



**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 Prato**

**ID gara: 7392088  
Lotto 1 - CIG: 7857242138  
Lotto 2 - CIG: 7857252976**

**Codice commessa: FC/21**

**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 Santa Caterina sede pratese della Manifattura del Cinema, sita in Via Santa Caterina angolo Via Dolce de' Mazzamuti) è costituito da ambienti siti al piano terra denominati "Antiche Stanze" che accolgono l'area CINEPORTUALE (Ingresso da Via Dolce de' Mazzamuti n.1) e da ambienti siti al piano primo denominati "Laboratori" l'area DIDATTICA (ingresso da Via Santa Caterina n.13). Per giungere agli spazi siti al piano primo è necessario attraversare un androne voltato e percorrere una rampa di scale (gli impianti presenti in tali spazi sono anch'essi oggetto del presente appalto). I componenti impiantistici oggetto dell'appalto sono di seguito riportati e suddivisi per unità immobiliare:

### **AREA CINEPORTUALE ANTICHE STANZE – Mq 478**

- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale con sistema a flusso di refrigerante variabile (denominato VRF) della marca Mitsubishi Electric, composto principalmente da: n. 1 unità esterna PUHY-P350YKB-A1, n. 3 unità interna PFKY-P15VBM-E, n. 2 unità interna PFKY-P25VBM-E, n. 1 unità interna PFKY-P32VHM-E, n. 1 recuperatore di calore GUF-100RDH4, n. 4 unità interna PFFY-P20VLEM-E, n. 2 unità interna PFFY-P50VLEM-E, n. 13 pannelli di controllo a muro CR, n. 1 centralizzatore AE-200E, n. 6 giunti CMY-Y102LS-G2, n. 6 giunti CMY-Y102SS-G2, canalizzazioni e bocchette di mandata e ripresa aria
- n. 4 servizi igienici e n.1 locale doccia
- n. 1 scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria (soppalco bagni)
- n.1 quadro elettrico generale di fornitura sito in locale sottoscala presso l'ingresso uffici Comunali come da planimetria allegata (Q1)
- n. 4 quadro elettrico di zona (Q2, Q3, Q4 e QCT)
- n.1 armadio rack dati da 15 unità
- n.5 access point
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- Impianto di illuminazione ordinaria con proiettori su blindoluci e plafoniere
- Impianto di illuminazione di emergenza con plafoniere autoalimentate

### **AREA DIDATTICA LABORATORI – Mq 400**

- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale con sistema a flusso di refrigerante variabile (denominato VRF) della marca Mitsubishi Electric, composto principalmente da:
  - n. 1 unità esterna PUHY-P300YKB-A1, n. 8 unità interna PFFY-P40VKM-E2, n. 3 unità interna PFFY-P20VKM-E2, n. 9 pannelli di controllo a muro MA, n. 1 centralizzatore AE-200E, n. 5 giunti CMY-Y102LS-G2, n. 5 giunti CMY-Y102SS-G2 (si fa presente che la centrale termica è sita al piano secondo dell'edificio adiacente al complesso, con accesso da via Santa Caterina n.7)
- n. 6 servizi igienici ciechi con impianto di estrazione aria centralizzato da 500 mc/h
- n. 2 scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria
- n.1 quadro elettrico generale di fornitura (QF - piano terra androne ingresso, in tale quadro sono presenti gli interruttori relativi a punti luce/prese androne)
- n. 3 quadro elettrico di zona (Q1 - piano primo e C1, C2 - quadri aule)

- n.1 armadio rack dati
- n.5 access point
- n.1 sistema di estinzione incendi (estintori di tipo manuale)
- Impianto di illuminazione ordinaria con plafoniere
- Impianto di illuminazione di emergenza con plafoniere al led autoalimentate

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 Prato 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 Pompe di Calore VRF e monosplit condizionamento/riscaldamento - SEMESTRALE**

La voce comprende:

- Prova di avviamento preliminare con controllo e verifica funzionale dei componenti dell'impianto, prima dell'accensione stagionale (invernale ed estiva)
- 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 e verifica dei parametri di funzionamento delle unità esterne.
- Controllo a serraglio morsetti del circuito di potenza e del circuito di controllo
- Controllo dispersioni di massa
- Controlla stato delle schede elettriche ed elettroniche
- Controllo funzionamento impianto
- Verifica funzionale e controllo visivo dello stato di conservazione delle tubazioni e dell'isolamento delle stesse

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 unità interna presente nei locali
- Pulizia unità interna 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 alla pulizia della componentistica)
- 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

#### 4.1.c Manutenzione apparecchi sanitari, autoclave, aspiratori, scaldabagni - 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 e assopimenti delle elettropompe, degli elettroventilatori, 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 griglie e bocchette estrazione aria
- Verifica e pulizia resistenza scaldabagni. Compresa prova funzionalità apparecchio con tempo di produzione acqua calda sanitaria.

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) - 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 - ANNUALE
- Verifica di corretto funzionamento pulsanti di sgancio di emergenza - ANNUALE
- Esame visivo generale dello stato di conservazione impianto – ANNUALE
- Verifica di funzionalità dei collegamenti dei punti terminali (impianto dati e telefonia) agli armadi di distribuzione – ANNUALE

#### **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.

## **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.

Dalla classificazione in base alla scala di priorità, discendono i limiti imposti all'Esecutore relativi ai **tempi di intervento massimi consentiti**. Nei tempi d'intervento di seguito indicati non è compreso (e non sarà dunque conteggiato ai fini della contestazione di un eventuale inadempimento da ritardo) il lasso temporale (stimato di un'ora) necessario per la richiesta di intervento (chiamata) e la diagnosi dell'Esecutore.

**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-datari;
- 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 e 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 18 C° e, nei mesi estivi, di una temperatura non più elevata di 25 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**

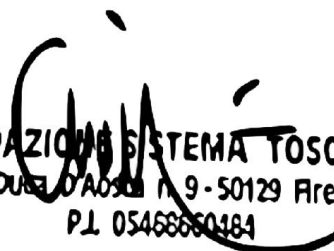
I materiali impiegati debbono essere di primaria marca e di larga diffusione, avere caratteristiche adeguate al loro impiego ed essere rispondenti alle norme di settore vigenti; la rispondenza dovrà essere attestata da appositi certificati di omologazione ai sensi delle vigenti leggi in materia, in relazione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

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*

---