

***Procedura aperta per la conclusione
di due Accordi quadro
ciascuno con un solo operatore
per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
sugli impianti meccanici ed elettrici
delle sedi di Fondazione Sistema Toscana***

Lotto 1 - CIG: 864213750F

Lotto 2 - CIG: 8642158663

Numero Gara: 8059779

Allegato 1 - Capitolato Tecnico Prestazionale

1. OGGETTO E SCOPO DEL CTP

Il presente documento di specifiche tecniche individua gli impianti tecnologici da mantenere e detta le relative modalità di intervento. Tale attività manutentiva, le prestazioni alle quali è obbligato il Manutentore e quelle reciproche che ricadono sulla Committente sono oggetto del relativo Accordo quadro (più oltre, in questo documento, anche soltanto "AQ").

Questo Capitolato Tecnico Prestazionale indica le caratteristiche tecniche generali degli impianti tecnologici da mantenere e fissa lo standard qualitativo prestazionale imposto all'Esecutore in conformità alle normative tecniche vigenti e alle previsioni di legge e contrattuali.

2. IMPIANTI TECNOLOGICI

Si precisa che, per ciascuna delle sedi elencate di seguito in questo Capitolo, gli interventi manutentivi ordinari e straordinari disciplinati nell'Accordo Quadro dovranno e potranno essere eseguiti sugli impianti elettrici e speciali (sono esclusi dall'oggetto dell'Accordo quadro gli interventi manutentivi su gli impianti di rilevazione incendi), sugli impianti meccanici (quali gli impianti di climatizzazione estiva e invernale), sugli impianti idrico-sanitari, sugli impianti del trattamento dell'aria e sugli impianti delle acque reflue, ove presenti.

SEDE DI VIA DUCA D'AOSTA N.9 - FIRENZE (SEDE DI UFFICI) - 427 mq circa

L'immobile sito in via Duca d'Aosta accoglie i locali ad uso ufficio. Tutti gli spazi ivi situati dei quali la Committente ha la disponibilità sono concessi in locazione da un soggetto privato, unico proprietario. La porzione di immobile della quale la Committente ha la disponibilità si sviluppa su due piani (per maggiori dettagli sulla distribuzione interna dell'unità immobiliare si rimanda agli elaborati grafici allegati).

L'immobile in oggetto è dotato dei seguenti impianti:

IMPIANTI MECCANICI:

IMPIANTO CLIMA INVERNALE/ESTIVO

- n.1 caldaia a gas murale marca Hermann Saunier Duval mod. Master 3 30 SE con bollitore integrato da 42 lt, POTENZA 29,6 kW (ubicata nel locale tecnico) - a servizio del piano secondo per il RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA, a servizio del piano primo per la sola PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA
- n.7 Unità esterne tipo Pompa di calore e n.13 terminali interni - CLIMATIZZAZIONE ESTIVA/INVERNALE piano primo (per terminali interni si intende ventilconvettori, split, cassette a 4 vie, scaldasalviette, termosifoni)
- Gruppo frigo e n.11 terminali interni - P2 (per terminali interni si intende ventilconvettori, split, cassette a 4 vie, scaldasalviette, termosifoni) - a servizio del piano secondo per la CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
- Termostati di zona al piano primo e al piano secondo

IMPIANTO IDRICO-SANTARIO

- **boyler marca Stylboiler mod. VF 80 SF capacità 80 lt (PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA - SERVIZIO IGIENICO LATO OVEST PIANO PRIMO)**
- n.3 blocco servizi igienici al piano primo:
 - n.1 blocco servizi composto da: n.1 lavabo in antibagno, n.2 servizi igienici con wc (dotato di sanitrit),
 - n.1 blocco servizi composto da: n.1 wc, n.1 bidet, n.1 lavabo, n.1 vasca,
 - n.1 blocco servizi composto da n. 1 wc, n.1 bidet, n.1 doccia, n.1 lavabo.
- n.3 servizi igienici al piano secondo:

n.2 servizi igienici composto da: n.1 wc, n.1 bidet, n.1 doccia, n.1 lavabo,
n.1 servizio igienico composto da: n.1 wc (dotato di sanitrit), n.1 bidet, n.1 doccia, n.1 lavabo.

IMPIANTI ELETTRICI:

QUADRI ELETTRICI

- Qapp: quadro generale appartamento - piano primo
- Qapp: quadro generale appartamento - piano secondo
- Qcucina: quadro cucina - piano primo
- Qcucina: quadro cucina - piano secondo
- QCT: quadro locale tecnico - piano soppalco (ingresso da terrazza al piano secondo)
- QCF: quadro centrale frigorifera - piano soppalco (ingresso da terrazza al piano secondo)

IMPIANTO ILLUMINAZIONE ORDINARIA

- apparecchi prevalentemente con lampade a fluorescenza compatta/sorgente led, accensione manuale:
n.16 apparecchi di illuminazione al piano primo, n.30 apparecchi di illuminazione al piano secondo, n.2
apparecchi di illuminazione al piano soppalco

IMPIANTO ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

- Apparecchi di emergenza con lampade a fluorescenza/sorgente a led autoalimentate: n.5 apparecchi di
illuminazione al piano primo, n.2 apparecchi di illuminazione al piano secondo

IMPIANTO FORZA MOTRICE

- n.42 prese singole al piano primo, n.50 prese singole al piano secondo, n.8 prese singole al piano
soppalco. Nei locali sono presenti gruppi prese FM: n.20 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano
primo (composizione dei gruppi prese come da elaborati grafici allegati)

IMPIANTI SPECIALI:

IMPIANTO RETE E DATI: prese dati in loco n.16 al piano primo, n.16 al piano secondo e n.2 al piano
soppalco, sistema wi-fi con rack dati e Access point

IMPIANTO CITOFONICO

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*).

**SEDE VIA SAN GALLO N.25 - FIRENZE (SEDE DI UFFICI, BIBLIOTECA/MEDIATECA E SALA REGISTRAZIONE) -
640 mq circa**

L'immobile sito in via San Gallo accoglie locali ad uso ufficio e locali aperti al pubblico con accesso
regolamentato. Tutti gli spazi ivi situati dei quali la Committente ha la disponibilità sono concessi in
comodato d'uso dall'Ente pubblico proprietario. I locali del cui uso la Committente dispone fanno parte del
complesso di Sant'Apollonia e si sviluppano su due piani fuori terra. Sono presenti, in dettaglio: locali ad
uso ufficio con locali tecnici annessi, uno spazio dedicato a biblioteca (denominata Aula Franceschi), che
fanno parte della PALAZZINA MEDIATECA e una sala registrazione (ingresso indipendente dalla corte
interna del complesso).

L'immobile in oggetto è dotato dei seguenti impianti:

IMPIANTI MECCANICI:

IMPIANTO CLIMA ESTIVO ED INVERNALE (LOCALE RACK E SALA REGISTRAZIONE)

- LOCALE RACK (piano sottotetto): Impianto autonomo clima estate/inverno - n.2 unità interna a mobiletto, n.2 unità esterne poste in zona terrazza: UE RIELLO (5kW in raffrescamento e 6,5kW in riscaldamento) e UE FUJITSU (3,5kW in raffrescamento e 4,5kW in riscaldamento)
- SALA REGISTRAZIONE (piano terra ingresso da corte interna): Impianto autonomo clima estate/inverno - n.2 unità interna a parete, n.2 unità esterne poste nella corte interna tipo UE MITSUBISHI (3,5kW in raffrescamento e 4kW in riscaldamento)

TERMOREGOLAZIONE (LOCALE RACK E SALA REGISTRAZIONE)

- Sistema di regolazione ON-OFF - termostato ambiente/di zona con controllo ON/OFF

IMPIANTO CLIMA INVERNALE (PALAZZINA MEDIATECA)

- n.3 caldaie a gas marca Bongiovanni modello IDEA NCE 32 CSI/5 caldaie in ghisa a camera stagna tipo C e tiraggio forzato con ventilatore a valle della camera di combustione, potenza termica utile 31,5 kW, 200V/1Ph/50Hz (ubicata sulla terrazza della copertura), a servizio rispettivamente del piano terra (circuito II), del piano primo (circuito III) e a servizio della sala biblioteca/Aula Franceschi (circuito IV)

IMPIANTO CLIMA ESTIVO (PALAZZINA MEDIATECA)

- n.1 gruppo frigo trifase marca Clivet modello WSAT-EE 242, refrigeratore d'acqua raffreddato ad aria completo di gruppo idronico con potenza frigorifera nominale 30,72kW con A.E. +35° refrigerante R407C, potenza elettrica assorbita pari a 24kW, 400V/3Ph/50Hz (ubicato sulla terrazza della copertura)
- Sistema di emissione (estate/inverno): n.18 ventilconvettori marca Sabiana (n.7 al piano terra, n.11 al piano primo) e n.3 termosifoni in ghisa marca Faral presso i bagni

TERMOREGOLAZIONE (PALAZZINA MEDIATECA)

- Sistema di regolazione ON-OFF - termostato ambiente/di zona con controllo ON/OFF

IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA (solo biblioteca Aula Franceschi)

- n.1 UTA sala biblioteca (Aula Franceschi) - UNI 16060 tipo Sabiana UTA - portata aria 2000mc/h - prevalenza 250Pa (ubicata sulla terrazza della copertura) - potenza frigorifera 23,9kW - potenza termica 37,5kW

IMPIANTO IDRICO-SANTARIO (PALAZZINA MEDIATECA)

- La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da n.2 boiler elettrici da 80 litri ciascuno
- n.1 blocco servizi al PT composto da n. 1 wc e n.1 lavabo (ACS prodotta da boiler da 80 l)
- n.2 blocco servizi al P1 composto ciascuno da n. 1 wc, n.1 bidet e n.1 lavabo (ACS prodotta da boiler da 80 l)

IMPIANTI ELETTRICI:

QUADRI ELETTRICI

- QE2: quadro generale - piano terra
- QE2 wc: quadro wc piano terra - piano terra
- QE3: quadro piano primo
- QE Aula Franceschi: quadro biblioteca - piano primo

- QE4: quadro piano sottotetto - piano sottotetto
- QE CED: quadro locale CED - piano sottotetto
- QE5: quadro clima - piano terrazza copertura
- QE sala registrazione - piano terra

IMPIANTO ILLUMINAZIONE ORDINARIA

- apparecchi prevalentemente con lampade a fluorescenza compatta/sorgente led, accensione manuale/da quadro: n.16 apparecchi di illuminazione al piano terra, n.25 apparecchi di illuminazione al piano primo, n.18 apparecchi di illuminazione al piano sottotetto, n.7 sala registrazione

IMPIANTO ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

- Apparecchi di emergenza con lampade a fluorescenza/sorgente a led autoalimentate: n.6 apparecchi di illuminazione al piano terra, n.15 apparecchi di illuminazione al piano primo, n.4 apparecchi di illuminazione al piano sottotetto, n.1 sala registrazione

IMPIANTO FORZA MOTRICE

- circuito FM presente in tutti i locali della palazzina MEDIATECA incluso la sala registrazione: n.20 prese singole di cui n.6 comandate al piano terra, n.37 prese singole di cui n.14 comandate al piano primo, n.5 prese singole al piano sottotetto, n.3 prese singoli di cui n.1 di tipo industriale in sala registrazione. Nei locali sono presenti gruppi prese FM: n.18 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano terra, n.22 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano primo, n.4 gruppi prese in sala registrazione

IMPIANTO DI TERRA E PROTEZIONE

IMPIANTI SPECIALI:

IMPIANTO RETE E DATI: Nei locali sono presenti gruppi prese DATI: n.18 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano terra, n.22 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano primo, n.3 gruppi prese per postazioni di lavoro al piano sottotetto, n.4 gruppi prese in sala registrazione. Sistema wi-fi con rack dati e Access point, presenti in tutti i locali della palazzina MEDIATECA inclusa la sala registrazione

IMPIANTO CITOFONICO (PALAZZINA MEDIATECA)

IMPIANTO AUTOMAZIONE FINESTRE (PALAZZINA MEDIATECA)

IMPIANTO ALLARME (SALA REGISTRAZIONE)

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**).

SEDE VIA CAVOUR N.50/R – FIRENZE (SEDE DEL CINEMA “LA COMPAGNIA”) - 3800 mq circa

L'immobile sito in via Cavour accoglie il Cinema della Compagnia. Tutti gli spazi ivi situati dei quali la Committente ha la disponibilità sono concessi in comodato d'uso dall'Ente pubblico proprietario.

Si fa presente che l'impianto di riscaldamento e raffrescamento relativo alla sala spettacolo, palcoscenico, camerini, Foyer, biglietteria, bar (piano terra) è stato riqualificato nell'anno 2019 (in allegato gli elaborati relativi al progetto di riqualificazione).

I locali al piano primo (uffici, sala riunione e sala regia) e la saletta multimediale al piano terra sono dotati di impianto di climatizzazione autonomo del tipo ad espansione diretta.

L'immobile in oggetto è dotato dei seguenti impianti:

IMPIANTI MECCANICI:

IMPIANTO CLIMA INVERNALE ed ESTIVO Piano terra e teatro (SALA, FOYER, PALCO, RETROPALCO E CAMERINI) - CENTRALE TERMOFRIGORIFERA e pompa di calore (PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE in ALLEGATO)

- n.1 Pompa di Calore idronica aria-acqua Aermec NRL700°H°E°J°P3 o similare (LxPxH 4010x1100x1875mm; Peso a vuoto 1390 kg) accessoriata con kit idraulico con circolatore ad alta prevalenza, priva di accumulo, e ventilatori con inverter, rubinetto di intercettazione sulla mandata dei compressori, valvole di espansione elettroniche, potenzialità frigorifera 142.3 kW (ARIA 35 °C, H2O 7°C ΔT 5°C), potenzialità termica 171.9 kW (ARIA 7 °C, H2O 45°C ΔT 5°C).
- n.1 vaso di espansione
- n.1 vaso inerziale coibentato a 4 attacchi con capacità 500 litri con funzione di separatore idraulico dotato di tubi convogliatori che creano un circuito preferenziale all'interno del serbatoio, tipo FIORINI VKR 500
- n.1 sistema trattamento acque composto da filtro meccanico, addolcitore combinato compatto tempo volume tipo FORIDRA NEW STAR UF 14, filtro defangatore magnetico e meccanico tipo FORIDRA IDRAMAG FS1 con circolatore e contaltri
- n.1 gruppo di riempimento automatico con contaltri
- n.2 pompe di circolazione circuito secondario lato impianto

Si fa presente che in loco (centrale termica seminterrato) è presente:

- **n.1 caldaia a gasolio Pensotti R9, 254000 kcal/h (295kW), Pot. Focolare 282000 kcal/h (Cen.Term) - FUNZIONAMENTO A 70° C. Tali generatori a gasolio non sono stati smantellati, ma sono stati mantenuti allo scopo di soluzione di back-up in caso di avaria della nuova pompa di calore oppure in caso di condizioni climatiche invernali particolarmente rigide, pertanto dovranno essere regolarmente mantenuti.**

IMPIANTO CLIMA ESTIVO E INVERNALE Piano terra (SALA MYMOVIES) e Piano primo (UFFICI, SALA RIUNIONE E SALA REGIA)

- SALA MYMOVIES: Impianto autonomo clima estate/inverno - n.1 unità interna ~~analizzabile~~-canalizzabile da incasso nel controsoffitto UI FDUM71VF1, distribuzione aria con canali e bocchette, n.1 unità esterna posta in zona terrazza (7,1kW in riscaldamento e raffrescamento- VRF1), n.1 recuperatore di calore a flussi incrociati Sabiana ENY1 da 500mc/h
- PIANO PRIMO SALA PROIEZIONE: Impianto autonomo clima estate/inverno - n.2 unità interna a parete UI FDK45KXE6F, distribuzione DIS-22-1G, n.1 unità esterna posta in zona terrazza corte interna ascensori, UE FDC112KXES6 (11,2kW in raffrescamento e 12,5kW in riscaldamento)
- PIANO PRIMO SALA REGIA: Impianto autonomo clima estate/inverno - n.2 unità interna a parete UI FDFW28KXE6F, n.1 unità interna canalizzabile da incasso in controsoffitto in saletta ascolto UI FDUM36KXE6F, distribuzione collettore HEAD4-22-1G, n.1 bocchette di ripresa e n.2 bocchette di mandata, n.1 unità esterna posta in zona terrazza corte esterna ascensori UE FDC112KXES6 (11,2kW in raffrescamento e 12,5kW in riscaldamento)
- PIANO PRIMO UFFICI: Impianto autonomo clima estate/inverno - n.5 unità interne a parete UI FDFW28KXE6F, distribuzione collettore HEAD6-180-1G, n.1 unità esterna UE FDC140KXES6 (14kW in raffrescamento e 16kW in riscaldamento)

TERMOREGOLAZIONE

- Centralina di termoregolazione Modello Siemens Serie Synco 700 comunicanti su KLX per regolazione UTA n.1, 2, 3, 4, destratificatore, centrale frigo e centrale termica

IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA

Il sistema di trattamento dell'aria è composto da n.4 sottosistemi a servizio rispettivamente dell'area foyer, della sala, del palco e dei camerini.

L'Unità di Trattamento Aria a servizio del Foyer, denominata UTA 3 FOYER, è sita nel locale tecnico interrato:

- UTA3 FOYER marca SOGECO mod. 86/629 UTA 68 - Portata aria mandata 6500mc/h, ripresa 6000mc/h, pressione statica mandata 250Pa, ritorno 150Pa, ventilatore mandata e ripresa tipo Az315, velocità ventilare mandata 1220mm/s, ripresa 830m/s, potenza motore mandata 2,2kW, ripresa 1,1kW, 220/380/3/50Hz - anno realizzazione 1986

L'Unità di Trattamento Aria a servizio del palco, denominata UTA 1 PALCO, e l'Unità di Trattamento Aria a servizio della sala, denominata UTA 2 SALA, sono site nel locale tecnico sottopalco:

- UTA1 PALCO marca SOGECO mod. 86/629 UTA 68 - Portata aria mandata 7500mc/h, ripresa 7000mc/h, pressione statica mandata 250Pa, ritorno 150Pa, ventilatore mandata e ripresa tipo AZ315, velocità ventilare mandata 1340m/s, ripresa 930m/s, potenza motore mandata 3kW, ripresa 2,2kW, 220/380/3/50Hz, batterie post riscaldamento 1 rango e riscaldamento 1 rango - anno realizzazione 1986
- UTA2 SALA marca SOGECO mod. 86/629 UTA 180 - Portata aria mandata 20000mc/h, ripresa 17000mc/h, pressione statica mandata 250Pa, ritorno 150Pa, ventilatore mandata e ripresa tipo NICAZ560C, velocità ventilare mandata 720mm/s, ripresa 450m/s, potenza motore mandata 10kW, ripresa 3kW, 220/380/3/50Hz, batterie riscaldamento da 1 rango, post-riscaldamento da 1 rango e batteria da 4 ranghi per freddo presumibilmente aggiunta in occasione della realizzazione dell'impianto di climatizzazione estiva del 1993 - anno di realizzazione 1986 e revisione avvenuta presumibilmente nel 1993.

Si fa presente che l'unità di trattamento aria dedicata ai camerini (UTA 4 CAMERINI) è stata mantenuta nella posizione originaria (ovvero sopra l'attuale saletta multimediale) anche a seguito della ristrutturazione dell'area camerini avvenuta nel 2012.

IMPIANTO IDRICO-SANTARIO

- n.1 blocco servizi uomini PT (ACS non attiva) composto da n. 2 servizi igienici di cui n.1 con lavabo, n.3 lavabi e n. 3 orinatoi
- n.1 blocco servizi donne PT (ACS non attiva) composto da n. 3 servizi igienici con lavabo, n.2 lavabi
- n.1 servizi igienici con lavabo PT a servizio del bar
- n.2 blocco servizi camerini PT (ACS non attiva) composto ciascuno da n. 1 servizio igienico, n.1 doccia, n.2 lavabi
- n.1 servizi igienici con lavabo PT a servizio del palco
- n.1 blocco servizi camerini P1 composto da n. 1 servizio igienico, n.1 doccia, n.1 lavabo
- n.4 lavabi camerini
- n.1 lavabo bar

IMPIANTO ACQUE REFLUE:

Sistema di raccolta acque bianche, Degrassatore acque saponose, Fossa Biologica acque nere (la fossa biologica è sita nel cortile interno, in prossimità dell'ingresso della sala Mymovies)

IMPIANTI ELETTRICI:

QUADRI ELETTRICI

- QMT (quadro media tensione - CENTRALE ELETTRICA CORTE INTERNA) - QBT (quadro bassa tensione - CENTRALE ELETTRICA CORTE INTERNA) - QUPS (quadro ups - PT locale tecnico biglietteria), QG (quadro generale - PT locale tecnico biglietteria), QBAR, QBAR2 (quadri bar - PT zona bar), n.4 QCA (quadro camerini - PT zona camerini), QWC (quadro servizi igienici - PT zona camerini), QCR (quadro generale cabina regia - P1 cabina regia), QCR2 (quadro cabina proiezione digitale - P1 cabina proiezione digitale), QCP (quadro generale cabina proiezione - P1 cabina proiezione), QCF (quadro centrale frigorifera - locale tecnico interrato) - QUADRO ANTINCENDIO (locale tecnico interrato), QUTA1 (quadro uta Foyer - locale Centrale Termica/Antincendio Interrata), QUTA2 (quadro uta Sala, Palco, Camerini, destratificatore - locale tecnico sottopalco), QGBT, QLS (quadro luci scena - PT sub-regia), SOTTOQUADRI ZONA SUB-REGIA, QS1 (quadro spillamento - PT sub-regia), QS2 (quadro spillamento - PT sub-regia), QPG (quadro prese graticci - P1 Passerella dx), QCDZ, QSAL (quadro Sala Mymovies - PT Sala Mymovies)

IMPIANTO ILLUMINAZIONE ORDINARIA

- apparecchi prevalentemente a led, accensione manuale/da quadro (circuito luci biglietteria e foyer, bar, saletta multimediale, camerini, sala, palco e graticci, disimpegno ascensore e scala, uffici, cabina regia)

IMPIANTO ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

- Apparecchi di emergenza a led sotto UPS/autoalimentate (circuito dati biglietteria e foyer, bar, saletta multimediale, camerini, sala, palco e graticci, disimpegno ascensore e scala, uffici, cabina regia)

IMPIANTO FORZA MOTRICE

- circuito FM biglietteria e foyer, bar, saletta multimediale, camerini, sala, palco e graticci, disimpegno ascensore e scala, uffici, cabina regia

IMPIANTO DI TERRA E PROTEZIONE

IMPIANTI SPECIALI:

IMPIANTO DI TERMOREGOLAZIONE: CENTRALINE SIEMENS (Modello Siemens Serie Synco 700) - regolazione della centrale frigo, centrale termica, uta foyer, uta palco, uta sala, uta camerini, destratificatore

IMPIANTO RETE E DATI: prese dati in loco, sistema wi-fi con rack dati e Access point (circuito dati biglietteria e foyer, saletta multimediale, camerini, sala, palco e graticci, disimpegno ascensore e scala, uffici, cabina regia)

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 delle sedi indicate 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:

1. **interventi di manutenzione ordinaria-programmata** per il mantenimento in efficienza degli impianti e della loro componentistica ovvero gli interventi la cui obbligatorietà è imposta dalle normative vigenti (al **Capitolo 4** è riportato un elenco indicativo, non esaustivo, che dovrà essere confermato, ed eventualmente ampliato, in sede di offerta tecnica);
2. **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmata**, 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. Si precisa che, per il pagamento delle prestazioni di tali tipologie di intervento, nell'eventualità che tali interventi si rendano necessari, la Committente ha destinato un ammontare complessivo al quale attingere (cfr. **Disciplinare di gara**, articolo 3 e **Allegato 5 - Schema di contratto**, articolo 20).

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 degli impianti meccanici

4.1.1 - Sede Via Camillo Cavour n. 50/R

Gli interventi riportati nei paragrafi successivi dal punto 4.1.1.a al punto 4.1.1.h rientrano nella Manutenzione ordinaria-programmata.

4.1.1.a Manutenzione centrale termo-frigorifera e Pompa di Calore - ANNUALE/TRIMESTRALE/MENSILE

La voce comprende:

- Controllo manometro acqua dell'impianto - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento termostato di regolazione - TRIMESTRALE
- Prova di rendimento e verifica degli assorbimenti elettrici dei compressori e ventilatori della Pompa di calore durante il periodo di esercizio dell'impianto - ANNUALE
- Pulizia delle batterie di scambio termico - ANNUALE
- Verifica di funzionalità del sistema di regolazione delle temperature a bordo della Pompa di calore - ANNUALE
- Controllo vasi di espansione e ripristino pressione - TRIMESTRALE
- Pulizia del filtro a Y sulla Pompa di calore - TRIMESTRALE
- Pulizia del defangatore magnetico ed eventuale sostituzione del filtro a calza - TRIMESTRALE
- Verifica della presenza di sale nell'addolcitore e, in caso di carenza, eventuale aggiunta - SEMESTRALE
- Verifica e annotazione contaltri di riempimento dell'impianto - MENSILE
- Verifica e annotazione contaltri filtro defangatore - MENSILE
- Compilazione del libretto di centrale
- Pulizia dei locali - TRIMESTRALE

4.1.1.b Manutenzione caldaia di back-up - ANNUALE

La voce comprende:

- Verifica elettrovalvola Gasolio - ANNUALE
- Controllo valvola di sicurezza - ANNUALE
- Pulizia caldaia con smontaggio delle pannellature, asportazione dei rifiuti mediante elettroaspiratore industriale - ANNUALE
- Prova di rendimento e combustione durante il periodo di esercizio dell'impianto - ANNUALE

- Compilazione del libretto di centrale ed analisi di combustione
- Pulizia dei locali - ANNUALE

4.1.1.c Manutenzione elettropompe di circolazione circuito caldo-freddo - SEMESTRALE/TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Commutazione e alternazione pompe - TRIMESTRALE
- Verifica tenuta valvole - TRIMESTRALE
- Operazioni di inversione funzionamento impianti da ciclo Estivo a ciclo Invernale e da ciclo Invernale a Ciclo Estivo Comprensiva di commutazione manuale funzionamento pompe - SEMESTRALE

4.1.1.d Manutenzione impianto climatizzazione tipo VRF a servizio dei locali al piano primo e impianto di climatizzazione tipo VRF a servizio della Sala Mymovies al Piano terra - TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE

- Controllo gruppo di ventilazione - TRIMESTRALE
- Controllo scambio termico delle batterie di condensazione ed evaporazione ed eventuale pulizia manuale o con getto di aria compressa - TRIMESTRALE
- Controllo della carica di gas nell'impianto con manometri ed apparecchio cercafughe ed eventuale reintegro in freon - TRIMESTRALE
- Controllo e pulizia degli scarichi di condensa e della bacinella di raccolta dell'acqua - TRIMESTRALE
- Verifiche della rumorosità e dello stato di usura delle boccole e/o dei cuscinetti ed eventuale loro lubrificazione - TRIMESTRALE
- Pulizia filtri con l'utilizzo di prodotti certificati Sanair DT 148 Kondair DT 010B Aqua Silver DT 184e - MENSILE. Tale intervento di manutenzione dovrà essere riportato in apposito registro.
- Pulizia batterie di scambio caldo/freddo - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento e taratura delle regolazioni elettroniche - TRIMESTRALE
- Pulizia delle batterie di trattamento aria - TRIMESTRALE
- Verifica del normale funzionamento del ventilatore - TRIMESTRALE
- Controllo delle portate dell'aria - TRIMESTRALE
- Pulizia griglie, controllo e registrazione della portata - TRIMESTRALE
- Compilazione registro impianto e comunicazione I.S.P.R.A.

4.1.1.e Manutenzione Centrale trattamento aria e condotte aerauliche - MENSILE, SEMESTRALE, ANNUALE

- Verifica delle condizioni dei filtri in riferimento all'eventuale presenza di muffe, accumuli di polvere, tempo di esercizio dei filtri, controllo pressostati - MENSILE. E' necessario prevedere la pulizia e disinfezione dei filtri MENSILMENTE e, quando ritenuto necessario, la sostituzione degli stessi. Si precisa che a corredo di ogni UTA sono presenti dei filtri di ricambio che dovranno essere utilizzati quando i filtri presenti nelle unità saranno in manutenzione oppure nel caso in cui se ne renda necessaria la sostituzione in quanto deteriorati. In ogni caso dovrà essere SEMPRE a disposizione un set filtri (puliti) di ricambio, per ogni unità di trattamento aria, al fine di non interrompere il funzionamento delle macchine anche quando i filtri saranno in manutenzione. Tali interventi di manutenzione dovranno essere riportati in apposito registro.
- Verificare le condizioni della presa d'aria esterna in riferimento all'eventuale presenza di: accumuli di particolato, resti di organismi animali (piume), detriti - SEMESTRALE.
- Verificare le condizioni della vasca di recupero delle acque di condensa in riferimento all'eventuale presenza di: incrostazioni di calcare, dissaldamenti di ruggine, tracce di sedimenti e/o detriti - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni del sifone di drenaggio in riferimento all'eventuale presenza di incrostazioni e/o sporcizia che ne impediscano il corretto funzionamento - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso

in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA

- Verifica delle condizioni delle pareti e pavimento dell'UTA in riferimento all'eventuale presenza di: addensamenti di polvere, sporcizia, ruggine, muffe - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni delle batterie di scambio termico in riferimento alla presenza di: incrostazione di calcare, ruggine, muffe - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni della zona motore in riferimento alla presenza di: accumuli di particolato addensato, disgregazione dei rivestimenti fono assorbenti - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Controllo periodico dello stato di fatto dei vari componenti dell'impianto a cui deve essere associata anche una verifica dei parametri fisici e microbiologici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la programmazione di un intervento di pulizia e/o disinfezione di tutte le componenti delle UTA
- Ispezione visiva delle condotte aerauliche - Verificare le condizioni delle componenti di linea delle canalizzazioni ed eventuali contaminazioni in riferimento alla presenza di: accumuli di particolato, detriti derivanti da attività edili, muffe, zone di umidità, infiltrazioni da impianti idrici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie e non sia chiaro l'intervento correttivo da eseguire provvedere ad approfondire eseguendo un'ispezione tecnica. In caso di riscontro di gravi anomalie prevedere un intervento di sostituzione delle componenti, pulizia e/o disinfezione dei canali.
- Ispezione tecnica delle condotte aerauliche - Controllo periodico dello stato di fatto dei vari componenti dell'impianto a cui deve essere associata anche una verifica dei parametri fisici e microbiologici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere un intervento di pulizia e/o disinfezione dei canali.

4.1.1.f Manutenzione Termoregolarizzatore Digitale: - TRIMESTRALE

Manutenzione e controllo funzionamento del termoregolarizzatore

4.1.1.g Manutenzione apparecchi sanitari, degrassatore acque grigie bar, caditoie e canaline di raccolta acque bianche di piazzale e terrazza di copertura - ANNUALE/SEMESTRALE/TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Controllo tenuta guarnizioni rubinetteria sanitari - ANNUALE
- Eventuale sostituzione filtri e rete rompigitto rubinetteria- ANNUALE
- Pulizia e verifica funzionale sifoni - ANNUALE
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse - ANNUALE
- Pulizia griglie, canaline, caditoie pozzetti raccolta acque bianche del piazzale e della terrazza di copertura al piano primo - TRIMESTRALE
- Pulizia degrassatore acque grigie bar - TRIMESTRALE

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

- Formulazione del rapporto di efficienza energetica della Pompa di calore, comprensiva di trasmissione dati e bollino SIERT.
- Verifica annuale dei rendimenti con prova di combustione (caldaia di back-up), ove necessario compreso invio dati e bollo all'ente regionale preposto per le verifiche.

- la compilazione e l'aggiornamento, secondo la normativa vigente, dei libri di manutenzione ordinaria/programmata e dei libretti di centrale termica e/o frigorifera;
- 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.
- Registrazione telematica nazionale delle unità di condizionamento, con gas fluoruro, tramite ente competente F-gas entro le scadenze come da normativa, per la compilazione della Dichiarazione Gas Fluorurati ad effetto serra, ove necessario

4.1.2 - Sede Via Duca D'Aosta n. 9

Tutti gli interventi riportati nei paragrafi successivi dal punto 4.1.2.a al punto 4.1.2.c rientrano nella Manutenzione ordinaria-programmata.

4.1.2.a Manutenzione caldaia - ANNUALE/TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Controllo manometro acqua dell'impianto - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento termostato di regolazione - TRIMESTRALE
- Controllo valvola di sicurezza - ANNUALE
- Pulizia caldaia con smontaggio delle pannellature, asportazione dei rifiuti mediante elettroaspiratore industriale - ANNUALE
- Prova di rendimento e combustione durante il periodo di esercizio dell'impianto - ANNUALE
- Compilazione del libretto di centrale ed analisi di combustione - ANNUALE
- Controllo vasi di espansione e ripristino pressione - TRIMESTRALE
- Pulizia dei locali - TRIMESTRALE

4.1.2.b Manutenzione gruppo frigo - TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE

La voce comprende:

- Controllo funzionamento termostato regolazione dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento termostato antigelo - TRIMESTRALE
- Serraggio annuale bulloneria della macchina - TRIMESTRALE
- Controllo scambio termico batteria di condensazione - TRIMESTRALE
- Controllo alta pressione di lavoro dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo bassa pressione di lavoro dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo assorbimento dei motori elettrici dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo intervento pressostato di alta e bassa pressione dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo carica gas - TRIMESTRALE
- Controllo olio compressori - TRIMESTRALE
- Serraggio di tutte le morsetterie - SEMESTRALE
- Pulizia batterie di condensazione - ANNUALE
- Compilazione del registro di impianto e comunicazione I.S.P.R.A.

4.1.2.c Manutenzione unità interne di condizionamento/riscaldamento - TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Controllo gruppo di ventilazione - TRIMESTRALE
- Controllo scambio termico delle batterie di condensazione ed evaporazione ed eventuale pulizia manuale o con getto di aria compressa - TRIMESTRALE
- Controllo della carica di gas nell'impianto con manometri ed apparecchio cercafughe ed eventuale reintegro in freon - TRIMESTRALE
- Controllo e pulizia degli scarichi di condensa e della bacinella di raccolta dell'acqua - TRIMESTRALE

- Verifiche della rumorosità e dello stato di usura delle boccole e/o dei cuscinetti ed eventuale loro lubrificazione - TRIMESTRALE
- Pulizia filtri con l'utilizzo di prodotti certificati Sanair DT 148 Kondair DT 010B Aqua Silver DT 184e – MENSILE. Tale intervento di manutenzione dovrà essere riportato in apposito registro.
- Pulizia batterie di scambio caldo/freddo - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento e taratura delle regolazioni elettroniche - TRIMESTRALE
- Pulizia delle batterie di trattamento aria - TRIMESTRALE
- Verifica del normale funzionamento del ventilatore - TRIMESTRALE
- Controllo delle portate dell'aria - TRIMESTRALE
- Pulizia griglie, controllo e registrazione della portata - TRIMESTRALE
- Compilazione registro impianto e comunicazione I.S.P.R.A.

4.1.2.d Manutenzione apparecchi sanitari

La voce comprende:

- Controllo tenuta guarnizioni rubinetteria sanitari - ANNUALE
- Eventuale sostituzione filtri e rete rompigitto rubinetteria- ANNUALE
- Pulizia e verifica funzionale sifoni - ANNUALE
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse - ANNUALE
- Verifica dei sanitrit incluso trattamento anticalcare - ANNUALE

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 e/o frigorifera;
- 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.
- Registrazione telematica nazionale delle unità di condizionamento, con gas fluoruro, tramite ente competente F-gas entro le scadenze come da normativa, per la compilazione della Dichiarazione Gas Fluorurati ad effetto serra, ove necessario.
- Verifica annuale dei rendimenti con prova di combustione (ove necessario), compreso invio dati e bollo all'ente regionale preposto per le verifiche.

4.1.3 - Sede Via San Gallo n. 25

Tutti gli interventi riportati nei paragrafi successivi dal punto 4.1.3.a al punto 4.1.3.c rientrano nella Manutenzione ordinaria-programmata.

4.1.3.a Manutenzione centrale termica - ANNUALE/TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Controllo manometro acqua dell'impianto - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento termostato di regolazione - TRIMESTRALE
- Controllo valvola di sicurezza - ANNUALE
- Pulizia caldaia con smontaggio delle pannellature, asportazione dei rifiuti mediante elettroaspiratore industriale - ANNUALE
- Prova di rendimento e combustione durante il periodo di esercizio dell'impianto - ANNUALE
- Compilazione del libretto di centrale ed analisi di combustione - ANNUALE
- Controllo vasi di espansione e ripristino pressione - TRIMESTRALE
- Pulizia dei locali - TRIMESTRALE

4.1.3.b Manutenzione centrale frigo - TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE

La voce comprende:

- Controllo funzionamento termostato regolazione dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento termostato antigelo - TRIMESTRALE
- Serraggio annuale bulloneria della macchina - TRIMESTRALE
- Controllo scambio termico batteria di condensazione - TRIMESTRALE
- Controllo alta pressione di lavoro dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo bassa pressione di lavoro dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo assorbimento dei motori elettrici dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo intervento pressostato di alta e bassa pressione dei compressori - TRIMESTRALE
- Controllo carica gas - TRIMESTRALE
- Controllo olio compressori - TRIMESTRALE
- Serraggio di tutte le morsetterie - SEMESTRALE
- Pulizia batterie di condensazione - ANNUALE
- Compilazione del registro di impianto e comunicazione I.S.P.R.A.

4.1.3.c Manutenzione Centrale trattamento aria e condotte aerauliche - MENSILE, SEMESTRALE, ANNUALE

- Verifica delle condizioni dei filtri in riferimento all'eventuale presenza di muffe, accumuli di polvere, tempo di esercizio dei filtri, controllo pressostati - MENSILE. E' necessario prevedere la pulizia e disinfezione dei filtri MENSILMENTE e, quando ritenuto necessario, la sostituzione degli stessi. Si precisa che a corredo dell'UTA sono presenti dei filtri di ricambio che dovranno essere utilizzati quando i filtri presenti nelle unità saranno in manutenzione oppure nel caso in cui se ne renda necessaria la sostituzione in quanto deteriorati. In ogni caso dovrà essere SEMPRE a disposizione un set filtri (puliti) di ricambio al fine di non interrompere il funzionamento delle macchine anche quando i filtri saranno in manutenzione. Tali interventi di manutenzione dovranno essere riportati in apposito registro.
- Verificare le condizioni della presa d'aria esterna in riferimento all'eventuale presenza di: accumuli di particolato, resti di organismi animali (piume), detriti - SEMESTRALE.
- Verificare le condizioni della vasca di recupero delle acque di condensa in riferimento all'eventuale presenza di: incrostazioni di calcare, dissaldamenti di ruggine, tracce di sedimenti e/o detriti - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni del sifone di drenaggio in riferimento all'eventuale presenza di incrostazioni e/o sporcizia che ne impediscano il corretto funzionamento - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verifica delle condizioni delle pareti e pavimento dell'UTA in riferimento all'eventuale presenza di: addensamenti di polvere, sporcizia, ruggine, muffe - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni delle batterie di scambio termico in riferimento alla presenza di: incrostazione di calcare, ruggine, muffe - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Verificare le condizioni della zona motore in riferimento alla presenza di: accumuli di particolato addensato, disgregazione dei rivestimenti fono assorbenti - SEMESTRALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la pulizia e disinfezione delle componenti delle UTA
- Controllo periodico dello stato di fatto dei vari componenti dell'impianto a cui deve essere associata anche una verifica dei parametri fisici e microbiologici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso

in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere la programmazione di un intervento di pulizia e/o disinfezione di tutte le componenti delle UTA

- Ispezione visiva delle condotte aerauliche - Verificare le condizioni delle componenti di linea delle canalizzazioni ed eventuali contaminazioni in riferimento alla presenza di: accumuli di particolato, detriti derivanti da attività edili, muffe, zone di umidità, infiltrazioni da impianti idrici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie e non sia chiaro l'intervento correttivo da eseguire provvedere ad approfondire eseguendo un'ispezione tecnica. In caso di riscontro di gravi anomalie prevedere un intervento di sostituzione delle componenti, pulizia e/o disinfezione dei canali.
- Ispezione tecnica delle condotte aerauliche - Controllo periodico dello stato di fatto dei vari componenti dell'impianto a cui deve essere associata anche una verifica dei parametri fisici e microbiologici - ANNUALE. Si precisa che, nel caso in cui venissero riscontrate anomalie, è necessario prevedere un intervento di pulizia e/o disinfezione dei canali.

4.1.3.d Manutenzione unità interne di condizionamento/riscaldamento - TRIMESTRALE

La voce comprende:

- Controllo gruppo di ventilazione - TRIMESTRALE
- Controllo scambio termico delle batterie di condensazione ed evaporazione ed eventuale pulizia manuale o con getto di aria compressa - TRIMESTRALE
- Controllo della carica di gas nell'impianto con manometri ed apparecchio cercafughe ed eventuale reintegro in freon - TRIMESTRALE
- Controllo e pulizia degli scarichi di condensa e della bacinella di raccolta dell'acqua - TRIMESTRALE -
- Verifiche della rumorosità e dello stato di usura delle boccole e/o dei cuscinetti ed eventuale loro lubrificazione - TRIMESTRALE
- Pulizia filtri con l'utilizzo di prodotti certificati Sanair DT 148 Kondair DT 010B Aqua Silver DT 184e - MENSILE. Tale intervento di manutenzione dovrà essere riportato in apposito registro.
- Pulizia batterie di scambio caldo/freddo - TRIMESTRALE
- Controllo funzionamento e taratura delle regolazioni elettroniche - TRIMESTRALE
- Pulizia delle batterie di trattamento aria - TRIMESTRALE
- Verifica del normale funzionamento del ventilatore - TRIMESTRALE
- Controllo delle portate dell'aria - TRIMESTRALE
- Pulizia griglie, controllo e registrazione della portata - TRIMESTRALE
- Compilazione registro impianto e comunicazione I.S.P.R.A.

4.1.3.e Manutenzione apparecchi sanitari

La voce comprende:

- Controllo tenuta guarnizioni rubinetteria sanitari - ANNUALE
- Eventuale sostituzione filtri e rete rompigitto rubinetteria- ANNUALE
- Pulizia e verifica funzionale sifoni - ANNUALE
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse - ANNUALE

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 e/o frigorifera;
- 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.
- Registrazione telematica nazionale delle due unità di condizionamento, con gas fluoruro, tramite ente competente F-gas entro le scadenze come da normativa, per la compilazione della Dichiarazione Gas Fluorurati ad effetto serra, ove necessario.

- Verifica annuale dei rendimenti con prova di combustione (ove necessario), compreso invio dati e bollo all'ente regionale preposto per le verifiche

4.2 - Lotto 2 - Manutenzione degli impianti elettrici e speciali

4.2.1 - Sede Via Camillo Cavour n.50/R

Gli interventi riportati nei paragrafi successivi dal punto 4.2.1.a al punto 4.2.1.b rientrano nella Manutenzione ordinaria-programmata; le prestazioni descritte al punto 4.2.1.c esulano dalla Manutenzione ordinaria-programmata. Nell'importo del corrispettivo per la manutenzione ordinaria-programmata non si intendono comprese le prestazioni legate alla costituzione e ripristino delle scorte del magazzino di stoccaggio

4.2.1.a Manutenzione impianto elettrico (relativo a tutti i quadri, componentistica e apparecchi illuminazione presenti in loco - BIMENSILE/TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE

La voce comprende:

- Visita ispettiva generale periodica da effettuare in presenza del Responsabile Tecnico al fine di individuare malfunzionamenti presenti nelle aree aperte al pubblico (SALA, FOYER, BAR, BIGLIETTERIA E SERVIZI IGIENICI) e nelle aree tecniche (REGIA, SUB REGIA PALCO E RETRO PALCO). Per una maggiore dettaglio sulla posizione dei locali su rimanda agli elaborati grafici allegati. Si precisa che tale visita ispettiva viene richiesta, oltre che per mantenere in efficienza gli impianti, al fine di mantenere decoroso uno spazio di pubblico spettacolo - BIMENSILE.
- 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 - SEMESTRALE
- Verifica e prove di funzionamento (compreso durata dell'autonomia di 1 ora) di tutte le lampade di emergenza autoalimentate presenti in loco - TRIMESTRALE
- Esame a vista funzionalità corpi illuminati ordinari e sensori di presenza/luce - TRIMESTRALE
- Verifica di corretto funzionamento pulsanti di sgancio di emergenza - TRIMESTRALE
- Verifica dello stato dei cordoni di alimentazione delle apparecchiature degli utilizzatori elettrici mobili - TRIMESTRALE
- Esame visivo generale dello stato di conservazione impianto - TRIMESTRALE
- Controllo dell'equilibratura dei carichi impianto di illuminazione - TRIMESTRALE
- 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

4.2.1.b Manutenzione impianto di terra - BIENNALE

- Gestione e verifica dell'Impianto di messa a terra con il relativo verbale.

4.2.1.c Magazzino di stoccaggio dei materiali per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria presso la Sede di via Camillo Cavour n. 50/R

Al fine di comprimere quanto più possibile il tempo necessario per il ripristino degli impianti interessati da un guasto, la Committente si riserva di intervenire autonomamente sugli apparati, per mezzo del proprio personale tecnico, quando la riattivazione di questi possa attuarsi con la mera sostituzione di un componente. A questo scopo, l'Operatore economico manutentore conserva - ad uso della Committente ed in un locale della quale solo quest'ultima abbia la disponibilità, presso la stessa Sede del Cinema "La Compagnia" - una provvista di materiali elettrici di abituale utilizzo e soggetti a prevedibile rottura/danneggiamento/malfunzionamento/usura.

Della provvista è conservato presso la Committente un elenco dei materiali con il dettaglio delle quantità. L'elenco è sottoscritto dal Manutentore al momento della costituzione della provvista e, successivamente, ogni qual volta sia integrato nelle quantità o nelle tipologie dei materiali.

Nel magazzino di stoccaggio dovranno necessariamente essere incluse le seguenti tipologie di materiali (potendo questo elenco, comunque, essere integrato/precisato d'intesa con il Manutentore):

- lampadine e faretto
- portalampade
- materiale elettrico per interventi di manutenzione a parete (es: prese a muro, cavi, interruttori e fusibili)
- materiale elettrico per assemblaggio prolungha (cavo elettrico e multiprese)
- batterie di formato comune AA e AAA (confezione industriale)

La Committente, quando attinga alla provvista, dovrà:

- annotare, in calce all'elenco di cui sopra, il materiale prelevato (tipologia e quantità) e impiegato nel proprio intervento autonomo di sostituzione, indicando altresì la data della sostituzione;
- richiedere l'integrazione della provvista, qualora le quantità dei materiali conservate risultino esaurite o prossime all'esaurimento.

Il Manutentore, in occasione di ogni intervento di manutenzione ordinaria-programmata presso il Cinema "La Compagnia", dovrà provvedere al reintegro della provvista nelle quantità originarie previste o in quelle diversamente indicate dalla Committente.

L'importo complessivo dei materiali attinti alla provvista dalla Committente sarà fatturato a quest'ultima, dal Manutentore, con un unico documento emesso nel mese di dicembre e con periodicità annuale.

Prima dell'emissione della fattura, il Manutentore dovrà trasmettere un **Rapporto consuntivo** relativo alle tipologie e quantità dei materiali attinti alla provvista ed il relativo importo. Il Rapporto consuntivo sarà firmato per accettazione dalla Committente.

4.2.2 - Sede Via Duca D'Aosta n. 9 e Sede Via San Gallo n. 25

Tutti gli interventi riportati nei paragrafi successivi dal punto 4.2.2.a al punto 4.2.2.b rientrano nella Manutenzione ordinaria-programmata.

4.2.2.a Manutenzione impianto elettrico (relativo a tutti i quadri, componentistica e apparecchi illuminazione presenti in loco - 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 - 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

4.2.2.b Manutenzione impianto di terra (solo per la sede di Via San Gallo n. 25) - BIENNALE

- Gestione e verifica dell'Impianto di messa a terra con il relativo verbale.

4.2.2.c Magazzino di stoccaggio dei materiali per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria presso la Sede di via Duca D'Aosta n. 9 e via San Gallo n.25 (per la Mediateca)

Al fine di comprimere quanto più possibile il tempo necessario per il ripristino degli impianti interessati da un guasto, la Committente si riserva di intervenire autonomamente sugli apparati, per mezzo del proprio personale tecnico, quando la riattivazione di questi possa attuarsi con la mera sostituzione di un componente. A questo scopo, l'Operatore economico manutentore conserva - ad uso della Committente ed in un locale della quale solo quest'ultima abbia la disponibilità, presso la stessa Sede della MEDiateca - una provvista di materiali elettrici di abituale utilizzo e soggetti a prevedibile rottura/danneggiamento/malfunzionamento/usura.

Della provvista è conservato presso la Committente un elenco dei materiali con il dettaglio delle quantità. L'elenco è sottoscritto dal Manutentore al momento della costituzione della provvista e, successivamente, ogni qualvolta sia integrato nelle quantità o nelle tipologie dei materiali.

Nel magazzino di stoccaggio dovranno necessariamente essere incluse le seguenti tipologie di materiali:

Sede di via San Gallo

- per gli spazi occupati dal Mediacenter e dalla Redazione: lampadine led, filettatura grande, marca AIRAM (o equivalente), neon marca AIRAM (o equivalente) 1200 LUMEN;
- filtri di ricambio per UTA

Sede di via Duca D'Aosta

- lampadine per i corridoi ovvero: neon LUMILUX L.58W/840, lampadine marca OSRAM (o equivalente) 150W

La Committente, quando attinga alla provvista, dovrà:

- o annotare, in calce all'elenco di cui sopra, il materiale prelevato (tipologia e quantità) e impiegato nel proprio intervento autonomo di sostituzione, indicando altresì la data della sostituzione;
- o richiedere l'integrazione della provvista, qualora le quantità dei materiali conservate risultino esaurite o prossime all'esaurimento.

Il Manutentore, in occasione di ogni intervento di manutenzione ordinaria-programmata presso sede di via San Gallo, dovrà provvedere al reintegro della provvista nelle quantità originarie previste o in quelle diversamente indicate dalla Committente.

L'importo complessivo dei materiali attinti alla provvista dalla Committente sarà fatturato a quest'ultima, dal Manutentore, con un unico documento emesso nel mese di dicembre e con periodicità annuale.

Prima dell'emissione della fattura, il Manutentore dovrà trasmettere un **Rapporto consuntivo** relativo alle tipologie e quantità dei materiali attinti alla provvista ed il relativo importo. Il Rapporto consuntivo sarà firmato per accettazione dalla Committente.

5. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA NON PROGRAMMATA

Si intendono prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmata tutte le attività che non rientrano nella tipologia di interventi di manutenzione ordinaria-programmata per entrambi i Lotti, di cui al precedente **Capitolo 4**, e che si siano rese indispensabili a seguito del verificarsi di un guasto o di una sopravvenuta modifica della normativa che imponga l'obbligo di adeguare/implementare parti degli impianti. Per il pagamento delle prestazioni di tale tipo di interventi, nell'eventualità che essi si rendano necessari, la Committente ha destinato un ammontare complessivo al quale attingere fino al suo eventuale esaurimento. Ogni singolo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti è affidato all'Esecutore secondo le modalità descritte *infra* **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.

- Intervenire sugli impianti in essere per oggettiva, sopravvenuta obsolescenza degli apparati o richiesti per autonoma e discrezionale volontà della Committente. Tale tipo di interventi prescinde dalla necessità determinata da un guasto meccanico o dagli obblighi derivanti da una sopravvenuta modifica legislativa/regolamentare.

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.

6. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

6.1. Previsioni generali

Tutti gli interventi (di manutenzione ordinaria-programmata e di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmate) oggetto del Contratto di Accordo quadro sono richiesti, tramite Ordini di servizio (di seguito, per brevità, anche soltanto Ordini). Gli Ordini di servizio costituiscono, pertanto, i documenti con i quali si dà attuazione all'Accordo quadro: i documenti con i quali sono affidati i singoli appalti che dall'Accordo quadro discendono. 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 (cfr. **Accordo quadro**, articolo 6).

Il Direttore dell'esecuzione del contratto trasmette, subito dopo la stipula dell'Accordo quadro, un singolo Ordine di servizio che vale ad assegnare all'Esecutore l'incarico di eseguire tutti i futuri interventi di manutenzione ordinaria-programmata che dovranno essere svolti nella vigenza dell'Accordo quadro medesimo.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto trasmetterà, invece, più Ordini di servizio per affidare all'Esecutore altrettanti incarichi per lo svolgimento di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria non programmate ogni qual volta questi si rendano necessari nell'arco di tempo della vigenza del citato Accordo quadro.

Tutti gli Ordini di servizio devono essere firmati per accettazione dal Responsabile del contratto presso l'Esecutore e trasmessi, muniti di tale sottoscrizione, al Direttore dell'esecuzione del Contratto presso la Committente.

Ai contratti attuativi dell'Accordo quadro (singoli appalti) si applicano sempre le medesime condizioni dettate nell'Accordo quadro: restano fermi i prezzi unitari (a intervento/orario) e le specifiche tecniche come definiti e indicate 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, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmate, 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 per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non programmate non indichino i tempi di realizzazione degli interventi medesimi, questi debbono essere ultimati entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal ricevimento del singolo Ordine. 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, nell'adempimento dei propri compiti di verifica e coordinamento, delegare questi ultimi al personale interno di FST o a professionisti terzi, comunque affidatari di incarichi conferiti da FST. L'Esecutore deve attenersi alle indicazioni fornite dal Direttore dell'esecuzione del Contratto (o fornite dalla persona delegata dal medesimo Direttore dell'esecuzione del contratto). 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 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).

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. 22 gennaio 2008, n. 37 in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento eseguito.

Presso ciascuna delle Sedi della Committente sarà conservato un **Registro degli interventi di manutenzione ordinaria-programmata**, contenente un elenco degli interventi elencati e descritti *supra* nel **Capitolo 4**. In tale Registro, l'Esecutore dovrà indicare l'avvenuto adempimento con un mero segno di spunta nell'elenco, la data di esecuzione e la sottoscrizione del tecnico intervenuto.

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 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 ordinaria e straordinaria non programmata

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere richiesti all'Esecutore a mezzo dei sopra descritti Ordini, 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**.

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" o 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 ordinario e 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 la misurazione del tempo di intervento è computata dal momento del primo contatto, per ciascun intervento, della Committente).

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

Le scale di priorità sono applicabili indicativamente a tutte le sedi:

Per la sede di VIA DUCA D'AOSTA n.9 l'applicazione delle scale di priorità risultano essere facoltativi, a seconda delle effettive necessità della committente.

Per la sede di VIA SAN GALLO N.25 e VIA CAMILLO CAVOUR N.50/R l'applicazione della scala di priorità è inderogabile.

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 le suddette sedi- **tempo di intervento massimo consentito: 2 (due) ore**.

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

- Mancanza di energia elettrica;
- Rottura di tubazioni con fuoriuscita d'acqua;
- Mancanza completa di illuminazione;
- Riscaldamento anomalo dei quadri;
- Rottura di fognatura con fuoriuscita di liquami che compromettano la funzionalità dell'immobile;
- Blocco totale o parziale di impianto di riscaldamento o condizionamento;
- Malfunzionamenti elettrici su quadri di distribuzione e relative derivazioni elettriche nelle aree di cabine regia, sub regia, palco e retro palco (per l'individuazione delle suddette aree si rimanda agli

elaborati grafici allegati) tali da compromettere il regolare svolgimento delle attività di pubblico spettacolo;

- Malfunzionamenti elettrici che in generale comportano un'interruzione del servizio di pubblico spettacolo.

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

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

- Mancanza parziale di alimentazione elettrica;
- Blocco dell'impianto telefonico dovuto a mancanza di alimentazione elettrica;
- Blocco dell'impianto di trasmissione dati dovuto a mancanza di alimentazione elettrica;
- Sostituzione di lampade esaurite situate in luoghi ove potrebbero generare situazioni di pericolo;
- Rumorosità anomala proveniente dall'impianto elettrico o di condizionamento;
- Grave malfunzionamento di citofoni e campanelli (indispensabili per accesso);
- Guasto di orologi-datars;
- Trafilamento da tubazioni e condutture senza allagamento dei locali;
- Riparazione dello 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 le suddette sedi - **tempo di realizzazione dell'intervento richiesto: l'intervento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data della richiesta.**

Si considerano interventi di manutenzione 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, è onere del Direttore dell'esecuzione del Contratto (o del suo delegato) stabilirne il grado di urgenza e indicarne la relativa priorità nell'Ordine. Rientra nell'obbligo all'esatto adempimento cui è tenuto l'Esecutore, rispettare il limite temporale massimo per l'esecuzione dell'intervento.

Tra le ipotesi di interventi che non rientrano in alcuna delle tipologie classificate nella scala di priorità, devono annoverarsi quelle in cui è richiesto all'Esecutore di svolgere una lavorazione su un impianto o di effettuare la sostituzione o di effettuare una sostituzione di parte della componentistica per oggettiva obsolescenza dell'impianto o della componentistica medesima o, ancora, per propria volontà autonoma altrimenti giustificata della stessa Committente. In tutte queste ipotesi, per l'affidamento dell'incarico di eseguire tale intervento, dovrà procedersi come di seguito è descritto:

- Il Direttore dell'esecuzione del contratto (o una persona da costui delegata) dovrà formulare all'Esecutore una **Richiesta di intervento**. Tale richiesta potrà essere espressa anche soltanto telefonicamente;
- L'Esecutore, ricevuta la Richiesta di intervento, dovrà formulare – entro un termine di 7 (sette) giorni lavorativi – un **Preventivo**. L'Esecutore nel Preventivo dovrà sempre indicare:
 - le tipologie e quantità dei materiali/apparati che la Committente ha richiesto di sostituire (per oggettiva obsolescenza o per propria, autonoma scelta insindacabile);

- le tipologie e quantità dei materiali/apparati dei quali la Committente abbia richiesto la fornitura e posa in opera e/o che il Manutentore suggerisca (anche in eventuale alternativa) per la fornitura e posa in opera;
 - la sommaria descrizione (eventuale) delle diverse soluzioni tecniche proposte;
 - l'importo (o gli importi, nel caso di soluzioni alternative proposte), distinto nelle voci di fornitura e posa in opera;
 - il termine entro il quale l'Esecutore si impegna a eseguire l'intervento, nel caso che la Committente (nella persona del Direttore) accetti il Preventivo.
- Dal momento in cui la Committente accetta formalmente il Preventivo, decorre il termine per l'Esecutore per eseguire l'intervento.
 - Al completamento dell'intervento manutentivo, è richiesto all'Esecutore di compilare e sottoscrivere un **Rapporto consuntivo** (infra **Capitolo 6.3.a**).

6.3.a Redazione dell'Ordine di servizio in caso di urgenza ed estrema urgenza e redazione del Rapporto Consuntivo

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* **Capitolo 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** 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 la Sede di Via Duca D'Aosta n.9, Via Camillo Cavour n.50/R, Via San Gallo n.25 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 tra i 18 °C e i 22°C e, nei mesi estivi, di una temperatura interna non inferiore a 7 °C rispetto alla temperatura esterna (la differenza di temperatura tra l'ambiente interno e quello esterno non deve essere inferiore a 7°C), in ogni ambiente ad uso ufficio della Sede di Via Duca D'Aosta n.9, Via Camillo Cavour n.50/R, Via San Gallo n.25;
- 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 ordinaria e straordinaria, deve farsi riferimento al Prezzario vigente delle Regione Toscana per l'anno 2021 - PROVINCIA DI RIFERIMENTO - impianti tecnologici (<http://prezzariollpp.regione.toscana.it/#2021/2>).

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.

Direttore di Fondazione Sistema Toscana
Dott. Paolo Chiappini

FONDAZIONE SISTEMA TOSCANA
Via Duca d'Aosta, 9 - 50129 Firenze
P.I. 05468660484

Per accettazione

Luogo, data
