI ANGRI |
| CENTRALE E CAMPO POZZI DI CASTELLAMMARE - SUPPEZZO |
| CENTRALE E POZZI SAN MAURO - NOCERA INFERIORE (SA) |
| CENTRALE E SORGENTE DI LAVORATE - NOCERA SUPERIORE (SA) |
| CENTRALE E SORGENTE DI S. MARIA LA FOCE SARNO (SA) |
| DEPURATORE DI TORRE DEL GRECO - SAN GIUSEPPE ALLE PALUDI |
| DEPURATORE DI TORRE DEL GRECO - VILLA INGLESE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI ANACAPRI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI ANGRI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI BOSCOREALE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI BOSCOTRECASE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI BRACIGLIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI BRUSCIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI C.S.GIORGIO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CAPRI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CARBONARA DI NOLA |

| |
|---|
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CASALNUOVO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CASAMARCIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CASOLA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CASTELLO DI CISTERNA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CERCOLA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI CORBARA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI ERCOLANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI FISCIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI GRAGNANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI LETTERE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI LIVERI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI M.S.SEVERINO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI MARIGLIANELLA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI MARIGLIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI MASSA DI SOMMA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI MASSA LUBRENSE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI META DI SORRENTO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI NOCERA INFERIORE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI NOCERA SUPERIORE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI NOLA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI OTTAVIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI PAGANI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI PALMA CAMPANIA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI PIANO DI SORRENTO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI PIMONTE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI POLLENA TROCCHIA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI POMPEI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI PORTICI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI ROCCAPIMONTE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI ROCCARAINOLA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.A.ABATE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.AGNELLO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.ANASTASIA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.G. A CREMANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.G.VESUVIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.MARZANO SUL SARNO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.SEB. AL VESUVIO |

| |
|---|
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.V.TORIO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.VITALIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SARNO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SCISCIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SIANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SOMMA VESUVIANA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SORRENTO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI SORRENTO - RUBINACCI |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI TERZIGNO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI TORRE DEL GRECO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI S.G. A CREMANO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI TRECASE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI VICO EQUENSE |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI VICO EQUENSE - SATRULO |
| IMPIANTI FOGNARI ED IDRICI COMUNE DI VISCIANO |
| IMPIANTO MURATA - CERCOLA |
| IMPIANTO FOGNARIO CROCINOLA - C.S. GIORGIO |
| IMPIANTO IDRICO POZZO FONTANA - SIANO |
| IMPIANTO IDRICO POZZO VATICALE - SIANO |
| IMPIANTO FOGNARIO VIA SAGGESE - CASALNUOVO |
| IMPIANTO FOGNARIO VIA PRATOLA - POMIGLIANO D'ARCO |
| IMPIANTO SERBATOIO - CASTELLAMMARE SUPPEZZO |
| IMPIANTO MARINA DEL CANTONE - MASSALUBRENSE |
| IMPIANTO MARINA GRANDE - SORRENTO |
| IMPIANTO MARTIRI D'AFRICA - TORRE DEL GRECO |
| IMPIANTO NERANO - MASSALUBRENSE |
| IMPIANTO RUBINACCI - SORRENTO |
| IMPIANTO SATRULO - VICO EQUANSE |
| IMPIANTO SOLLEV. SUB1 A4 - SCAFATI |
| IMPIANTO TORCA - MASSALUBRENSE |

Inoltre, per tutti i servizi riconducibili al servizio antincendio oggetto dell'Appalto dei servizi di Facility Management, nonché attività connesse ai servizi per gli impianti di climatizzazione, si richiamano tutti i siti di impianti per il S.I.I. del perimetro aziendale.

## 2. Descrizione dei Servizi

I servizi vengono individuati come:

**a)** Servizi pulizia ed igiene ambientale: prestazioni tipiche di servizi continuativi e/o programmati, da espletarsi presso gli uffici, gli spogliatoi, gli sportelli e gli impianti presidiati e ritenuti complessi ai fini della conduzione di GORI secondo le modalità e le tempistiche dettagliate nel Capitolato Speciale D'Appalto.

Il servizio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, prevede:

- la pulizia dei pavimenti, delle pareti, delle porte e delle vetrate, degli infissi, dei serramenti di tutti i vani, stanze, corridoi, mobili ed arredi vari, atri, ingressi, scale, saloni, archivi ecc.., di tutti i piani anche seminterrati o interrati;
- l'igienizzazione e la funzionalità dei servizi igienici, compresa la fornitura dei materiali di consumo quali carta igienica, sapone, salviettine, rotoloni e quant'altro necessario;
- disinfezione e pulizie straordinarie;
- la raccolta e deposito dei rifiuti.

I servizi di pulizia saranno effettuati, per quanto possibile, al di fuori dell'orario di servizio dei dipendenti di GORI, e non dovranno in alcun modo creare ostacolo allo svolgimento delle attività aziendali o interferire con esse.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati accuratamente ed a regola d'arte con l'impiego di mezzi e materiali idonei in modo da non arrecare danno agli ambienti, pavimenti, mobili e arredi ed a tutto quanto presente nei locali e luoghi oggetto dei servizi.

**b)** Servizi di Manutenzione prestazioni e/o interventi "a misura", autorizzati singolarmente dalla Stazione Appaltante, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici e presidi di emergenza volte ad assicurare il mantenimento dello stato funzionale degli immobili e dei relativi impianti, da espletarsi presso gli uffici, gli spogliatoi, gli sportelli e gli impianti di GORI.

I Servizi di manutenzione consistono, essenzialmente in:

- Servizi di manutenzione su impianti elettrici, di riscaldamento, di raffrescamento, antincendio, sicurezza e controllo accessi e reti: comprendono l'insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli impianti, alla realizzazione a regola d'arte di nuovi impianti completi e certificati ai sensi di legge ivi compresi la progettazione e/o la partecipazione alla fase progettuale, diagnosi, riparazione o ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità degli impianti.
- Servizi di manutenzione sugli impianti idrico-sanitari: comprendono l'insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli impianti, alla realizzazione a regola d'arte di nuovi

impianti completi e certificati ai sensi di legge ivi compresi la progettazione e/o la partecipazione alla fase progettuale, diagnosi, riparazione o ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità degli impianti.

- Servizi di manutenzione su parti edili, serramenti, carpenterie metalliche: consistono nell'esecuzione di interventi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione delle opere, al ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità, realizzazione di nuove opere secondo le esigenze aziendali.
- Servizi di manutenzione su impianti automatici, di autoproduzione energia, di sicurezza ed automazione: comprendono l'insieme dei servizi di manutenzione, controllo e riparazione richieste per il corretto mantenimento funzionale e/o di ripristino per anomalie degli apparati aziendali in uso per il controllo accesso ai varchi e porte automatiche, TVCC, cancelli e barriere automatiche, gruppi elettrogeni, impianti termodinamici e solari e/o di autoproduzione di energia, ivi ricompreso la realizzazione a perfetta regola d'arte di nuovi impianti anche con partecipazione, parziale o completa, alla fase progettuale secondo le richieste aziendali.
- Servizi ad impianti di illuminazione: consistono nell'esecuzione dei servizi di controllo e ripristino funzionale degli apparati di illuminazione di emergenza secondo il piano programma impartito, degli impianti di illuminazione delle sedi ed uffici, dei copri illuminanti esterni alle sedi ed impianti aziendali quali torri faro, pali, fari esterni alle parti di edificio. È ricompresa in tale ambito la realizzazione di nuovi impianti a perfetta regola d'arte, ivi compreso la partecipazione totale o parziale alla fase progettuale.
- Servizi di manutenzione su opere in legno: consistono nella esecuzione di interventi di falegnameria finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione delle opere in legno, riparazione o ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità, alla realizzazione di porzioni di arredo, infissi ed opere in legno in generale a seconda delle esigenze aziendali, ivi compreso la partecipazione totale o parziale alla fase progettuale.
- Servizi di facchinaggio: consistono nelle movimentazioni di beni e materiali all'interno di un'unica sede o da una sede all'altra finalizzati a garantire la corretta movimentazione di documenti, mobilio, dotazioni d'ufficio e attrezzature varie, nel rispetto delle modalità predefinite ovvero da definire a seconda della tipologia di intervento richiesto.
- Servizi, controlli, verifiche programmate: consistono in una serie di controlli e manutenzioni periodiche e programmate secondo quanto previsto nel piano programma annuale, che prevedono un'ampia serie di tipologie di attività su macchine, impianti, apparati presso i vari siti aziendali e conseguente rilascio di idoneo ed appropriato report contenente il resoconto e riscontro dei punti essenziali delle specifiche attività secondo le

linee guida di riferimento, normative e prassi delle specifiche manutenzioni eseguite. Il modello ed il contenuto del report saranno condivisi tra la l'ufficio di direzione del contratto e la ditta appaltatrice. Si ribadisce che, tutte le specifiche attività manutentive, di qualsiasi natura, tipologia e specializzazione connessa, dev'essere eseguita da personale qualificato e preparato, idoneo in ogni sua fattispecie all'esercizio ed informato sul corretto comportamento da tenere, prima-durante e dopo l'esecuzione dell'intervento, al fine di non compromettere funzionalità d'esercizio presso il sito, interferenze e/o disagi alle attività di ufficio/impianto del sito aziendale di Gori, oggetto di manutenzione ordinata all'interno di questo Appalto, oltre a perseguire il fine di regola d'arte nell'esecuzione e di qualità del servizio reso.

- Le prestazioni dovranno essere eseguite da personale qualificato ed in possesso delle abilitazioni e certificazioni previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alle attività sugli impianti elettrici, di climatizzazione, antincendio, sicurezza e automazione, secondo quanto disciplinato nel Capitolato Speciale D'Appalto.

L'esecuzione di tutte le prestazioni oggetto dell'accordo quadro dovrà essere effettuata in modo da garantire la continuità dell'esercizio degli immobili e, in casi eccezionali, le prestazioni dovranno essere effettuate comunque in modo da ridurre al minimo tutti i disservizi e disagi connessi con l'effettuazione delle stesse.

Tutte le attività devono essere effettuate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità dei locali.