



ANTHEA S.R.L.

Ufficio Manutenzione Patrimonio Immobiliare

MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI SPECIALI E DI SICUREZZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI RIMINI TRIENNIO 2016-2018

DISCIPLINARE TECNICO

DESCRIZIONE EDIFICI

Asili nido	Attività sportive	Scuole media
Attività cimiteriali	Global Service	Scuole materne
Attività culturali	Polizia municipale	
Attività sociali	Scuole elementari	

Enti coinvolti

COMUNE DI RIMINI



Anthea S.r.l.

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Luigi Matrone

Progettista e Direttore dell'esecuzione

Ing. Omar Volanti

Ente Appaltante



Anthea S.r.l.

Via Della Lontra n.30 Rimini 47923 (RN)

Tel.:0541.767411 Fax.:0541.753302

P.I./C.F. 03730240409

info@anthearimini.it

www.anthearimini.it

Anthea S.r.l.

Amministratore Unico

Andrea Succi

Anthea S.r.l.

Direttore Generale

Dott. Ing. Tommaso Morelli

9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2				
1				
0	07/2015	Emissione		
Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato

Elaborato:

DT.03

N. Repertorio:

2015-DT.03

INDICE

ART. 1.	PREMESSA.....	2
ART. 2.	SERVIZIO DI REPERIBILITA'	2
ART. 3.	GESTIONE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO	2
ART. 4.	PROGRAMMA DI MANUTENZIONE.....	2
ART. 5.	REGISTRO DEI CONTROLLI PERIODICI	3
ART. 6.	RILIEVO DELLE ESIGENZE MANUTENTIVE.....	3
ART. 7.	ANAGRAFE TECNICA	3
ART. 8.	SICUREZZA DEL PERSONALE DELL'APPALTATORE	3
ART. 9.	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	4
ART. 10.	GESTIONE IMPIANTI DI SICUREZZA	5
ART. 11.	GESTIONE IMPIANTI SPECIALI.....	6
	<i>Impianti antintrusione</i>	<i>6</i>
	<i>Impianti di telecontrollo.....</i>	<i>6</i>
	<i>Impianto di videosorveglianza Stadio Comunale di Rimini</i>	<i>7</i>

Art. 1. PREMESSA

Il presente documento unitamente al Capitolato d'Oneri ed agli altri documenti contrattuali, descrive le caratteristiche che Anthea S.r.l. ritiene indispensabili per la corretta esecuzione del **servizio di manutenzione degli impianti** oggetto dell'appalto.

Art. 2. SERVIZIO DI REPERIBILITA'

Il servizio di reperibilità, come da Capitolato d'Oneri, dovrà essere attivo sin dalla firma del "*Verbale di avvio all'esecuzione del contratto*", tutti i giorni e per tutto il periodo in cui non viene svolta la normale attività lavorativa.

Dovrà essere organizzato per fronteggiare le emergenze di qualsiasi natura, che possano provocare danni agli immobili o interruzioni di pubblico servizio.

Art. 3. GESTIONE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

Si richiede l'istituzione di un "numero dedicato" e/o "un numero di fax" e/o di un indirizzo di posta elettronica destinato al ricevimento di tutte le richieste di intervento che Anthea S.r.l. potrà trasmettere, presidiato da un operatore nelle normali ore di servizio e, tramite opportuni sistemi, al di fuori di tali orari. Comunque il servizio dovrà funzionare 24 ore al giorno, feriali e festivi compresi.

La richieste inoltrate da Anthea S.r.l. (telefonica, fax, posta elettronica, ecc.) dovrà essere registrata e trasmessa ai tecnici preposti per la definizione dell'intervento tramite una opportuna procedura che deve permettere di seguire tutto l'iter dell'intervento.

Ad intervento eseguito, la chiusura dell'ordine di lavoro deve essere rinviata ad Anthea S.r.l. con l'indicazione del tipo di problema riscontrato, il tipo di intervento eseguito e i materiali utilizzati, il giorno e l'ora di inizio e fine intervento, nonché il nominativo e la firma dell'operatore che ha eseguito l'intervento. A scelta di Anthea S.r.l., la chiusura dell'ordine di lavoro dovrà essere trasmessa o in formato cartaceo o in formato digitale. Anthea S.r.l. potrà anche richiedere che la chiusura dell'intervento avvenga tramite computer palmare (Personal Digital Assistant) o tramite sms in tempo reale, con collegamento ad un software che Anthea S.r.l. utilizza per la gestione delle richieste e degli ordini di lavoro. In quest'ultimo caso, la fornitura del software è a carico di Anthea S.r.l. mentre resta a totale carico dell'appaltatore sia l'acquisto del palmare che il costo del traffico dati.

Art. 4. PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Sulla base delle "*Schede Tecniche degli Interventi*" che riportano, le ispezioni, le verifiche e le operazioni, con la periodicità ritenuta appropriata per assicurare un adeguato standard di qualità degli immobili, Anthea S.r.l. predispone il "*Programma di Manutenzione*" specifico dei singoli immobili in relazione allo stato manutentivo riscontrato e comunicato.

Rientra tra i compiti dell'Appaltatore valutare la situazione in essere di ogni **impianto di speciali e di sicurezza** di ogni edificio ed indicare ad Anthea S.r.l. eventuali altri interventi previsti, e/o necessari in caso di guasti, tenendo presente che ricadono tutti all'interno del compenso a canone.

Art. 5. REGISTRO DEI CONTROLLI PERIODICI

L'Appaltatore dovrà compilare sempre con riferimento ad ogni fabbricato in manutenzione, il registro dei controlli periodici. Nel registro, dovranno essere annotati anche tutti gli interventi a guasto ed i controlli programmati.

L'Appaltatore è tenuto alla compilazione del registro inerente la manutenzione degli **impianti speciali e di sicurezza**. Detto registro verrà fornito per ogni fabbricato in gestione e conservato, a cura del Committente, e a disposizione delle autorità preposte alle verifiche normative.

Anthea S.r.l. comunicherà all'Appaltatore, attraverso ordini di lavorazione, tutti gli interventi di lavorazione programmati. L'Appaltatore dovrà comunicare l'esecuzione degli interventi in uno dei modi già previsti per gli interventi a guasto.

Eventuali anomalie riscontrate dall'Appaltatore durante le operazioni di manutenzione a guasto o programmate dovranno essere tempestivamente segnalate al Direttore dell'Esecuzione del Contratto, mediante i modi stabiliti dal Capitolato d'Oneri.

Art. 6. RILIEVO DELLE ESIGENZE MANUTENTIVE

L'Appaltatore dovrà collaborare con Anthea S.r.l. all'elaborazione, per ogni edificio, di un sistema di rilievo degli interventi impiantistici necessari per preservare e/o ottenere l'adeguamento tecnico-normativo e funzionale, con l'obbiettivo di garantire la sicurezza degli utenti e lo svolgimento delle funzioni proprie dell'immobile, atto a produrre una opportuna documentazione denominata "*Quadri delle Esigenze Manutentive*".

Art. 7. ANAGRAFE TECNICA

L'Appaltatore dovrà collaborare con Anthea S.r.l. alla costituzione di un anagrafe tecnica, consistente nella raccolta di elaborati grafici e schemi impiantistici, schede tecniche relative alla localizzazione, ai dati dimensionali, alle destinazioni d'uso e alle descrizioni degli **impianti di speciali e di sicurezza**.

Art. 8. SICUREZZA DEL PERSONALE DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore, in ottemperanza a quanto indicato nel Capitolato d'Oneri ed alle disposizioni del Decreto Legislativo 81/2008, relativo alla sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, e successive modifiche ed integrazioni dovrà:

- dichiarare per iscritto che il personale incaricato, ha ricevuto un'adeguata informazione e formazione sui rischi specifici della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;
- dovrà dotare detto personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei Servizi;
- portare a conoscenza del personale incaricato la presenza di eventuali rischi specifici legati agli ambienti di lavoro ove sia destinato a prestare la propria opera;
- elaborare il piano operativo sicurezza ai sensi del D.Lgs. n° 81 del 09/04/08
- controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione dei Servizi.

Art. 9. OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO

Ogni intervento manutentivo determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dove avere inizio, in base alla gravità del guasto, nei **tempi massimi** di seguito riportati:

Immediato - inizio entro 1 (una) ora – per indice di gravità altissimo; rischio concreto per la salute e per la sicurezza delle persone e/o delle cose, o vi sia concreto rischio di interruzione di pubblico servizio in corso di svolgimento;

Emergenza - inizio entro 4 (quattro) ore – per indice di gravità alto; possibile rischio per la salute e per la sicurezza, o vi sia rischio per lo svolgimento delle attività in corso, o vi sia pericolo di interruzione dei servizi o esista il pericolo di danni gravi a persone e/o a cose;

Urgenza - inizio entro 24 (ventiquattro) ore - per indice di gravità medio; parziale compromissione dell'attività svolta, si venga a determinare una scarsa efficienza nel funzionamento dell'elemento tecnico o dell'unità tecnologica, quando sia possibile il rischio di danno alle cose;

Ordinario/Normale - inizio entro 72 (settantadue) ore - per indice di gravità basso; inconveniente secondario per le attività che si stanno svolgendo con funzionamento dell'immobile/ impianto e/o del servizio erogato entro la soglia di accettazione;

Da programmare - inizio e fine da concordare - per indice di gravità del guasto molto basso; inconveniente minimo per le attività che si stanno svolgendo.

Non sono ammesse sospensioni di interventi regolarmente iniziati se non opportunamente motivate e documentate (attesa d'elementi di ricambio da ditta installatrice, privativa industriale che richiede l'ausilio di tecnici specializzati, ecc.); in ogni caso l'Azienda si riserva l'accettazione e l'adozione dei provvedimenti che riterrà più opportuni.

Il completamento di ogni intervento, con l'esclusione di quelli da programmare, non può superare il termine di 2 (due) giorni lavorativi; l'eventuale prolungamento del termine deve essere oggettivamente motivato e comunicato al Responsabile del Contratto.

Art. 10. GESTIONE IMPIANTI DI SICUREZZA

Tra gli impianti di sicurezza merita una particolare attenzione la gestione degli **impianti antincendio** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutte le tipologie degli impianti sottoindicati ed i loro componenti presenti negli immobili in gestione.

Tale gestione deve tendere al mantenimento dei requisiti prestazionali originari dei vari elementi tecnici presenti portando ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *"Schede Tecniche degli Interventi"*.

L'Appaltatore dovrà, collaborare con Anthea S.r.l. all'integrazione delle suddette schede per i successivi *"Programma di Manutenzione"* sulla base delle effettive necessità dei vari impianti.

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Presidi di Emergenza
 - Sezionamenti ed allarmi di emergenza per i vari servizi in ingresso al fabbricato;
 - Sistema di allarme sonoro a pulsante manuale, suonerie e targhe esplicative;
 - Porte tagliafuoco (a battente, scorrevoli, a vetro);
 - Porte dotate di maniglione antipanico (uscite di sicurezza)
 - Impianti di rilevazione fughe di gas, allagamento, ecc.

- Presidi Antincendio
 - Estintori ad acqua
 - Estintori a schiuma
 - Estintori a polvere
 - Estintori ad anidride carbonica
 - Estintori ad idrocarburi alogenati
 - Idranti e Naspi compreso di rete di distribuzione
 - Impianti di rilevazione ed allarme antincendio
 - Impianti automatici di spegnimento antincendio alimentati in qualsiasi forma (acqua, gas, ect.)
 - Gruppi di pressurizzazione antincendio compreso di vasca di accumulo
 - Evacuatori di fumo e calore

Art. 11. GESTIONE IMPIANTI SPECIALI

Tra gli impianti speciali merita una particolare attenzione la gestione degli **Impianti Antintrusione e Videosorveglianza** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutte le tipologie degli impianti sottindicati ed i loro componenti presenti negli immobili in gestione.

Tale gestione deve tendere al mantenimento dei requisiti prestazionali originari dei vari elementi tecnici presenti portando ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *"Schede Tecniche degli Interventi"*.

L'Appaltatore dovrà, collaborare con Anthea S.r.l. all'integrazione delle suddette schede per i successivi *"Programma di Manutenzione"* sulla base delle effettive necessità dei vari impianti.

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Impianti di sorveglianza e sicurezza
 - Impianti di allarme antintrusione/antifurto
 - Impianti di controllo accessi e videosorveglianza

- Impianti di segnalazione e comunicazione
 - Impianti di telecontrollo
 - Impianti di diffusione sonora

Impianti antintrusione

Tali impianti devono inviare le segnalazioni d'allarme e/o di guasto tecnico ad una centrale costantemente presidiata, tramite Istituto di Vigilanza autorizzato, che con apposite procedure approvate, possa far intervenire il personale idoneo, munito delle chiavi dei locali e degli impianti, per un primo intervento nei tempi contrattuali prefissati.

Di tutti gli allarmi ricevuti, e della conseguente risposta ed intervento, dovrà essere redatto ed inviato al Responsabile del Servizio Integrato un apposito rapporto.

Sono da ricomprendere nel canone anche gli interventi necessari per variare i parametri di funzionamento delle varie centrali in base alle richieste che potrà avanzare il Responsabile del Servizio Integrato.

Inoltre il Servizio di Reperibilità potrà essere chiamato per fornire assistenza ed istruzioni agli utenti che si trovino in difficoltà nel corretto utilizzo delle apparecchiature.

Impianti di telecontrollo

In tutti gli edifici in gestione devono essere telecontrollati, ove presenti, mediante un idoneo sistema funzionante anche in assenza dell'alimentazione elettrica del fabbricato, i seguenti impianti:

- di segnalazione effrazione/furto;
- di rilevazione incendi;

- di spegnimento incendi;
- pressurizzazione antincendio;
- di sollevamento acque;
- elevatori per il trasporto delle persone;
- di produzione calore;
- di produzione di energia elettrica (cogeneratori e impianti fotovoltaici)

Impianto di videosorveglianza Stadio Comunale di Rimini

L'impianto di videosorveglianza installato presso lo Stadio Comunale "Romeo Neri" di Rimini riveste una particolare importanza sulla gestione dell'ordine pubblico in occasione delle manifestazioni sportive con pubblico. Per tale motivo richiede un particolare manutenzione preventiva, che si esplica in un controllo di tutti gli organi (schermi, telecamere, collegamenti, strutture di sostegno, etc.) 3 giorni prima della manifestazione sportiva (ad esempio il giovedì se la manifestazione è fissata per la domenica).