

**PROCEDURA APERTA PER LA CONCLUSIONE DI DUE CONTRATTI DI
ACCORDO QUADRO
CIASCUNO CON UN SOLO OPERATORE
PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
SUGLI IMPIANTI MECCANICI ED ELETTRICI DELLE MANIFATTURE DEL
CINEMA DI PISA**

Lotto 1 - CIG: 7812449CDA

Lotto 2 - CIG: 781245844A

Codice commessa: FC/22

Allegato 1 - Capitolato Tecnico Prestazionale

1. Oggetto e scopo del CTP

Il presente documento di specifiche tecniche contiene le indicazioni necessarie all'individuazione degli impianti tecnologici da mantenere e delle relative modalità di intervento, oggetto del relativo Contratto di Accordo quadro, rispondenti alle esigenze manutentive, gestionali ed organizzative di FST. Questo documento individua le caratteristiche tecniche generali con lo scopo di indicare lo standard qualitativo prestazionale imposto all'esecutore, affidatario del relativo AQ, in conformità alle normative tecniche vigenti ed alle previsioni di legge e contrattuali

2. Impianti tecnologici

Il complesso, denominato Ex Stallette (sede pisana della Manifattura del Cinema, sita in via Nicola Pisano, 15), è costituito da n.4 immobili che accolgono locali ad uso didattico e spazi dedicati alla attività cineportuale. I componenti impiantistici oggetto dell'appalto sono di seguito riportati e suddivisi per unità immobiliare:

LOCALE TECNICO

- n.2 pompa di calore a gas metano per una potenza totale di 143kW, n.1 marca AISIN modello AWGP710E1-NWE-A 80 kW in riscaldamento e n.1 marca AISIN modello AWGP560E1-NWE-A 63 kW in riscaldamento
- n.1 modulo idronico per pompe di calore a gas metano - marca Yoshi modello AWS 50HP-E1J
- n.1 serbatoio inerziale dalla capacità di 1000 litri
- n.5 elettropompe singole a servizio dei circuiti primari/secondari
- n.4 vasi di espansione
- n.1 quadro elettrico generale
- n.1 quadro elettrico locale tecnico
- n.8 quadri elettrici a servizio delle singole unità immobiliari (A, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3)
- n.1 armadio rack dati generale
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- illuminazione ordinaria e di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE A (Superficie mq 195)

- n.10 ventilconvettori a mobiletto
- n.2 scaldabagni elettrici
- n.2 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.2 armadi rack dati di zona
- n.2 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.7 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.1 impianto di sollevamento (ascensore)
- n.33 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.12 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE B (Superficie mq 165)

- n.8 ventilconvettori a mobiletto
- n.2 scaldabagni elettrici

- n.2 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.2 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.1 impianto di sollevamento (ascensore)
- n.25 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.8 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE C1 (Superficie mq 158)

- n.3 ventilconvettori sotto pavimento
- n.5 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico
- n.1 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.2 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.33 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.8 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE C2 (Superficie mq 105)

- n.2 ventilconvettori sotto pavimento
- n.4 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico
- n.1 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.1 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.23 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.7 apparecchi per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Superficie mq 158)

- n.3 ventilconvettori sotto pavimento
- n.5 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico

- n.1 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.2 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.33 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.8 apparecchi per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE D1 (Superficie mq 104)

- n.2 ventilconvettori sotto pavimento
- n.3 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico
- n.1 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.1 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.24 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.7 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE D2 (Superficie mq 106)

- n.2 ventilconvettori sotto pavimento
- n.3 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico
- n.1 servizi igienici
- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.1 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.24 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.7 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza

UNITA' IMMOBILIARE D3 (Superficie mq 103)

- n.2 ventilconvettori sotto pavimento
- n.3 ventilconvettori a mobiletto
- n.1 scaldabagno elettrico
- n.1 servizi igienici

- n.1 sistema di contabilizzazione del calore
- n.1 quadro elettrico di zona
- n.1 armadio rack dati di zona
- n.1 gruppo di continuità monofase 650 VA
- n.1 access point
- n.1 sistema di rilevazione incendi
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- n.24 apparecchi per illuminazione ordinaria (comando a semplice interruzione e sensori di presenza/luce)
- n.7 apparecchi autoalimentati per illuminazione di emergenza



AREE ESTERNE (Superficie area a parcheggio, percorsi ed aree a verde tot mq 2.890)

- n.1 sistema fotovoltaico da 4,5 kWp (attualmente in fase di attivazione), composto da: n.1 inverter monofase, n.18 moduli fotovoltaici policristallini da 260 Wp cadauno
- n.1 impianto TVCC
- n.2 access point
- n.1 impianto di irrigazione (centralina di gestione in vano tecnico esterno)
- n.1 impianto di recupero delle acque piovane
- n.1 impianto di sollevamento delle acque nere
- n.20 apparecchi per illuminazione ordinaria esterna
- n.1 impianto elettrico FM come da **INTERVENTO PROPEDEUTICO A LOTTO 2** (*infra capitolo 5.1*).

L'elenco sopra riportato è a titolo indicativo, ma non esaustivo. Per maggiori dettagli sugli impianti e sulle apparecchiature attualmente presenti in loco si rimanda al sopralluogo obbligatorio, agli elaborati tecnici e alle certificazioni degli impianti (*rif. Allegato 2*).

3. Finalità e tipologia delle prestazioni

L'AQ, del quale questo documento costituisce allegato tecnico-prestazionale, ha quale finalità la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria/programmata (ed eventualmente straordinaria) degli impianti meccanici ed elettrici ordinari e speciali a servizio della Sede della Manifattura del Cinema di Pisa per conservarne e preservarne l'efficienza e la sicurezza, nel completo rispetto delle normative vigenti.

Le prestazioni oggetto dell'AQ possono essere distinte come segue:

- interventi di manutenzione obbligatori per legge (interventi di manutenzione ordinaria/programmata) per il mantenimento in efficienza degli impianti e loro componentistica. Tali sono gli interventi richiesti dalle normative vigenti (al capitolo 5 è riportato un elenco indicativo, non esaustivo, che dovrà essere confermato, ed eventualmente ampliato, in sede di offerta tecnica);
- interventi di manutenzione straordinaria, richiesti dalla Committente e realizzati dall'Esecutore al fine di sanare i guasti e di ricondurre il funzionamento degli impianti alle condizioni ordinarie di esercizio, nonché riportare gli impianti al rispetto della normativa vigente o di adeguare/implementare parti di impianto a seguito di modifiche distributive dei luoghi di lavoro.

4. Interventi di manutenzione ordinaria/programmata

Di seguito sono dettagliati gli interventi richiesti per l'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria/programmata, suddivisi per Lotti, in funzione della tipologia impiantistica.

4.1 - Lotto I - Manutenzione impianti meccanici

4.1.a Manutenzione gruppi frigoriferi condizionamento/riscaldamento - SEMESTRALE

La voce comprende:

- Prova di avviamento preliminare con controllo e verifica funzionale dei componenti dell'impianto termico con sfiato dei circuiti idraulici, prima dell'accensione stagionale (invernale ed estiva)
- Impostazione del temporizzatore per la predisposizione delle ore giornaliere consentite di attivazione del generatore di calore, nel rispetto della fascia climatica
- Impostazione e/o aggiornamento dei parametri di termoregolazione sulla centralina climatica, controllo della regolazione dei dispositivi vari preposti al funzionamento dell'impianto di climatizzazione
- Interventi sulla pompa di circolazione del fluido termovettore, controllo delle tenute, controllo degli assorbimenti elettrici
- Controllo dei sistemi di sicurezza, del livello dell'acqua nell'impianto e il funzionamento dell'impianto termico
- Controlla strutturale unità esterne
- Verifica connessione circuiti frigoriferi
- Controllo dei livelli carica refrigerante con rabbocco del refrigerante.
- Controllo stato e pulizia degli scambiatori di calore lato aria. In presenza di formazioni resistenti si provvederà alla pulizia mediante spruzzamento di preparato chimico emolliente e successivo lavaggio con acqua.
- Verifica funzionalità ed assorbimenti motoventilatori, compressori, sonde rilevazione temperature
- Verifica temperature e pressioni di lavoro dei circuiti frigoriferi.
- Controllo a serraglio morsetti del circuito di potenza e del circuito di controllo
- Controllo dispersioni di massi
- Controlla stato delle schede elettriche
- Controllo funzionamento impianto
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse
- Verifica eventuali rumorosità anomale
- Verifica temperature e pressioni di lavoro
- Controllo e verifica parametri di funzionamento

La voce, inoltre, comprende:

- Registrazione telematica nazionale delle due unità di condizionamento, con gas fluoruro superiore a 3 kg, tramite ente competente F-gas entro le scadenze come da normativa, per la compilazione della Dichiarazione Gas Fluorurati ad effetto serra
- Compilazione del libretto d'impianto
- Verifica annuale dei rendimenti con prova di combustione, compreso invio dati e bollo all'ente regionale preposto per le verifiche

4.1.b Manutenzione unità interne di condizionamento/riscaldamento - ANNUALE

La voce comprende:

- Smontaggio e successivo rimontaggio, previa pulizia, dei carter e dei filtri di ogni fancoils presente all'interno dei locali (Edificio A, B, C, D)
- Pulizia interna dei fancoils e delle batterie di scambio
- Pulizia e controllo di corretto scarico della bacinella di raccolta della condensa
- Controllo del corretto funzionamento degli organi meccanici
- Controllo cablaggi elettrici e assorbimenti
- Pulizia dei filtri con acqua a pressione e diluente, successivo trattamento con apposito prodotto disinfettante antibatterico, asciugatura dei filtri e ricollocazione degli stessi (incluso eventuale trasporto in luoghi adeguati per la pulizia della componentistica)

- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse



4.1.c Manutenzione apparecchi sanitari, pompe di sollevamento acque piovane recuperate per cassette wc e pompe di sollevamento acque nere presenti in loco, impianto a servizio del sistema di irrigazione - edificio A, B, C, D, Esterno - ANNUALE

La voce comprende:

- Vuotatura del cassone
- Verifica eventuale fuoriuscita di liquami ed eventuale pulizia sversamenti
- Pulizia e controllo funzionamento dei galleggianti di avviamento pompe
- Verifica integrità tubazioni e rilevazione presenza corpi estranei
- Verifica efficienza saracinesche e funzionalità valvole
- Verifica rumorosità, vibrazioni ed assopimenti delle elettropompe, delle spie ed eventuale tele allarme
- Verifica dei quadri elettrici e morsettiere di contatto elettrico
- Controllo e pulizia delle griglie manuali e delle valvole di ritegno
- Sollevamento e verifica dello stato di usura dei componenti ispezionabili in loco (girante, chiocciola, anello di usura) ed elettrica (verifica isolamento avvolgimenti, verifica sensori, verifica tenuta esterna, verifica olio, verifica resistenza isolamento)
- Pulizia filtri ingresso acqua
- Controllo tenuta guarnizioni rubinetteria sanitari
- Eventuale sostituzione filtri e rete rompigitto rubinetteria
- Pulizia e verifica funzionale sifoni
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse (dove presente)
- Pulizia e verifica del corretto funzionamento dei sistemi di irrigazione (pulizia testine spruzzatori e verifica funzionalità centralina di comando)

Rientrano, inoltre, tra gli interventi di manutenzione ordinaria/programmata le seguenti prestazioni:

- la compilazione e l'aggiornamento, secondo la normativa vigente, dei libri di manutenzione ordinaria/programmata e dei libretti di centrale termica;
- le commutazioni stagionali, le messe a punto degli impianti nella mezza stagione;
- l'assunzione del ruolo di "terzo responsabile" per svolgere tutte le attività previste dal D.P.R. 551/99, dal D.P.R. 412/93, dalla L. 10/91 e dal D.lg. 19 agosto 2005 n. 192.

4.2 - LOTTO 2 - MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

4.2.a Manutenzione impianto elettrico (relativo a tutti i quadri, componentistica e apparecchi illuminazione presenti in loco - edificio A, B, C, D, centrale termica, esterno) - ANNUALE/SEMESTRALE (specificato di seguito per singolo intervento)

La voce comprende:

- Verifica dei controlli cablaggi elettrici e prove di funzionamento dei tasti differenziali - ANNUALE
- Controllo continuità impianto di messa a terra di tutti i quadri e nodi di terra presenti in tutto l'impianto, compresa verifica a campione impedenza anello di guasto delle utenze più lontane - ANNUALE
- Verifica e prove di funzionamento (compreso durata dell'autonomia di 1 ora) di tutte le lampade di emergenza autoalimentate presenti in loco (edificio A, B, C, D, centrale termica) - SEMESTRALE
- Esame a vista funzionalità corpi illuminati ordinari e sensori di presenza/luce - ANNUALE

- Verifica di corretto funzionamento pulsanti di sgancio di emergenza - ANNUALE
- Esame visivo generale dello stato di conservazione impianto – ANNUALE
- Verifica gruppi di continuità: autonomi, ricarica, stato batterie, funzionalità ventole - ANNUALE
- Verifica di funzionalità dei collegamenti dei punti terminali (impianto dati e telefonia) agli armadi di distribuzione - ANNUALE



4.2.b Manutenzione impianto di rilevazione incendi presenti in loco - edificio A, B, C, D, centrale termica- SEMESTRALE

La voce comprende:

- Verifica dello stato generale interno/esterno centrale di rilevazione
- Verifica di funzionamento lampade a led di segnalazione
- Verifica cablaggi interni e dello stato generale delle alimentazioni
- Controllo carica batterie a tampone e verifica della segnalazione di guasto della batteria
- Verifica dello stato generale dei rilevatori di fumo/calore/barriere lineari di fumo ed evacuatori
- Prova di intervento rilevatori, pulsanti di allarme, segnalatori ottico acustici
- Verifica dei riporti di allarme remoti
- Pulizia dei rilevatori di fumo/calore e barriere lineari di fumo

4.2.c Impianto Fotovoltaico (in fase di attivazione) - SEMESTRALE

La voce comprende:

- Pulizia dei vetri di copertura
- Test di tutto il sistema
- Controllo delle strutture di fissaggio dei collettori
- Controllo dei collettori
- Verifica dei controlli cablaggi elettrici e prove di funzionamento degli interruttori
- Verifica dei quadri e inverter
- Esame visivo generale dello stato di conservazione degli impianti

5. Interventi di manutenzione straordinaria

Si intendono prestazioni di manutenzione straordinaria tutte le attività che non rientrano nella tipologia di interventi di manutenzione ordinaria/programmata per entrambi i Lotti, di cui al precedente **capitolo 4**. Ogni singolo intervento di manutenzione straordinaria agli impianti è affidato all'Esecutore secondo le modalità descritte *infra* (cfr. **capitolo 6.3**).

Gli interventi che esulano dalla manutenzione ordinaria/programmata, e quindi ritenuti a carattere straordinario, sono quelli necessari per:

- Sanare guasti degli impianti e ricondurre il funzionamento degli impianti alle condizioni ordinarie di esercizio;
- Adeguare gli impianti alla normativa vigente (richiesti e realizzati per rendere gli impianti, o quant'altro in oggetto nel presente capitolato, perfettamente conformi alle norme, di legge o regolamento, senza alterarne o alterandone in modo irrilevante le caratteristiche specifiche e funzionali);
- Adeguare/implementare parti di impianto a seguito di modifiche distributive dei luoghi di lavoro o in generale a seguito di necessità sopraggiunte.

Qualora gli interventi siano eseguiti su impianti, o parti di essi, che siano già stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria da parte dell'Appaltatore nel corso del presente Contratto quadro, tali interventi saranno eseguiti a cura e spese dell'Esecutore stesso, senza alcun onere per la Stazione Appaltante. Si presume in tale ipotesi l'inesatto adempimento del precedente intervento da parte

dell'Esecutore. Ricade sull'Esecutore l'onere della prova di aver eseguito l'intervento manutentivo a regola d'arte, qualora si verifichi un nuovo guasto, della medesima natura, sull'impianto.



5.1 - INTERVENTO PROPEDEUTICO A LOTTO 2 - Ampliamento dell'impianto elettrico esistente

L'intervento consiste nella fornitura e posa in opera di n. 2 gruppo prese elettriche, (ogni gruppo prese costituito da n.1 CEE INDUSTRIALE CON INTERBLOCCO 2P+T 32A e n.1 schuko 10/16A con modulo porta fusibile e fusibile con grado di protezione idonea all'installazione da esterno - IP66), da posare in posizione 1 e posizione 2 (come da elaborato grafico denominato "**Intervento propedeutico LOTTO 2 ampliamento impianto elettrico**").

La voce include la fornitura e posa in opera di cavo FG16OR16 3G6MMQ con derivazione da quadro QFC posto in Centrale Termica. In tale quadro si dovranno sostituire/aggiungere interruttori magnetotermici differenziali di protezione adeguati all'utilizzo (inclusi anch'essi nella voce). Nei tratti di posa a vista, la linea dovrà essere protetta meccanicamente contro gli urti; il passaggio dei cavi è previsto in cavidotti e pozzetti esistenti. La voce include, inoltre, sostegni, accessori, giunzioni, staffaggi, pezzi speciali per applicazione dei gruppi presa su palo di illuminazione esistente ad altezza di posa superiore a 1,5 metri da terra (posizione precisa da concordare con la Stazione Appaltante). Tale posa deve essere effettuata senza forare o danneggiare il palo di illuminazione.

Al termine dei suddetti lavori l'Impresa esecutrice dovrà verificare la corretta funzionalità dell'impianto e rilasciare alla committenza la Dichiarazione di Conformità dell'impianto realizzato, nel rispetto della normativa di settore vigente.

Tale intervento dovrà essere effettuato entro 20 giorni naturali e consecutivi dalla data di aggiudicazione dell'Accordo quadro, nelle more della stipula del contratto.

6. Modalità di erogazione dei servizi

6.1. Previsioni generali

Tutti gli interventi (di manutenzione ordinaria o straordinaria) oggetto del Contratto di Accordo quadro sono richiesti, tramite Ordini di servizio (di seguito, per brevità, anche soltanto Ordini). Gli interventi richiesti a mezzo di tali Ordini costituiscono, pertanto, l'oggetto dei singoli contratti specifici di appalto, discendenti dall'Accordo quadro.

Gli Ordini sono inviati, a cura del Direttore dell'esecuzione del Contratto, a mezzo di posta elettronica certificata (o, in assenza, a mezzo telefax) al Responsabile del Contratto presso l'Esecutore.

Ai contratti specifici di appalto si applicano sempre le medesime condizioni dettate nell'Accordo quadro: restano fermi i prezzi unitari (a intervento/orario) e le specifiche tecniche come definiti dalla *lex specialis* (dunque, nel presente Capitolato Tecnico Prestazionale e nei documenti tecnici allegati) e come fissati dalla misura dell'offerta dell'Aggiudicatario.

Tutti gli Ordini di servizio sono numerati, datati e muniti di indicazione del CIG relativo al singolo contratto specifico di appalto.

Gli Ordini di servizio contengono la descrizione dell'intervento da eseguire e la relativa tempistica. Gli interventi devono essere eseguiti nella piena osservanza di quanto indicato nei relativi Ordini di servizio e nel rispetto delle norme di buona tecnica e delle norme di sicurezza.

Qualora gli Ordini di servizio non indichino i tempi di realizzazione degli interventi, questi debbono essere ultimati entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal loro ricevimento. La completa esecuzione nei termini indicati, costituisce prestazione essenziale ai fini dell'esatto adempimento. Eventuali ritardi nell'esecuzione delle prestazioni oggetto degli interventi devono essere giustificati da comprovati motivi di forza maggiore e comunque concordati con la Committente, a pena di applicazione delle penali contrattuali.

Il Direttore dell'esecuzione del Contratto controlla e coordina la realizzazione degli interventi. Il Direttore dell'esecuzione del Contratto può, per i compiti di verifica e coordinamento, delegare il personale interno di FST o professionisti comunque affidatari di incarichi conferiti da FST. L'Esecutore deve attenersi alle indicazioni fornite dal Direttore dell'esecuzione del Contratto (o dal personale da quest'ultimo delegato). La mancata osservanza di tali indicazioni, nella realizzazione degli interventi, da parte dell'Esecutore costituisce inadempimento e genera la relativa responsabilità.

Per la realizzazione degli interventi, l'Esecutore dovrà sempre concordare tempi e modalità di accesso alla Sede e dovrà essere sempre concordato con il Direttore dell'esecuzione del Contratto o con la persona da quest'ultimo delegata.

Tutti gli Ordini di servizio, per la loro contabilizzazione, dovranno essere debitamente firmati dall'Esecutore e dal Direttore dell'esecuzione del Contratto o dalla persona da lui delegata.

6.2. Modalità di erogazione degli interventi di manutenzione ordinaria/programmata

L'Esecutore deve trasmettere (a mezzo PEC o, in alternativa, via telefax) al Direttore dell'esecuzione del Contratto la **Comunicazione preventiva** per calendarizzare il singolo intervento di manutenzione ordinaria/programmata, osservando le scadenze imposte per legge e precisate in questo stesso Capitolato Tecnico al **capitolo 4**. Tale comunicazione deve indicare una possibile data per l'esecuzione dell'intervento medesimo ed essere trasmessa almeno 7 (sette) giorni prima della data medesima.

Alla comunicazione, il Direttore dell'esecuzione del Contratto deve far seguito con formale accettazione dell'intervento e della data indicati (o, eventualmente, con l'indicazione di date e orari alternativi) e, dunque, con l'emissione dell'Ordine di servizio (con le formalità indicate *supra*, **capitolo 6.1 Previsioni generali**).

Al completamento dell'intervento manutentivo, è richiesto all'Esecutore di compilare e sottoscrivere un **Rapporto consuntivo** nel quale siano indicati i seguenti dati minimi:

- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la data e l'ora di inizio e fine dell'intervento;
- le annotazioni su eventuali criticità.

Il **Rapporto consuntivo** è firmato per accettazione dal Direttore dell'esecuzione (o dal suo delegato).

Al **Rapporto consuntivo** deve essere allegata la documentazione attestante gli esiti delle prove effettuate per verificare la funzionalità dell'intervento nonché l'ulteriore documentazione e le certificazioni di legge se dovute, fatta salva l'applicazione del D.M. 37/2008 in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento eseguito.

È altresì richiesto all'Esecutore, al termine dell'esecuzione del contratto specifico di appalto avente ad oggetto (tutti) gli interventi di manutenzione ordinaria/programmata, di redigere un puntuale **Resoconto complessivo** di tutte le attività di manutenzione ordinaria eseguite nella Sede di cui all'oggetto dell'Accordo quadro affidato. Il **Resoconto complessivo** deve essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione (o da persona da lui delegata). Il **Resoconto complessivo** munito delle sottoscrizioni dell'Esecutore e del Committente è condizione per l'ammissione alla liquidazione del corrispettivo e ha valore di Certificato di regolare esecuzione.

6.3 Modalità di erogazione degli interventi di manutenzione straordinaria

Valgono le previsioni di cui *supra* al **capitolo 6.1**.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere richiesti, a mezzo dei sopra descritti Ordini, all'Esecutore in qualsiasi giorno dell'anno, compresi i prefestivi e festivi.

Per l'ipotesi di necessità di intervento manutentivo in giorno festivo o prefestivo o di particolare urgenza (cfr. *infra*, interventi di "PRIORITÀ 1" e "PRIORITÀ 2"), oltre che mediante invio dell'Ordine, la richiesta di intervento è formulata telefonicamente al recapito cellulare indicato dal Responsabile del Contratto presso l'Esecutore (cfr. **art. 6 del Contratto di Accordo quadro**).

Alla richiesta di intervento deve seguire, entro le tempistiche indicate di seguito (cfr. *infra* le distinte "PRIORITÀ 1, 2 e 3"), l'intervento stesso e successivamente la redazione, a cura del Responsabile del Contratto presso l'Esecutore, del **Rapporto consuntivo** (cfr. *infra*).

Nel caso in cui, a seguito di sopralluogo dell'Esecutore conseguente alla richiesta di intervento, l'Esecutore verifichi che l'intervento richiesto esuli dalla tipologia riconducibile alla "estrema urgenza" od alla "urgenza" (cfr. *infra*, interventi di "PRIORITÀ 1" e "PRIORITÀ 2"), l'Esecutore medesimo deve redigere, a cura del Responsabile del Contratto presso l'Esecutore, il **Preventivo**.

L'ammontare del **Preventivo**, se coerente con i prezzi unitari (a intervento/orario) indicati nella *lex specialis* e nell'Offerta formulata in sede di gara dall'Esecutore, è approvato dal Direttore dell'esecuzione del Contratto e definisce l'esatta misura del corrispettivo del singolo contratto specifico di appalto.

Gli interventi manutentivi a carattere straordinario, quando si rendano necessari per sanare guasti e ricondurre il funzionamento degli impianti alle condizioni ordinarie di esercizio, sono classificati secondo una SCALA DI PRIORITÀ, ordinata secondo il grado di urgenza dell'intervento richiesto (si precisa che il conteggio dei tempi di intervento deve essere computato dal primo contatto della Committente).

Dalla classificazione in base alla scala di priorità, discendono i limiti imposti all'Esecutore relativi ai **tempi di intervento massimi consentiti**.

PRIORITÀ 1 – Interventi manutentivi di **estrema urgenza**, richiesti per garantire la sicurezza di persone o cose, o determinati da stati di fatto che compromettono o possono compromettere il corretto e normale svolgimento delle attività condotte presso la Sede della Manifattura - **tempo di intervento massimo consentito: 2 (due) ore**.

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria classificati in **PRIORITÀ 1** quelli che si rendano necessari a causa di:

- Mancanza energia elettrica;
- Rottura tubazioni con fuoriuscita d'acqua;
- Mancanza completa di illuminazione;
- Riscaldamento anomalo dei quadri;
- Rottura fognatura con fuoriuscita di liquami che compromettono la funzionalità dell'immobile;
- Blocco totale o parziale impianto di riscaldamento o condizionamento.

PRIORITÀ 2: Interventi manutentivi **urgenti/ molto urgenti**, richiesti in conseguenza di guasti che pregiudicano parzialmente il corretto e normale svolgimento delle attività condotte presso la Sede della Manifattura - **tempo di intervento massimo consentito: 48 (quarantotto) ore**.

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria classificati in **PRIORITÀ 2** quelli che si rendano necessari a causa di:

- Mancanza parziale alimentazione elettrica;
- Blocco impianto telefonico dovuto a mancanza alimentazione elettrica;
- Blocco impianto trasmissione dati dovuto a mancanza alimentazione elettrica;
- Sostituzione di lampade esaurite situate in luoghi ove potrebbero generare situazioni di pericolo;
- Rumorosità anomala proveniente dall'impianto elettrico o di condizionamento;
- Intervento di rimozione ostruzioni tubazioni con autospurgo;
- Intervento di pulizia della rete fognaria e di svuotamento dei pozzi neri;
- Grave malfunzionamento citofoni e campanelli (indispensabili per accesso);

- Guasto orologi-datarì;
- Trafilamento da tubazioni e condutture senza allagamento dei locali;
- Riparazione scaldabagno;
- Malfunzionamento dei bagni;
- Ripristino insegna esterna completamente spenta.

PRIORITÀ 3: Interventi manutentivi *non urgenti*, richiesti in conseguenza di guasti o malfunzionamenti non gravi che non pregiudicano il corretto e normale svolgimento delle attività condotte presso la Sede della Manifattura - **tempo di intervento richiesto: in occasione della prima visita programmata e comunque entro 30 (trenta) giorni.**

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria classificati in PRIORITÀ 3 quelli che si rendano necessari a causa di:

- Riparazioni di piccola entità su impianti idrici (guarnizioni, rubinetteria, etc.);
- Regolazione lampade e temporizzatori.

Quando l'intervento manutentivo richiesto non rientri in alcuna delle tipologie esemplificate nella scala di priorità sopra descritta in questione, è onere del Direttore dell'esecuzione del Contratto (o del suo delegato) stabilirne il grado di urgenza ed indicarne la priorità nell'Ordine; rientra nell'obbligo all'esatto adempimento cui è tenuto l'Esecutore, rispettare il limite temporale massimo per l'esecuzione dell'intervento.

Quando la richiesta relativa agli interventi manutentivi di estrema urgenza oppure urgenti/ molto urgenti (PRIORITÀ 1 e PRIORITÀ 2) è formulata telefonicamente, dal Direttore dell'esecuzione del contratto (o da un suo delegato), al recapito cellulare indicato dal Responsabile del Contratto presso l'Esecutore (cfr. **art. 6 del Contratto di Accordo quadro**), la redazione dell'Ordine scritto, e la relativa trasmissione (secondo le modalità indicate *supra* **sub 6.1**), deve essere eseguita, a cura del Direttore dell'esecuzione del contratto (o da un suo delegato), entro 7 (sette) giorni dalla richiesta (orale/ telefonica) di intervento.

Nel caso in cui la richiesta di intervento sia formulata al recapito cellulare sopra indicato, le modalità operative ed esecutive dell'intervento saranno concordate telefonicamente con l'Esecutore.

In queste stesse ipotesi per la commisurazione del corrispettivo farà fede il **Rapporto consuntivo** (cfr. *infra*) soggetto a verifica di congruità da parte del Direttore dell'esecuzione del Contratto.

Il Direttore dell'esecuzione del Contratto comunica gli esiti della valutazione di congruità del rapporto consuntivo al Responsabile del Contratto presso l'Esecutore. In caso di esito positivo, l'Esecutore emette la fattura per l'importo del corrispettivo (nella misura indicata nel **Rapporto consuntivo**).

Al completamento dell'intervento manutentivo, è richiesto all'Esecutore di compilare e sottoscrivere un **Rapporto consuntivo** nel quale siano indicati i seguenti dati minimi:

- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la data e l'ora di ricezione della segnalazione;
- la data e l'ora di inizio e fine dell'intervento;
- il numero del personale impiegato;
- l'importo dell'intervento con specificazione analitica delle voci di costo (eventuale materiale tecnico necessario rimborsato a piè di lista a fronte dell'esibizione della fattura quietanzata di acquisto);
- le annotazioni su eventuali criticità.

Al **Rapporto consuntivo** deve essere allegata la documentazione attestante gli esiti delle prove effettuate per verificare la funzionalità dell'intervento nonché l'ulteriore documentazione e le certificazioni di legge se dovute, fatta salva l'applicazione del D.M. 37/2008 in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento eseguito.

Il **Rapporto consuntivo** relativo agli interventi di manutenzione straordinaria, munito delle sottoscrizioni dell'Esecutore e del Committente, è condizione per l'ammissione alla liquidazione del corrispettivo e ha valore di Certificato di regolare esecuzione.

7. Oneri e obblighi dell'Esecutore

Rientra nelle prestazioni oggetto dell'Accordo quadro, ed è quindi compresa nel corrispettivo (pari al prezzo offerto dall'Esecutore in sede di gara per il servizio di manutenzione ordinaria/programmata), la fornitura accessoria dei materiali/ componenti dei quali si renda necessaria la sostituzione o l'impiego.

La sostituzione/fornitura dei componenti sottoelencati rientra negli obblighi a carico dell'Aggiudicatario dell'Accordo quadro, Esecutore dell'ordinaria manutenzione (gestione global service). L'elenco sotto riportato deve ritenersi a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Non saranno rimborsati a parte i seguenti materiali/ componenti sostituiti nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria/programmata dall'Esecutore, né saranno corrisposti compensi ulteriori (rispetto all'ammontare del corrispettivo per la manutenzione ordinaria/programmata) per le prestazioni accessorie indicate di seguito in elenco:

- oli lubrificanti necessari durante il normale funzionamento delle apparecchiature;
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche;
- filtri dell'olio delle macchine motrici ed operatrici;
- prodotti per la pulizia: disincrostanti, detergenti, solventi e sostanze chimiche in generale nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, etc.) per l'effettuazione degli interventi mirati alla migliore conservazione degli impianti e/o dei locali;
- guarnizioni comuni delle valvole d'intercettazione e delle rubinetterie;
- guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie;
- cinghie di trasmissione nelle varie forme e dimensioni;
- lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici;
- fusibili e morsettiera targhette indicatrici dei quadri elettrici;
- bulloneria e morsettiera per gli impianti di terra;
- organi di comando (pulsanti, interruttori, sezionatori, etc.) installati sui quadri elettrici;
- smaltimenti di oli lubrificanti, batterie, filtri, etc.;
- smaltimento di rifiuti provenienti dai lavori.

Con la stipula del Contratto di Accordo quadro, il Committente delega all'Esecutore l'espletamento di tutte le funzioni e delle relative responsabilità connesse alla figura di **Terzo Responsabile** per il compimento di tutte le attività previste dal combinato disposto delle seguenti norme di legge e regolamento: art. 9 del D.P.R. 21 Dicembre 1999, n. 551; art. 31 comma 3 della legge 9 Gennaio 1991, n.10; D.P.R. 16 aprile 2013, n.74 e D.lgs. 19 agosto 2005, n.192.

Il soggetto indicato dall'Esecutore quale Terzo Responsabile assume la responsabilità di condurre gli Impianti Termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria/programmata secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione, redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici, nonché in osservanza della normativa UNI e CEI, per quanto di competenza.

Il Terzo Responsabile deve tempestivamente trasmettere (secondo le modalità indicate all'**art. 6 del Contratto di Accordo quadro**) al Direttore dell'esecuzione del contratto presso la Committente un rapporto che illustri l'esecuzione del servizio, precisando ogni intervento gestionale già svolto e ancora da svolgersi ed impiantistici.

Il Terzo Responsabile ha l'obbligo di:

- segnalare al Committente le carenze rispetto alle leggi e le normative vigenti;

- controllare che i certificati dei vari enti certificatori siano completi e in ottemperanza alle leggi vigenti.

In particolare, il Terzo Responsabile ha l'obbligo di:

- assicurare che gli impianti in uso presso le Sedi della Manifattura della Committente rispettino ogni criterio dettato dalla normativa UNI-CEI del settore in materia di sicurezza e risparmio energetico;
- assicurare che siano rispettati gli obblighi dettati dalle norme di legge e regolamento per la salvaguardia dell'ambiente;
- assicurare il rispetto del periodo annuale di esercizio;
- assicurare che sia osservato l'orario di attivazione dell'impianto di riscaldamento;
- assicurare il mantenimento, nei mesi invernali, di una temperatura di almeno ... C° e, nei mesi estivi, di una temperatura non più elevata di ... C°, in ogni ambiente della Manifattura;
- assicurare il mantenimento del rendimento di combustione;
- curare la compilazione e tenuta del libretto di centrale.

Il Terzo Responsabile ha altresì l'onere di richiedere tutti i chiarimenti che si rendano necessari per lo svolgimento del proprio mandato.

Rientrano, inoltre, nell'oggetto dell'Accordo quadro, in caso di richiesta di intervento manutentivo a carattere straordinario, nei casi previsti dalla normativa vigente, e sono pertanto a carico dell'Esecutore le seguenti prestazioni:

- aggiornamento dei progetti e disegni degli impianti preesistenti che siano oggetto di modifica;
- redazione delle dichiarazioni di conformità;
- effettuazione dei collaudi.

8. Prezzi unitari

Per la determinazione dei costi di intervento e la commisurazione del corrispettivo, **nel caso di interventi di manutenzione straordinaria**, deve farsi riferimento al **Prezzario vigente della regione Toscana - 2019 - PROVINCIA DI RIFERIMENTO - impianti tecnologici** (<http://prezzariolpp.regione.toscana.it>).

In caso di indisponibilità di prezzi di "opere compiute" si farà riferimento, sempre allo stesso Prezzario, ma considerando il prezzo della mano d'opera e dei materiali installati ivi riportati e si procederà alla definizione del nuovo prezzo "opera compiuta" mediante una specifica "analisi prezzi".

9. Qualità e provenienza dei materiali

I materiali impiegati debbono essere di primaria marca e di larga diffusione, avere caratteristiche adeguate al loro impiego ed essere rispondenti alle norme di settore vigenti; la rispondenza dovrà essere attestata da appositi certificati di omologazione ai sensi delle vigenti leggi in materia, in relazione all'ambiente in cui vengono installati.

Tutti i materiali, prima della loro installazione, dovranno essere sottoposti all'esame e all'accettazione del Direttore dell'esecuzione del Contratto che potrà rifiutarli ed esigere la loro sostituzione qualora non risultassero corrispondenti a quelli esistenti, o non possedessero i requisiti e le qualità richieste.

In ogni caso anche se i materiali fossero già stati impiegati e se ne rilevasse un qualsiasi difetto, sino a collaudo definitivo l'Esecutore sarà tenuto alla sostituzione dei medesimi comprese tutte le spese relative, quali il ripristino delle opere murarie e varie.

Nel caso in cui, durante gli interventi di manutenzione, si renda necessaria la sostituzione di parti dell'impianto dovranno essere usati ricambi originali o conformi, la cui corrispondenza alle normative vigenti in materia sia attestata da apposita omologazione e/o certificazione del produttore.