



ANTHEA S.R.L.

Ufficio Manutenzione Patrimonio Immobiliare

ACCORDO QUADRO FINALIZZATO ALL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA - ANNO 2018

DISCIPLINARE TECNICO E PRESTAZIONALE

DESCRIZIONE EDIFICI

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

ENTI COINVOLTI



Città di Bellaria Igea Marina

Anthea  Anthea S.r.l.

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Luigi Matrone

Direttore dell'esecuzione
Ing. Omar Volanti

Ente Appaltante

Anthea 

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 Succì

Anthea S.r.l.
Direttore Generale
Dott. Ing. Tommaso Morelli

9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2				
1				
0	03/2018	Emissione		
Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato

Elaborato:

ELAB. 6

Data:

03-2018

SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DEI SERVIZI DELL'ACCORDO QUADRO.....	2
2. FORMAZIONE ANAGRAFICA IMPIANTI.....	2
3. PRESTAZIONI E CONDIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI DI MANUTENZIONE	4
3.1 Tipologia interventi e corrispettivi “a canone” ed “extra-canone”	4
3.2 Gestione delle richieste di intervento.....	7
3.3 Priorità degli interventi	8
3.4 Interventi di emergenza/urgenza	9
3.5 Manutenzione programmata e predittiva – Schede tecniche degli interventi.....	10
3.6 Manutenzione riparativa e su richiesta	11
3.7 Altre condizioni	11
3.8 Servizio di Reperibilità	12
4. SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI.....	13
4.1 Manutenzione impianti di climatizzazione	13
4.1.1 Oneri compresi	15
4.1.2 Avviamento degli impianti.....	16
4.1.3 Manutenzione degli impianti.....	16
4.1.4 Riscaldamento Invernale.....	17
4.1.5 Acqua Calda Sanitaria.....	17
4.1.6 Orari del Riscaldamento.....	18
4.1.7 Centraline telecontrollo.....	18
4.1.8 Ruolo di terzo responsabile degli impianti.....	18
4.2 Manutenzione impianti idrico – sanitari	18
4.3 Manutenzione impianti elettrici	19
4.4 Manutenzione impianti di sicurezza.....	21
4.5 Manutenzione impianti speciali.....	22
4.5.1 Impianti antintrusione	23
4.5.2 Impianti di telecontrollo.....	23
4.6 Manutenzione impianti elevatori	24
4.7 Requisiti di rispondenza a norme, leggi, regolamenti.....	25

1. DESCRIZIONE DEI SERVIZI DELL'ACCORDO QUADRO

Oggetto dell'Accordo Quadro è l'erogazione, per una durata di 2 anni, dei servizi di seguito elencati:

- Formazione anagrafica impianti;
- Manutenzione impianti Elettrici;
- Manutenzione impianti Idrico-Sanitario;
- Manutenzione impianti di climatizzazione invernale ed estiva;
- Manutenzione impianti Elevatori;
- Manutenzione impianti Speciali;
- Manutenzione impianti di Sicurezza.

Resta inteso che nello svolgimento delle attività oggetto della presente Accordo, il fornitore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente oltre che verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

2. FORMAZIONE ANAGRAFICA IMPIANTI

Per servizio di anagrafica impianti si intende l'insieme di attività che l'Appaltatore deve svolgere, per conto di Anthea s.r.l., volte a rilevare il patrimonio immobiliare ed impiantistico oggetto dei servizi di manutenzione.

L'insieme dei dati censiti avrà un duplice obiettivo: da una parte Anthea s.r.l. otterrà una situazione aggiornata e puntuale del patrimonio in gestione, dall'altro servirà a gestire e monitorare le attività oggetto del servizio per tutto il periodo della durata dell'Accordo Quadro.

L'attività prevede la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio – impianto, relative agli elementi del sub-sistema tecnologico di riferimento. Solo a titolo esemplificativo ma non esaustivo si riportano di seguito gli elementi impiantistici e le informazioni principali per ognuno dei quali è previsto il rilevamento/censimento.

Impianto elettrico	Numero quadri elettrici, numero cabine di trasformazione, potenzialità impianto fotovoltaico
Impianti speciali	Numero impianti antintrusione, numero rilevatori, tipologia di attivazione e disattivazione, numero impianti di videosorveglianza e numero di videocamere, monitor, tipologia di collegamento con istituto

	di vigilanza, tipologia e caratteristiche impianto di diffusione sonora, numero di cancelli e/o bussole con automazione	
Impianti di sicurezza	Dati principali gruppi elettrogeno, dati principali gruppi UPS, dati principali gruppo di pressurizzazione, tipologia lampade di emergenza, numero lampade emergenza, numero Indicazioni luminose via di esodo, numero e tipologia impianti evacuazione di fumo, numero impianti di spegnimento, numero impianti di allarme antincendio, numero rilevatori di gas/fumo/calore, numero pulsanti di allarme	
	Porte REI	Numero, numero ante, matricola, anno di produzione, numero di maniglioni antipanico, numero di magneti, scadenza collaudo
	Uscite di sicurezza	Numero di ante, numero di maniglioni antipanico
	Estintori	Numero, tipologia di estinguente, carica, peso lordo, matricola, scadenza revisione, scadenza collaudo
	Idranti e nspi	Tipologia, diametro attacco, lunghezza, scadenza collaudo
Impianti di climatizzazione	Numero per tipologia corpi scaldanti	
	Caldaie	Numero, marca, modello, potenza utile, potenza al focolare, anno di costruzione
	Pompe e circolatori	Numero, marca, modello, attacco, potenza assorbita
	Gruppi frigo	Numero, marca, modello,

		potenza, anno di costruzione
	Unità di trattamento	Numero, marca, modello, potenza, anno di costruzione
	Termo ventilanti	Numero, marca, modello, potenza, anno di costruzione
Impianti elevatori	Categoria, tipologia, marca, numero impianto, matricola impianto, funi, portata, capienza, collaudo, tipo di combinatore telefonico	

Il censimento e/o l'eventuale aggiornamento dovranno essere consegnati entro un anno dalla stipula del contratto specifico.

Anthea s.r.l., entro 30 giorni dalla consegna del censimento, si riserva di verificare l'esattezza e completezza delle informazioni in esso contenuto. Qualora Anthea s.r.l. rilevi incongruità o richieda qualche integrazione o modifica entro il termine sopra previsto, il fornitore si impegna ad aggiornare il censimento entro 15 giorni solari e consecutivi dalla richiesta.

Per la formazione e gestione anagrafica, Anthea s.r.l. corrisponderà i corrispettivi forfettari di cui all'voce A1 dell'elenco prezzi unitari, euro al metro-quadro lordo per la formazione dell'anagrafe. Eventuali aggiornamenti successivi alla formazione dell'anagrafica, saranno compensati con la voce A2 dell'elenco prezzi unitari "Aggiornamento anagrafica". Saranno applicati i prezzi netti del ribasso di gara.

3. PRESTAZIONI E CONDIZIONI COMUNI A TUTTI I SERVIZI DI MANUTENZIONE

Le prescrizioni e le condizioni indicate in questo paragrafo sono riferite a tutti i servizi di manutenzione. I servizi e le attività indicate sono finalizzate a garantire la continua funzionalità degli edifici e dei relativi impianti tecnologici, a prescindere dallo stato manutentivo e di funzionalità riscontrato al momento dell'avvio dell'esecuzione del servizio.

3.1 Tipologia interventi e corrispettivi "a canone" ed "extra-canone"

Le prestazioni e gli interventi manutentivi che il fornitore dovrà garantire per ognuno dei servizi di manutenzione che Anthea s.r.l. darà in affidamento con i contratti specifici saranno compensati con corrispettivi "a canone" o "extra-canone".

La tipologia delle prestazioni e degli interventi “a canone” annuo, o periodico, comprende le attività continuative correlate all’obiettivo di fondo che si vuole perseguire con l’appalto: la manutenzione degli impianti, con un livello di sufficiente qualità.

Rientrano in questa tipologia:

- tutte le attività programmabili/predefinite di tipo gestionali e strumentali (call center, sistema informativo, monitoraggi, aggiornamenti, eventuali report, attività per la sicurezza, ecc.) indicate nel presente capitolato tecnico, sommate a quelle offerte dal fornitore con il proprio progetto in sede di gara;
- le verifiche e le prestazioni tecniche/interventi manutentivi predefinite per la manutenzione programmata e predittiva indicate nella ELAB. 10 (Schede tecniche degli interventi);
- gli “interventi manutentivi” prevalentemente di tipo riparativo che per caratteristiche e dimensioni si possono definire “ordinari”, di modesta entità e/o valore tecnologico, volti a ripristinare la funzionalità dei componenti impiantistici che l’appaltatore può e deve eseguire a seguito di richiesta di intervento da parte di Anthea s.r.l..

Gli interventi riparativi e di manutenzione programmata si identificano, convenzionalmente, con quelli che non superano una “soglia economica” posta a base di gara pari ad € 1.500 oltre IVA, aumentato di una percentuale offerta in sede di gara.

Le prestazioni a canone saranno compensate con un canone calcolato moltiplicando le voci di elenco prezzi da B.1 al G.7 dell’ELAB. 4 (Elenco Prezzi Unitari), alla superficie utile degli edifici affidati in manutenzione.

La superficie utile di piano o livello è la superficie complessiva, misurata in proiezione orizzontale, racchiusa nel perimetro esterno dell’edificio, compreso gli spessori dei muri esterni e quello dei tramezzi interni di tutti i locali a qualsiasi destinazione o funzione siano dedicati. Non rientrano nel computo la copertura (tetti) e le terrazze, le chiostrine.

La superficie utile lorda complessiva dell’immobile oggetto del contratto è costituita dalla somma delle superfici lorde dei piani o dei livelli utilizzati, che possono articolarsi in:

- piani, totalmente o parzialmente interrati che siano utilizzati per la funzione principale propria dell’edificio. Non rientrano nella superficie da includere nei compensi contrattuali a canone i piani di fondazione (ispezioni delle fondazioni), le intercapedini orizzontali e verticali, anche se ispezionabili, ed ogni altro “vano morto” non utilizzabile senza interventi di modifica della condizione;
- piani fuori terra ai diversi livelli (piano terra e piani in elevazione);
- soppalchi o livelli interpiano compresi tra i piani se utilizzati per la funzione principale propria dell’edificio;

- piano sottotetto comprendente gli spazi utilizzati per la funzione principale propria dell'edificio. È convenzionalmente stabilito che non rientrano nella superficie da includere nel computo dei compensi contrattuali a canone quelle relative alle coperture, ai sottotetti, ai soppalchi ed agli interrati o seminterrati non utilizzati, anche se ispezionabili, e per i quali il Fornitore dovrà comunque prestare i servizi previsti dai corrispettivi a canone.

La tipologia delle prestazioni e degli interventi "extra-canone" comprende le attività, richieste specificatamente da Anthea s.r.l., inerenti prevalentemente esigenze di messa a norma e altre necessità di tipo straordinario.

Rientrano altresì in tale tipologia di intervento, le attività effettuate, sia esse riparative o programmate, che superano l'importo della soglia economica.

L'importo della "soglia economica" è determinato utilizzando il metodo della contabilizzazione a misura o, solo quando ciò non è possibile, il metodo "in economia" computando la mano d'opera impiegata e i materiali utilizzati, avendo, in entrambi i casi, come riferimento ultimo aggiornamento del listino ANCE denominato "Prezziario OO.PP. Emilia Romagna", previa applicazione del ribasso offerto in sede di gara.

Tutti gli interventi extra-canone dovranno sempre essere approvati preventivamente da Anthea s.r.l., in caso contrario non saranno contabilizzati anche se eseguiti.

L'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza viene determinato sempre con riferimento alle voci previste dal suddetto listino.

In relazione al prezziario indicato si precisa:

che i prezzi da utilizzare saranno per "Lavori ed Opere Compiute", ogni qualvolta si individuino le lavorazioni pertinenti

- che non saranno applicate maggiorazioni di alcune genere in dipendenza della tipologia degli interventi e/o degli orari di svolgimento degli stessi ne dell'eventuale affidamento a subappaltatori;
- che nei prezzi indicati si intendono compresi i normali oneri per la sicurezza dei dipendenti dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori;
- che saranno compensati gli oneri della sicurezza non ordinari relativi a lavori necessari per la sicurezza degli utenti;
- che non sarà applicata alcuna maggiorazione dei prezzi in dipendenza dei quantitativi delle lavorazioni e/o per l'esecuzione di interventi manutentivi piuttosto che interventi di ristrutturazione o nuove opere;
- che gli oneri relativi alle "Assistenza Murarie", sono sempre ed interamente compresi, nel compenso della singola lavorazione, salvo precisazione contraria inserita nell'atto aggiuntivo che regolerà il singolo intervento.

Pertanto, nel caso di interventi, il cui valore contabilizzato per singolo intervento sia superiore all'importo della soglia economica fissata per ogni intervento a canone nei diversi servizi manutentivi, Anthea s.r.l. sarà tenuta a corrispondere al fornitore un importo pari all'intero valore delle attività svolte con decurtazione dell'importo della soglia economica stessa.

Il valore dell'importo della "soglia economica" contrattuale di cui detto sopra, è stabilita in € 1.500,00 (millecinquecento) oltre IVA, aumentato di una percentuale offerta on sede di gara.

3.2 Gestione delle richieste di intervento

Anthea S.r.l. sta attuando un complesso piano di ristrutturazione tecnologica interno che persegue il miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza del proprio modello organizzativo, allo scopo di migliorare i livelli di servizio innovando le procedure interne. Questo percorso di rinnovamento è riconducibile complessivamente a tre precise direttrici:

- la diffusione e la promozione di soluzioni informatiche innovative come strumenti abilitanti del processo di gestione del territorio;
- la massimizzazione dell'efficienza complessiva del Sistema Informativo Aziendale;
- Il miglioramento della trasparenza delle attività svolte verso i propri stakeholder, attraverso la definizione di chiari standard qualitativi e il potenziamento della capacità di gestione.

Nell'ambito di questo quadro operativo, si obbliga l'Affidatario all'adozione delle soluzioni hardware e software che Anthea S.r.l. metterà progressivamente a disposizione per la gestione del servizio.

Tali soluzioni prevedono necessariamente l'accesso via internet a piattaforme web dedicate in cui l'affidatario sarà facilitato in tutte le fasi del workflow del servizio, secondo le specifiche stabilite di volta in volta da Anthea S.r.l. (autenticazione, ricevimento della segnalazione, presa in carico, gestione, consuntivazione, rendicontazione, etc.).

Oltre all'interfaccia web, gestibile da qualsiasi postazione connessa a internet, la gestione dell'iter dell'intervento sarà coordinata in tempo reale anche tramite apposita app-mobile messa a disposizione da Anthea S.r.l., e che permetterà all'affidatario la comunicazione in tempo reale tramite smartphone di tutte le fasi del servizio (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: apertura\chiusura dell'ordine di lavoro, indicazione del tipo di problema riscontrato, tipo di intervento eseguito, attrezzatura e materiali utilizzati, giorno e ora di inizio e fine intervento, foto e documenti allegati, identificativo dell'operatore che ha eseguito l'intervento, etc.).

Si esplicita in questa sede che il software proprietario, la piattaforma web e l'account utente per l'accesso alla app-mobile saranno messe a disposizione da Anthea S.r.l. nell'ambito dell'affidamento del servizio.

Le eventuali postazioni informatiche (pc desktop, notebook, etc.), la connettività a internet e alla rete dati mobile, e tutti i dispositivi mobili (smartphone e/o tablet, obbligatoriamente con s.o. android) saranno a carico dell'affidatario.

Nell'ottica di preservare la continuità del servizio anche in condizioni critiche (es. assenza di connettività, guasto dei dispositivi mobili, down dei servizi web, etc.) si richiede comunque all'affidatario l'istituzione di un "numero telefonico dedicato" e di un indirizzo di posta elettronica destinato al ricevimento di tutte le richieste di intervento al quale 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. In ogni caso, il servizio dovrà funzionare 24 ore al giorno, feriali e festivi compresi.

Le richieste inoltrate da Anthea, indipendentemente dallo strumento utilizzato (telefono, e-mail, web, app-mobile), dovranno sempre essere registrate e trasmesse ai tecnici preposti per la definizione dell'intervento tramite una opportuna procedura che deve permettere di seguire tutto l'iter dell'intervento.

3.3 Priorità degli interventi

Sulle segnalazioni inviate da Anthea S.r.l. è riportato l'indice di priorità, l'Appaltatore dovrà quindi disporre l'invio di personale idoneo e munito di attrezzature adeguate al tenore della comunicazione ricevuta, affinché l'intervento sia avviato nei tempi massimi di seguito indicati:

- Immediato - inizio entro n. 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 n. 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 n. 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 n. 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.

Il completamento di ogni intervento, con l'esclusione di quelli "da programmare" e dei casi particolari indicati all'articolo successivo, non può superare il termine di n. 2 (due) giorni lavorativi; l'eventuale prolungamento del termine deve essere oggettivamente motivato e autorizzato dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Nel caso la richiesta di intervento classificato di emergenza e/o di urgenza pervenga fuori dell'orario di lavoro, o i termini di intervento vengano a ricadere fuori dell'orario di lavoro normale, dovrà comunque provvedersi, eventualmente attivando il servizio di reperibilità.

Nel caso la richiesta di intervento classificato normale pervenga in giorno prefestivo il termine di inizio previsto è pari a 48 (quarantotto) ore dal primo giorno lavorativo utile.

3.4 Interventi di emergenza/urgenza

In presenza di situazioni di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza degli utenti, e comunque a tutela della pubblica incolumità e della continuità di un pubblico servizio, l'Appaltatore, è tenuto ad intervenire nei tempi precisati nel Disciplinare Tecnico ed è autorizzato a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad eliminare il pericolo incombente e ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni.

Qualora l'intervento, in normale orario lavorativo, comportasse la sospensione delle attività svolte nell'edificio, il Referente del Servizio dovrà concordare con il Direttore per l'esecuzione del contratto le modalità operative.

Se il costo presunto dell'intervento necessario per ripristinare la funzionalità superasse il limite della soglia economica di cui al presente Capitolato d'Oneri, l'Appaltatore dovrà comunque iniziare i lavori fino al completamento delle opere strettamente necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo. Lo stato di emergenza che abbia richiesto l'esecuzione dei lavori per l'eliminazione dello stato di pericolo dovrà essere documentato con riproduzioni fotografiche da inviare tramite mms e/o e-mail al Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

In ogni caso dovrà essere presentata al Direttore per l'Esecuzione una relazione esplicita, completata da documentazione accessoria, con la precisazione della spesa prevista, dei tempi e dei modi di esecuzione, nonché dell'incidenza dell'intervento sul regolare svolgimento delle attività.

In caso di ritardi, indugi o inadempienze da parte dell'Appaltatore nell'esecuzione degli interventi previsti nel presente articolo, Anthea S.r.l. potrà eseguire i lavori d'ufficio, o avvalendosi di terzi con addebito delle spese, delle penali e degli eventuali danni all'Appaltatore.

3.5 Manutenzione programmata e predittiva – Schede tecniche degli interventi

Il servizio di manutenzione programmata, sempre con corrispettivo “a canone”, deve essere prestato con adeguata organizzazione e personale qualificato, comprendente squadre di operatori qualificati, ognuno nello specifico mestiere e con le specializzazioni richieste dalla specificità di ogni edificio, quali elettricisti, idraulici, ecc.

L'attività di manutenzione programmata degli edifici consiste nell'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione ordinaria preventiva, predittiva, ciclica e secondo condizione di competenza dei “mestieri” e/o dei tecnici, la cui programmazione è data dalla specificità di ogni edificio oltre che dalle esigenze di Anthea srl e comprende tutte le verifiche, i controlli dettati dalle normative, nonché le riparazioni e/o sostituzioni necessarie dei componenti edili ed impiantistici risultanti non funzionanti, difettosi o usurati, anche a causa di uso improprio, riscontrati durante l'attività programmata, con esclusione delle sole rotture dovute ad atti vandalici compiuti da soggetti estranei alle istituzioni.

Sulla base delle Schede Tecniche degli Interventi - ELAB. 10 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.

Rientra tra i compiti dell'Appaltatore valutare la situazione in essere di ogni impianto 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.

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 le manutenzione degli impianti. Detto registro verrà fornito da Anthea S.r.l. per ogni fabbricato in gestione e conservato, a cura del referente dell'immobile, e a disposizione delle autorità preposte alle verifiche normative.

Anthea S.r.l. comunicherà all'Appaltatore, come per gli interventi riparativi, 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 riparativi.

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 Speciale di Appalto.

3.6 Manutenzione riparativa e su richiesta

L'attività di manutenzione riparativa, la cui peculiare funzione è volta a ripristinare il più celermente possibile la funzionalità degli immobili e degli impianti, dei sistemi e sub-sistemi degli stessi, dovrà essere eseguita dal fornitore ogni qualvolta si verifichi un guasto sui beni oggetto di appalto e dovrà integrarsi con la manutenzione programmata, al fine di razionalizzare, migliorandolo, l'intero ciclo manutentivo: prevenzione, guasto/mancata funzionalità, ripristino.

Il fornitore, fatto salvo il concetto dell'intervento eseguito a regola d'arte e nel pieno rispetto delle esigenze operative di Anthea s.r.l., dovrà valutare la funzionalità resa da ogni componente e, nel caso di resa insufficiente, provvedere all'eventuale sostituzione.

Tale scelta operativa avrà lo scopo di ridurre il tempo di attesa dell'attività manutentiva, riducendo con ciò lo stato di disagio che la disfunzione crea nell'utenza; una tale scelta, se pianificata, comporterà economie di scala anche per il fornitore.

Ogni richiesta di intervento riparativo in seguito a guasto di qualsiasi natura, esemplificato nelle tipologie operative di seguito previste per ogni tipologia di servizio, pervenuta da Anthea s.r.l., dovrà essere eseguita dal fornitore, senza alcun onere aggiuntivo per l'amministrazione, entro i tempi di cui all'articolo 3.3. Per inizio di un intervento si intende il vero e concreto avviarsi dei lavori di ripristino, non potendosi intendere come inizio l'eventuale visita di sopralluogo per verificare il problema.

Tutte le lavorazioni con corrispettivo a canone ed extra-canone dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle norme di sicurezza, con l'utilizzo delle attrezzature di servizio necessarie.

In caso di inottemperanza e di ritardi nell'esecuzione dei lavori necessari si procederà all'applicazione delle relative penali di cui al Capitolato Speciale di Appalto.

3.7 Altre condizioni

Il canone corrisposto a fronte dei servizi "a canone" (vedi voce da elenco prezzi da B1 alla voce G.7) si intende comprensivo sempre di:

- fornire personale ed assistenza alle visite periodiche da parte organismi abilitati direttamente per i controlli di legge (verifica dei "dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti

- elettrici pericolosi” ai sensi del DPR 462/2001, verifiche periodiche ascensori, verifiche periodiche centrali termiche, ecc.);
- esecuzione di attività di verifica e manutenzione programmata come da programma di manutenzione predisposto da Anthea s.r.l.;
 - esecuzione degli interventi di ripristino e/o manutenzione riparativa di lieve entità, intendendosi per tali gli interventi di importo inferiore al valore della “soglia economica” fissata per ogni singolo;
 - Le eventuali postazioni informatiche (pc desktop, notebook, etc.), la connettività a internet e alla rete dati mobile, e tutti i dispositivi mobili (smartphone e/o tablet, obbligatoriamente con s.o. android) e quanto altro occorre per la gestione delle richieste di intervento.
 - Il servizio di reperibilità come spiegato nel successivo articolo 3.8

Per “intervento” si intende sempre il “singolo intervento” per la puntuale opera o lavorazione eseguita al fine di riparare od eliminare il guasto e/o la condizione circoscritta che ha dato luogo all’intervento stesso. Pertanto, gli “interventi” eseguiti sullo stesso componente non vanno mai sommati tra di loro ai fini della determinazione del valore di soglia economica.

Nel caso in cui per le attività richieste dovesse essere necessario sostituire impianti, manufatti e finiture o parti di essi, il fornitore si impegna a utilizzare materiali, componenti, apparecchiature, manufatti con le seguenti caratteristiche:

- assicurare almeno le prestazioni di quelle esistenti;
- essere compatibili dimensionalmente, funzionalmente, esteticamente con quelle esistenti nelle amministrazioni richiedenti;
- essere omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti;
- essere certificati come conformi alle norme vigenti;
- essere approvati preventivamente da Anthea s.r.l.

Tutte le attività extra-canone saranno di norma gestite attraverso contratti specifici, predisposti da Anthea srl ed accettati dall’Appaltatore.

Sia le attività a canone sia quelle extra-canone, dovranno essere comunque effettuate a regola d’arte e nel rispetto delle norme vigenti con l’obiettivo di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili.

3.8 Servizio di Reperibilità

L’Appaltatore, dovrà adempiere allo svolgimento del servizio di manutenzione, anche assicurando un servizio di reperibilità, compresa nei servizi “a canone”, attivo 24 ore al giorno,

tutti i giorni dell'anno, atto a fronteggiare le emergenze, le situazioni di pericolo o d'inagibilità, le interruzioni di pubblico servizio, nonché i danni agli immobili ed ai relativi accessori e pertinenze. Il personale preposto a tali mansioni, dovrà essere dotato di telefono cellulare e disporre dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente. L'intervento dovrà avvenire nei modi e nei tempi indicati nel presente Capitolato Speciale e dell'avvenuto intervento dovrà essere trattato come previsto dall'articolo 3.2. Qualora, malgrado l'intervento, la situazione in atto impedisca la normale utilizzazione del manufatto o lo svolgimento delle attività proprie dell'immobile, dovrà essere tempestivamente avvertito il Direttore dell'esecuzione.

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri conseguenti allo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta connessi con le attività stesse.

Per la efficiente gestione integrata di ognuno dei servizi il fornitore dovrà fornire, senza compensi aggiuntivi a quelli previsti con i canoni dei servizi attivati, le ulteriori prestazioni descritte nei paragrafi che seguono.

4. Servizi di Manutenzione degli impianti

Per servizio di manutenzione degli impianti si intende l'insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione della diversa tipologia di impianti in dotazione degli edifici oggetto della fornitura.

La declaratoria indicata vuole individuare la tipologia dell'impianto al quale possono essere associate componenti ad esso assimilabili (ad esempio gli impianti citofonici e i campanelli di chiamata sono assimilati all'impianto elettrico anche se non espressamente richiamato).

I servizi di manutenzione impianti sono i seguenti:

- Manutenzione Impianto Elettrico;
- Manutenzione Impianto Idrico-Sanitario;
- Manutenzione Impianto di Climatizzazione;
- Manutenzione Impianti Elevatori;
- Manutenzione Impianto Speciali;
- Manutenzione Impianto di Sicurezza;

4.1 Manutenzione impianti di climatizzazione

La manutenzione degli Impianti di Climatizzazione, si realizza con l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i

componenti delle centrali di produzione (caldo e/o freddo); dell'intera rete di distribuzione del fluido scaldante/raffreddante, dell'impiantistica elettrica di servizio, delle apparecchiature di regolazione controllo (ovunque installate), dei depositi e della rete di adduzione dei combustibili, dei condotti di evacuazione dei fumi e dei canali di conduzione dell'aria, ecc. 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 nell'ELAB. 10 (*Schede Tecniche degli Interventi*), che l'appaltatore dovrà eventualmente integrare.

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 particolare i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

Impianti di riscaldamento

- Alimentazione – Cisterne – Impianti di adduzione;
- Caldaie, Bruciatori, Pompe;
- Sistemi di regolazione (incluse le sonde), controllo e sicurezza;
- Vasi di espansione;
- Corpi scaldanti (radiatori, termoconvettori, pannelli radianti, ect.);
- Condotti e canne fumarie;
- Boiler a gas per acqua calda sanitaria;
- Boiler ad accumulo per acqua calda sanitaria;
- Impianto solare termico;
- Pompe di ricircolo acqua calda sanitaria;
- Linee di distribuzione esterne ed in traccia;

Impianti di climatizzazione

- Compressori – Evaporatori – Batterie;
- Pompe di calore;
- Alimentazione e sistemi di regolazioni e controllo;
- Terminali di erogazione;
- Climatizzatori autonomi (fissi e portatili);
- Linee di distribuzione esterne ed in traccia;

Impianti di trattamento aria

- Centrali di trattamento aria (UTA);
- Canalizzazioni e Diffusori;
- Alimentazione e sistemi di regolazioni e controllo;
- Unità di umidificazione;
- Torri evaporative;

Si precisa che per la tutela della salute degli utenti degli edifici in gestione e con riferimento agli impianti di trattamento aria, riscaldamento e condizionamento, l'Appaltatore deve provvedere alla sostituzione/pulizia periodica dei filtri, oltre che alla pulizia e disinfezione dei canali e dei terminali di erogazione, nonché alla pulizia dei componenti e delle apparecchiature soggetti a ristagno di acqua (es. profilassi della legionellosi nelle sezioni di umidificazione) o ad accumulo di polvere e sporcizia, come meglio precisato nelle schede relative.

4.1.1 *Oneri compresi*

Sono a carico dell'Appaltatore:

- le attività inerenti la manutenzione degli impianti;
- le operazioni di regolazione, verifica, controllo, manutenzione, pulizia e messa a punto degli impianti, come previsto dai manuali d'uso e di servizio predisposti dai costruttori delle apparecchiature installate e/o dalle principali norme UNI di riferimento;
- le operazioni di manutenzione nonché il rilascio del rapporto di controllo tecnico di cui ai dispositivi di legge vigenti;
- la compilazione completa del libretto di impianto e dei Rapporti di controllo di efficienza energetica sia in formato cartaceo che in formato digitale sul portale della regione Emilia Romagna (Catasto regionale impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva, CRITER);
- il contributo "Bollino calore pulito";
- la eventuale fornitura di idonei cartelli indicatori per identificare gli ambienti e i dispositivi di sicurezza;
- l'esecuzione tempestiva e periodica di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di climatizzazione, il cui importo è al di sotto della "franchigia";
- la tempestiva informazione documentata con le ipotesi di intervento opportune ed economicamente quantificate per gli interventi il cui importo supera quello di "franchigia";

4.1.2 *Avviamento degli impianti*

L'Appaltatore dovrà curare l'avviamento e il regolare esercizio di tutti gli impianti, centrali di produzione di energia termica, nonché di tutti gli impianti periferici, sia di sotto centrale che terminali di utilizzazione.

Anthea S.r.l. potrà esercitare la facoltà nell'ambito delle compatibilità normative, di anticipare o posticipare la data di inizio e di cessazione del riscaldamento, così come di richiedere orari aggiuntivi rispetto a quelli standard, comunicando la richiesta all'Appaltatore con almeno 24 ore di preavviso; con analogo preavviso, Anthea S.r.l. potrà disporre la riattivazione del servizio, anche dopo che sia stato interrotto, sia per la normale scadenza sopra stabilita, sia per un precedente ordine di cessazione.

4.1.3 *Manutenzione degli impianti*

Tutte le attività pertinenti dovranno essere svolte da personale professionalmente abilitato nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti ed idoneo a gestire tutte le apparecchiature per la produzione dell'acqua calda per il riscaldamento, nonché tutte le reti di distribuzione dei fluidi e gli scambiatori di calore, di prelievo del fluido termovettore e di regolazione, controllo e sicurezza.

In particolare, il personale impiegato dovrà essere munito di "patentino per la conduzione degli impianti termici (caldaie)" rilasciato dal Ministero del Lavoro e, se esplicitamente richiesto, dovrà anche possedere idonea "Abilitazione alla conduzione di generatori di vapore" di grado adeguato alla potenzialità degli impianti affidati.

Dovrà essere garantita l'erogazione del fluido termovettore, nei punti di utilizzo, con i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di erogare le prestazioni attese. L'esercizio degli impianti dovrà risultare conforme a quanto prescritto dalla legislazione e normativa vigente in materia di impianti alimentati con combustibili gassosi, liquidi e solidi (ad esempio devono risultare conformi a quanto prescritto dalla legge 13 luglio 1996, n° 615 e successive modifiche ed integrazioni per i combustibili liquidi e solidi).

Durante l'esercizio, la combustione dovrà essere perfetta e nel pieno rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla normativa vigente in materia, per i vari tipi di combustibili gassosi, liquidi e solidi.

L'Appaltatore sarà tenuto anche a provvedere a tutte le incombenze sotto elencate in modo non esaustivo:

- affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'Impianto e con l'indicazione del "Terzo Responsabile" fornito da Anthea S.r.l.;
- compilazione del Libretto di Centrale conformemente alle disposizioni di legge;

- predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature da effettuarsi prima dell'inizio della Stagione di Riscaldamento;
- controllo e miglioramento dell'efficienza della combustione, mediante analisi e regolazioni;
- adozione di ogni accorgimento atto a preservare gli Impianti Termici degli edifici dai pericoli di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo dovranno essere prontamente rimossi e riparati, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati;
- accertare la sussistenza del Libretto di Centrale o Libretto di Impianto (secondo i casi previsti dalla normativa), provvedendo al suo reperimento o compilazione e completamento in ogni sua parte.

4.1.4 *Riscaldamento Invernale*

Gli impianti di riscaldamento saranno attivati dall'Appaltatore su esplicita richiesta di Anthea S.r.l., che sarà ufficializzata con almeno 48 (quarantotto) ore di anticipo. Con analoga procedura potrà essere richiesta la disattivazione del servizio di riscaldamento per l'intero edificio o solo per alcuni impianti termici o circuiti dello stesso. Anthea S.r.l. potrà ordinare variazioni, in più o in meno, del periodo di erogazione del riscaldamento invernale ed i relativi compensi saranno commisurati all'effettivo numero di giorni di funzionamento degli impianti.

4.1.5 *Acqua Calda Sanitaria*

L'Appaltatore dovrà garantire il servizio di produzione dell'acqua calda il cui compenso è compreso nel canone di manutenzione degli impianti di climatizzazione, nel periodo di funzionamento degli stessi, e per il restante periodo dell'anno, eseguendo tutte le operazioni e regolazioni previste dalle norme di buona tecnica in particolare dovrà provvedere, ogni qualvolta si rendesse necessario o previsto dai libretti di manutenzione programmata, ad eseguire la pulizia e decalcificazione dei circuiti scambiatori dei bollitori, la pulizia interna dei bollitori e la sostituzione dell'anodo sacrificale ove presente; dovrà garantire una temperatura dell'acqua all'utilizzazione compresa fra 40 e 45 gradi centigradi.

Dovranno essere altresì predisposte ed adottate tutte le apparecchiature, le operazioni ed i provvedimenti atti ad inibire la formazione ed il proliferare di colonie batteriche, con particolare riferimento alla legionella (es. trattamenti termici, disinfezione chimica, ecc., cfr.: "Conferenza Permanente per i Rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano – Documento di linee guida per la prevenzione ed il controllo della legionellosi").

Al fine di garantire le temperature sopra indicate la Società dovrà mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici necessari, ivi compreso il mantenimento in funzione dell'impianto, in forma variabilmente attenuata, anche di notte.

4.1.6 *Orari del Riscaldamento*

Negli edifici dove non è presente il sistema di telecontrollo, Anthea S.r.l. comunicherà di volta in volta all'Appaltatore gli orari di occupazione termica degli ambienti e per cui si richiede il riscaldamento/condizionamento e, se necessaria, l'erogazione dell'acqua calda sanitaria.

4.1.7 *Centraline telecontrollo*

Per gli impianti dotati di sistema di telecontrollo, l'Appaltatore dovrà fornire supporto tecnico per la modifica/sostituzione delle centraline. Il costo per la fornitura e/o la riparazione delle centraline rimarrà a carico di Anthea S.r.l.

4.1.8 *Ruolo di terzo responsabile degli impianti*

Il Ruolo di Terzo Responsabile degli impianti di cui ai dispositivi di legge vigenti non rientra tra i compiti ed oneri dell'Appaltatore, in quanto tale ruolo rimane in capo ad Anthea S.r.l.

4.2 **Manutenzione impianti idrico – sanitari**

La manutenzione degli **impianti idrico - sanitari** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti degli impianti idrico-sanitari, delle reti di smaltimento liquidi, degli impianti di smaltimento aeriformi e della distribuzione gas uso cucina, presenti negli immobili in gestione.

L'affidatario dovrà anche gestire ed assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature di trattamento dell'acqua sia di alimentazione dei circuiti che di utilizzo sanitario, ed in particolare:

- addolcitori per la decalcificazione dell'acqua;
- demineralizzatori;
- apparecchi di additivazione di sostanze chimiche (es. neutralizzatori di condense);

fornendo ogni prestazione necessaria compreso, i composti chimici occorrenti, garantendo che le caratteristiche dell'acqua a valle delle apparecchiature siano quelle attese e che i prodotti di consumo, quali sale per la rigenerazione delle resine o i prodotti chimici di additivazione, tamponi o prodotti, siano regolarmente dosati nei rispettivi contenitori.

Tale gestione deve tendere al mantenimento dei requisiti prestazionali originari dei vari elementi tecnici presenti portando ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto, nonché studiare, proporre e/o realizzare interventi tesi al risparmio idrico.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nell'ELAB. 10 (*Schede Tecniche degli Interventi*), che l'appaltatore dovrà eventualmente integrare.

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

Impianti idrosanitari

- Reti di adduzione e distribuzione (a vista e sottotraccia);
- Gruppi di pressurizzazione;
- Boiler e scambiatori;
- Servizi e cucine;
- Apparecchi sanitari;
- Reti di irrigazione;
- Rete acque grigie (incluse le vasche per il recupero dell'acqua piovana);
- Impianti di smaltimento liquidi;
- Reti di scarico orizzontali e verticali;
- Impianti di sollevamento acque;
- Sistemi di neutralizzazione condense;
- Impianti di smaltimento aeriformi;
- Aspiratori – ventilatori – condotti – camini;
- Impianti di distribuzione gas (uso cucina).

4.3 Manutenzione impianti elettrici

La manutenzione degli **Impianti Elettrici** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti dei quadri, delle linee di distribuzione, degli impianti di protezione, di segnalazione, a servizio di altri sistemi tecnologici, ecc. presenti negli immobili in manutenzione.

Tale gestione deve tendere al mantenimento dei requisiti prestazionali originari dei vari elementi tecnici presenti portando ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto, nonché studiare, proporre e/o realizzare interventi tesi al risparmio energetico.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nell'ELAB. 10 (*Schede Tecniche degli Interventi*), che l'appaltatore dovrà eventualmente integrare.

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:

- Alimentazione e Distribuzione
 - Cabina di trasformazione Media Tensione
 - Cabina di trasformazione Bassa Tensione
 - Impianti fotovoltaici (fino alla connessione di rete)
 - Gruppi elettrogeni e cogenerativi
 - Gruppi di emergenza statici e di continuità (ups)
 - Quadri Generali
 - Quadri secondari e/o di settore
 - Cavidotti e tubazioni
 - Linee di distribuzione
 - Linee di distribuzione dati e relative prese dati
 - Linee telefoniche e relative prese
 - Cassette di derivazione
 - Prese e spine di tipo civile
 - Interruttori e pulsanti di tipo civile
 - Prese e spine di tipo industriale
 - Impianto di messa a terra
 - Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche
-
- Impianti Utilizzatori
 - Impianti utilizzatori
 - Contatti di allarme apertura porte
 - Apparecchiature elettriche d'utente
 - Impianti di servizio
 - Illuminazione interna ed esterna (corpi illuminanti)
 - Segnalazione acustica interna
 - Programmazione orologi
 - Impianti citofonici, videocitofonici, impianti di amplificazione e diffusione sonora
 - Impianti di chiamata interna sonori e/o luminosi

- Impianti di Protezione
 - Impianti equipotenziali e di terra
 - Impianti di parafulmini

- Presidi di Emergenza
 - Alimentazione elettrica di riserva
 - Gruppi elettrogeni
 - Gruppi statici di continuità
 - Illuminazione di sicurezza/emergenza
 - Segnalazione luminosa delle vie di fuga e la cartellonistica di sicurezza;

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, comprendendo anche le spine e le derivazioni di alimentazione delle varie apparecchiature, con l'obbligo di segnalare al Responsabile del contratto ogni anomalia o stato di pericolo. Dovrà inoltre curare il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni e/o di continuità presenti negli edifici.

E' onere dell'Appaltatore fornire personale ed assistenza alla visite periodiche da parte organismi abilitati direttamente incaricati dall'Azienda Committente per il controllo dei "dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi" ai sensi del DPR 462/2001.

Si richiede l'identificazione, sul posto e nelle planimetrie relative, di tutte le sorgenti luminose di emergenza, sia autonome che alimentate con mezzi di soccorso centralizzati, al fine di garantire un effettivo controllo delle stesse e la verifica e manutenzione dei gruppi elettrogeni e dei gruppi statici di continuità con l'esecuzione delle prescritte prove di corretto funzionamento.

4.4 Manutenzione impianti di sicurezza

La manutenzione degli **impianti di sicurezza** 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 nell'ELAB. 10 (*Schede Tecniche degli Interventi*), che l'appaltatore dovrà eventualmente integrare.

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

4.5 Manutenzione impianti speciali

La manutenzione degli **Impianti speciali** 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 nell'ELAB. 10 (*Schede Tecniche degli Interventi*), che l'appaltatore dovrà eventualmente integrare.

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

4.5.1 *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.

4.5.2 *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).

4.6 Manutenzione impianti elevatori

La manutenzione degli **Impianti Elevatori** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutte le tipologie degli impianti di ascensori, montacarichi, montascale, scale e marciapiedi mobili, pareti mobili, pedane mobili, compreso tutti i loro componenti, presenti negli immobili in gestione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *“Schede Tecniche degli Interventi”*, che l'Appaltatore dovrà, eventualmente, integrare in contraddittorio con l'Azienda Committente e precisare poi nei *“Programma di Manutenzione”* sulla base delle effettive necessità dei vari impianti.

Tale manutenzione deve tendere al mantenimento dei loro requisiti prestazionali originari nonché, ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto.

Il servizio è disciplinato dalla normativa vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162/99 relativo ad ascensori e montacarichi.

L'Appaltatore dovrà inoltre verificare la rispondenza degli impianti alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Attività Produttive del 26 ottobre 2005 *“Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16/CE”* e successive integrazioni e modificazioni, e dovrà provvedere ad elaborare adeguata relazione tecnica indicante i lavori necessari; dovrà inoltre valutare gli oneri occorrenti per un completo adeguamento al fine di ottenere il relativo collaudo degli Enti preposti.

I costi relativi al sistema e alle linee telefoniche collegate agli impianti bidirezionali esistenti sono a totale carico dell'Appaltatore, così come i costi relativi a:

- spese per le utenze telefoniche (traffico telefonico);
- attivazioni di nuove linee telefoniche;
- subentri e volturazioni di linee esistenti attive;
- riattivazioni di linee telefoniche dismesse.

L'Azienda Committente dovrà essere subito informata nella persona del Responsabile del Contratto.

L'Appaltatore dovrà altresì provvedere, con oneri compresi nel canone richiesto a:

- istruire il personale designato per le manovre d'emergenza a mano;

- fornire assistenza tecnica per l'esecuzione di lavori connessi al vano macchine, al vano corsa o agli impianti e comunque quando sia necessario accedere al vano corsa;
- disporre di un servizio di assistenza per interventi di emergenza esteso nell'arco delle 24 ore compresi i giorni festivi.
- collaborare con L'Azienda Committente per permetterla di perfezionare un contratto con un organismo di controllo per le verifiche periodiche previste dal D.P.R. n. 162/99.

4.6.1 *Requisiti di rispondenza a norme, leggi, regolamenti*

L'Appaltatore dovrà operare nel rispetto di tutte le Leggi relative agli Impianti Elevatori e di tutti gli eventuali aggiornamenti che entreranno in vigore durante l'erogazione del servizio. In particolare, il Fornitore si dovrà attenere a quanto previsto:

- dalle leggi e norme che regolano l'installazione e tenuta in esercizio di ascensori e montacarichi,

ovvero:

- la direttiva 95/16/CE del parlamento Europeo e del Consiglio del 29 giugno 1995 per il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relativamente agli ascensori
- il decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

- dalle leggi e norme che regolano l'installazione e tenuta in esercizio di scale e marciapiedi mobili,

ovvero:

- la Direttiva Europea 89/392/CEE (Direttiva Macchine) recepita in Italia con DPR n. 459/96;
- la Norma Europea EN 115, armonizzata ai fini della Direttiva Macchine, pubblicata dal CEN a Gennaio 1997 relativa a "norme di sicurezza e la installazione di scale mobili e marciapiedi mobili";
- il Decreto Ministeriale 18 settembre 1975, relativo a "norme tecniche di sicurezza per la costituzione e l'esercizio delle scale mobili in servizio pubblico", cioè "destinate agli utenti di pubblici servizi di trasporto o destinate ad integrare un sistema viario pedonale su suolo pubblico" (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°295 del 7.11.1975).

- dalle leggi e norme che regolano l'installazione e tenuta in esercizio di impianti per il superamento delle barriere architettoniche (montascale e piattaforme elevatrici per disabili), ovvero:
 - il DM 236/89 attuativo della legge 13/89 riguardante le prescrizioni di massima per quanto riguarda la sicurezza di montascale e piattaforme elevatrici
 - Norma UNI 9801:1991. Requisiti di sicurezza per sollevatori e trasportatori di tipo fisso per disabili (montascale o servoscale).
- in materia di sicurezza degli impianti, dalla legge 18/05/1990 n. 46, e dal suo regolamento di attuazione DPR n. 447 del 06/12/1991, così come modificato ed integrato dal Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche;
- in materia di abilitazione all'esercizio delle attività previste nel presente Capitolato Tecnico, a quanto previsto dalla Legge n. 46 del 18/05/1990 così come modificato ed integrato dal Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche;
- in materia di Prevenzione Incendi, dal DPR 37/98.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui al D.Lgs. 37/2008 e s.m.i. devono essere eseguiti da impresa a ciò abilitata, la quale è tenuta anche a rilasciare, a cura di personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie. Tutte le attività connesse ai Servizi di Manutenzione degli Impianti Elevatori dovranno essere eseguite, oltre che secondo le prescrizioni del presente Capitolato, anche secondo le buone regole dell'arte.