



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

CAPITOLATO TECNICO

**Manutenzione impianti
Sedi dell’Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Toscana e Umbria**

Sede di Firenze:

pag. 4 - Premessa

pag. 5 - Manutenzione impianto di climatizzazione

pag. 8 - Manutenzione impianto elettrico

pag. 12 - Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

Sede di Livorno:

pag. 17 - Premessa

pag. 17 - Manutenzione impianto di climatizzazione

pag. 19 - Manutenzione impianto elettrico

pag. 21 - Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

Sede di Perugia:

pag. 25 - Premessa

pag. 25 - Manutenzione impianto di climatizzazione

pag. 26 - Manutenzione impianto elettrico

pag. 29 - Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

Disposizioni generali

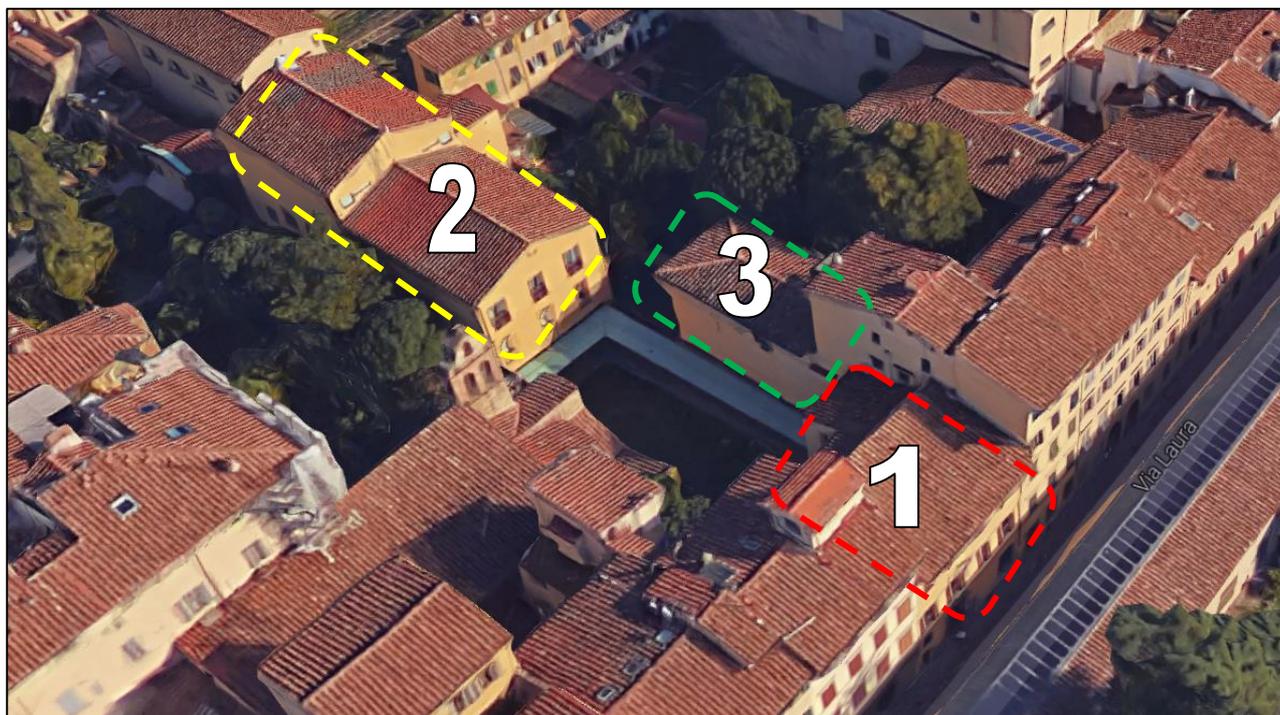


Manutenzione periodica impianti
Sede di Firenze
Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Premessa

Il presente documento costituisce l'allegato tecnico all'invito alla formulazione non onerosa della propria miglior offerta economica per l'esecuzione dell'incarico di manutenzione preventiva e a guasto dell'impianto di **climatizzazione** (invernale ed estiva), dell'impianto **elettrico** e dell'impianto di **rilevazione e spegnimento incendi**, dell'immobile Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, via Laura n. 64, di seguito D.R..

La sede è costituita da due corpi di fabbrica, indicati nella figura sottostante (in rosso il Corpo 1, in giallo il Corpo 2). Il *Corpo 1* denominato "**Palazzina**", affaccia su via Laura dal quale si accede al plesso, è contiguo con due edifici ed è composto da un piano interrato e 3 fuori terra. Il *Corpo 2* denominato "**Ex Teatro**", sede di deposito, anch'esso articolato su 3 piani fuori terra, è accessibile da una corte interna. Il *Corpo 3*, denominato "**Archivio storico**", si sviluppa al solo piano terreno e interrato di un piccolo condominio adiacente la sede (civ. 62), con accesso dalla corte interna; gli archivi sono soggetti a prevenzione incendi e pertanto sono dotati di impianto di rilevazione e spegnimento a gas (argon). Sia il *Corpo 1* che il *Corpo 2* sono dotati di ascensori di piano.



1 Generalità

Per "manutenzione" si intende la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, previste durante il ciclo di vita di un'entità, destinate a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. A titolo di esempio si citano le operazioni stagionali di avviamento, messa a regime, funzionamento e messa a riposo degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

Per "preventiva" si intende la manutenzione eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti, volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità.

Per "a guasto" si intende la manutenzione eseguita a seguito di un'avaria, volta pertanto a riportare l'entità nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta; si procede quindi alla riparazione o sostituzione dell'entità in avaria o guasta.

Manutenzione impianto di climatizzazione

2 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- n° 01 unità refrigeratore d'acqua in versione pompa di calore, marca Bluebox Tetris 2HP/LN/DS 27.4.
- n° 02 unità di trattamento dell'aria canalizzabili (U.T.A);
- n° 01 impianto di distribuzione riscaldamento e raffrescamento a servizio dell'intero complesso;
- n° 01 bruciatore RIELLO, mod. Gulliver BS4 a gas, fam 2, 230V, IP40;
- n° 01 caldaia RIELLO mod. RTQ130, contenuto 149 litri;
- n° 45 ventilconvettori di produzione RIELLO;
- n° 02 unità ad espansione diretta di refrigerante, tipo trial split, completi di nr. 03 unità interne a parete cadauno, di produzione HAIER;
- n° 02 unità ad espansione diretta di refrigerante, tipo monosplit, completi di n° 01 unità interna a parete cadauno, di produzione HAIER;
- n° 03 fan coil a soffitto di produzione RIELLO;
- n° 02 unità ad espansione diretta di refrigerante, tipo monosplit, completi di n° 02 unità interna a parete, di produzione RIELLO, a servizio del CED;
- n° 01 unità ad espansione diretta di refrigerante, tipo monosplit, completi di nr. 01 unità interna a parete, a servizio del locale quadri elettrici;
- n° 21 aeratori servizi igienici;
- n° 01 boiler accumulo acqua calda, Mod. Cordivari 500 litri;
- n° 02 centraline sollevamento liquami;
- n° 21 cassette servizi igienici;
- impianto di distribuzione acqua idro-termo-sanitaria;
- estrattori aria servizi igienici;
- n° 01 centralina di irrigazione;

3 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico (di cui all'art. 11 comma 4 bis del D.P.R. n. 412/93 per l'impianto termico in particolare) atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge (in possesso di patentino di frigorista e abilitazione F-GAS);
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei “manuali di manutenzione”;
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia.

4 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

Manutenzioni con cadenza SEMESTRALE

- controllo del funzionamento dei motori con rilievo dell'assorbimento elettrico, usura cuscinetti, buono stato dei collegamenti elettrici;
- controllo della bilanciatura dei ventilatori, stato usura dei cuscinetti, ecc.;
- pulizia o sostituzione se opportuna dei filtri installati nelle unità di trattamento aria, compreso trattamento dell'apparato con sanificante anti legionella;
- pulizia delle ventole dei ventilconvettori;
- aspirazione delle vasche interne ai ventilconvettori e delle griglie di emissione;
- aspirazione delle prese d'aria degli split;
- pulizia o eventuale sostituzione dei filtri installati negli split, compreso trattamento con sanificante anti legionella;
- pulizia delle bocchette correlate all'impianto di trattamento d'aria;
- controllo del funzionamento elettrico degli apparati, dello stato di usura dei contatti elettrici, ecc.;
- controllo dello stato di funzionamento del sistema di regolazione automatica e commutazione di tutti gli apparati, al cambio stagione;
- sostituzione dei termostato interno al ventilconvettore nella misura di n° 2 annui;
- verifica ed eventuale reintegro della glicole presente all'interno dell'impianto;
- verifica degli scarichi delle condense dei fancoil e degli split;
- verifica dei vasi di espansione;
- sostituzione dei jolly di sfiato dell'impianto nella misura di n° 2 annui;
- revisione e pulizia bruciatore, smontaggio bruciatore e relativi accessori. Controllo pulizia dei componenti, rimontaggio e messa a punto;
- pulizia caldaia e relativo raccordo canna fumaria;
- esecuzione di prova di combustione;
- pulizia degli estrattori e dei filtri degli aeratori dei servizi igienici;
- verifica visiva degli impianti e del funzionamento di tutte le apparecchiature, le tubature, le canalizzazioni e le adduzioni a servizio dei medesimi;

Manutenzioni con cadenza TRIMESTRALE

- controllo ed eventuale reintegro dei sali presenti all'interno dell'addolcitore;
- pulizia delle lamelle del gruppo motore degli impianti di tipo split;
- pulizia degli scambiatori in pacco di alluminio delle unità di trattamento dell'aria e del chiller, delle parti dei mantelli e dei ventilatori, ecc.;
- pulizia delle lamelle del gruppo motore degli impianti di tipo split; operazioni di mantenimento dell'efficienza del computer di gestione dell'impianto di climatizzazione e di tutti gli apparati elettronici (quali le centraline) ad esso connessi;
- pulizia o eventuale sostituzione dei filtri installati negli split, installati nel locale CED e nel locale impianti adiacente l'entrata principale da via Laura;
- pulizia dei filtri e del boiler d'accumulo dell'acqua calda.

Manutenzioni con cadenza MENSILE

- conduzione impianto con visita mensile per controlli e regolazioni;
- verifica della corretta distribuzione del fluido vettore ed eventuale spurgatura dell'impianto nelle zone non correttamente climatizzate;

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio

5 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) La gestione remota dell'impianto di climatizzazione. L'impianto è attualmente dotato di computer per la gestione telematica della climatizzazione.
Per problemi legati alla sicurezza informatica dell'Agenzia, il computer di gestione (installato nella stanza URP al piano terra) non può essere collegato alla normale linea telefonica.
L'Impresa dovrà pertanto prevedere, direttamente a propria cura e spese, al noleggio di idoneo dispositivo per il collegamento remoto del computer di gestione dell'impianto con la sede della stessa (che si ribadisce non potrà in nessun caso essere collegato alla linea telefonica dell'Agenzia), provvedere ad ogni allestimento per la messa in funzione, nonché provvedere al noleggio di eventuale idoneo software di gestione remota e quant'altro comunque occorra per rendere attiva la gestione remota dell'impianto da parte dell'impresa stessa.
- 2) Il controllo e regolazione della temperatura delle stanze secondo i valori stabiliti dalla legge;
- 3) Assunzione della figura del 3° responsabile, come stabilito dal DPR 413/93 e successive modifiche per l'impianto termico;
- 4) Verifiche di legge in materia di impianti termici. Almeno 20 (venti) giorni prima della data di inizio del periodo di riscaldamento, così come sancito da leggi o regolamenti vigenti, devono essere effettuate tutte le prove necessarie a garantire l'accensione dell'impianto di riscaldamento a gas (es. revisione, verifica fumi, ecc.) senza problemi di alcuna natura. Dovranno comunque tempestivamente essere comunicati gli inconvenienti riscontrati che potrebbero causare ritardi nell'accensione degli impianti o malfunzionamenti. L'esecuzione di tali attività dovrà essere opportunamente anticipata o posticipata qualora, previa intesa con la D.R., le condizioni climatiche rendano necessaria l'accensione dell'impianto in un periodo differente da quello indicato.
L'Impresa affidataria dovrà in ogni caso rispettare quanto stabilito dal Comune di Firenze in tale materia.
- 5) Tenuta e compilazione del libretto unico d'impianto e controllo annuo delle fughe delle sostanze lesive per la fascia di ozono stratosferico ai sensi del D.P.R. n. 147/2006;
- 6) Tenuta e compilazione di apposito registro con indicazione puntuale delle manutenzioni effettuate;
- 7) Assistenza all'eventuale verifica operata dal Comune di Firenze sulla caldaia;
- 8) Presentazione al Ministero dell'Ambiente, per conto della SA, della dichiarazione annuale sulle emissioni in atmosfera dei gas per l'anno precedente. La dichiarazione dovrà essere trasmessa all'Ente competente nei modi e nei termini di legge;
- 9) Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio successivamente indicata.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Manutenzione impianto elettrico

6 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- cabina di trasformazione MT/BT;
- impianti UPS (n° 2 impianti: UPS cabina elettrica e UPS rete informatica);
- quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria;
- impianti di illuminazione (interna ed esterna);
- impianti di terra e protezione contro le scariche atmosferiche;
- lampade di emergenza (n° 55 lampade: bandiera ed incasso);
- impianto di videosorveglianza (n° 22 telecamere);
- impianto antintrusione;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo;
- impianto tornelli e centralina di alimentazione;
- impianto e centraline di segnalazione acustica apertura porte;
- distribuzione rete dati (escluso apparati informatici);
- impianto di apertura portone di accesso principale (tastiera elettronica, serratura elettronica, ecc);

7 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia.

8 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

8.1. Cabina di trasformazione M.T./B.T.

Manutenzione annuale:

- verifica a vista delle condizioni dei locali con immediata segnalazione di anomalie quali crepe, umidità, depositi di materiale estraneo alla conduzione dell'impianto, ecc.;
- pulizia delle vie di aerazione naturale del locale;
- serraggio di tutti i morsetti e bulloni;
- lubrificazione dei sezionatori e dei contatti, degli ingranaggi e dei manovellismi;
- controllo del corretto funzionamento degli interblocchi meccanici ed elettrici e dei relè di protezione;
- verifica della corretta segnalazione ottica sullo stato delle apparecchiature;
- accertamento della presenza ed integrità di tutti gli attrezzi necessari, quali guanti, pedane in gomma ecc. con loro eventuale reintegro da parte dell'Impresa, di tutti i cartelli monitori e di segnalazione previsti dalla vigente normativa;
- manutenzione dell'illuminazione dei locali cabina con verifica del corretto illuminamento dei locali stessi e della corretta inserzione ed efficienza della luce di sicurezza;
- manutenzione del rifasatore.

8.2. Dispositivi UPS

Manutenzione semestrale:

- pulizia generale delle apparecchiature e del pacco batterie degli UPS;
- ispezione periodica di verifica strumentale dei valori di tensione, corrente e frequenza in ingresso ed in uscita, con prove a carico della autonomia;
- serraggio periodico delle bullonerie e delle morsettiere;
- verifica periodica della tensione totale della batteria, della tensione ai morsetti di ogni singolo elemento;
- verifica periodica del tempo di commutazione strumentale dei valori di tensione, corrente e frequenza in uscita dagli U.P.S., mediante simulazione di mancanza rete principale;
- serraggio periodico delle connessioni tra elementi con eventuale ripristino ed ingrassaggio dei morsetti;
- pulizia ventole e filtri antipolvere;
- assistenza alla sostituzione delle batterie di alimentazione.

8.3. Quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria

Manutenzione semestrale:

- pulizia periodica accurata dei quadri e dei singoli interruttori compresi i cavi in arrivo ed in partenza;
- verifica periodica dello stato degli interruttori e delle protezioni, del serraggio di tutta la bulloneria;
- verifica del corretto funzionamento delle commutazioni automatiche, di tutti i segnali di allarme e di scatto con simulazione dei guasti, dell'efficienza dei fusibili ausiliari con eventuale sostituzione;
- verifica dell'apparato di rifasamento;

8.4. Impianto illuminazione interna

Manutenzione trimestrale:

- controllo della corretta alimentazione delle prese e dell'efficienza delle relative protezioni magnetotermiche e differenziali;
- verifica periodica dello stato di conservazione ed efficienza di tutti i corpi illuminanti presenti;

- sostituzione a guasto di lampade (escluso i corpi) nel limite massimo di n° 40 annue senza distinzioni della tipologia, con lampade analoghe o di caratteristiche superiori;
- sostituzione a guasto di reattori/starter nel limite massimo di n° 5 annui;

8.5. Impianto illuminazione esterna

Manutenzione trimestrale:

- verifica dello stato di efficienza dell'impianto mediante accensione di tutti i corpi illuminanti;
- verifica dell'efficienza del sistema di accensione e spegnimento automatico ed eventuale ritaratura;
- verifica dello stato di conservazione dei componenti e delle condutture;
- sostituzione delle lampade (escluso i corpi) esaurite o in via d'esaurimento con altre dello stesso tipo nel limite massimo di n° 10 annue;
- verifica dello stato di conservazione ed efficienza dei corpi illuminanti esterni.

8.6. Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche

Manutenzione semestrale:

- verifica a vista e strumentale dello stato dei dispersori e della bontà dell'anello di terra, dello stato delle giunzioni e loro eventuale ripristino;
- ingrassaggio delle connessioni del sistema disperdente;
- verifica a vista e strumentale dello stato di conservazione di tutti i conduttori in partenza dai collettori principali e da quelli secondari e a campione della continuità dell'impianto di terra fino ai quadri di reparto;
- controllo delle targhette identificative con eventuale reintegro qualora danneggiate o mancanti;

8.7. Collegamenti equipotenziali

Manutenzione semestrale:

- verifica periodica secondo norme CEI dei valori di resistenza dei nodi equipotenziali all'interno dei locali;
- ingrassaggio delle connessioni;
- verifica a vista e strumentale dello stato dei nodi, degli anelli di collegamento, dello stato delle giunzioni e delle numerazioni e loro eventuale ripristino.

8.8. Lampade di emergenza

Manutenzione mensile:

- verifica del corretto intervento dell'impianto di illuminazione di emergenza e della relativa autonomia simulando la mancanza di rete;
- verifica e controllo del sistema di alimentazione delle lampade di emergenza autoalimentate con propria batteria;
- sostituzione ad esaurimento o guasto della scheda e della batteria dell'impianto di emergenza, ovvero sostituzione dell'intero corpo illuminante compreso eventuale maschera, nel limite massimo di n° 5 annue.
- verifica, ad impianto di illuminazione disinserito, del tempo minimo, o del non funzionamento dell'impianto lampade di emergenza;
- verifica dello stato d'uso della lampada (schermi diffusori tubi fluorescenti) ed eventuale sostituzione nel limite massimo di n° 5 annue.

9.9. Dispositivi di videosorveglianza

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento dell'impianto di videosorveglianza;
- verifica e controllo del sistema di alimentazione delle telecamere autoalimentate con propria batteria;
- sostituzione ad esaurimento o guasto degli alimentatori dell'impianto di videosorveglianza nel limite massimo di n° 1 annuo.
- verifica dei monitor e degli apparati di videoregistrazione.

9.10. Dispositivo antintrusione

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento della centralina dell'impianto di allarme intrusione;
- verifica del corretto funzionamento della sirena di allarme;
- sostituzione ad esaurimento o guasto della batteria della sirena di allarme nel limite massimo di n° 1 annua;
- sostituzione ad esaurimento o guasto della batteria della centralina di allarme nel limite massimo di n° 1 annua;
- verifica e controllo dei sensori di rilevazione presenze;
- verifica del corretto intervento dell'impianto e della relativa autonomia simulando la mancanza di rete.

9.11. Impianto citofonico

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento dell'impianto citofonico;
- verifica e controllo degli apparecchi citofonici;
- taratura della serratura elettronica del portone di accesso principale;
- verifica e controllo del tastierino elettronico per l'apertura automatica del portone principale;

9.12. Impianto televisivo

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento dell'impianto televisivo e di tutti gli apparati correlati;

9.13. Tornelli, porte allarmate e impianto apertura elettronica del portone principale

Manutenzione semestrale:

- manutenzione dei tornelli, sia delle componenti meccaniche che elettriche, compreso centralina esterna di alimentazione elettrica e di tutte le componenti afferenti gli stessi;
- manutenzione delle due centraline e dispositivi di segnalazione acustica apertura porte.

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio

Le visite dovranno essere concordate con il Direttore dell'esecuzione del contratto con almeno 15 giorni di preavviso.

8.14. Rete dati

Manutenzione semestrale:

- manutenzione del solo impianto di distribuzione dati, compreso quadretti di piano ed armadi rack, escluso apparati informatici (server, computer, router, centraline, ecc.), compresa aspirazione della polvere all'interno degli armadi rack.

9 Disposizioni speciali

L'impresa, nell'ambito del contratto in essere, dovrà provvedere direttamente e senza ulteriore remunerazione, a tutti gli adempimenti di legge afferenti la verifica biennale dell'impianto di terra.

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;
- 2) Verifica I.N.A.I.L. (ex I.S.P.E.L.S.) ed assistenza alla verifica, per l'impianto di terra e cura di tutte le formalità afferenti la stessa, comunicando alla Scrivente il nominativo del soggetto verificatore almeno 1 mese prima al fine di permettere alla SA di procedere alle opportune autorizzazioni;
- 3) Sottoscrizione del registro antincendio in merito alla verifica dell'illuminazione di emergenza;
- 4) Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio successivamente indicata.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

10 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature, le tubature ed i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- n° 1 – centralina di rilevazione a servizio dell'intero immobile, mod. Sira Area 54 - 4;
- n° 1 – pannello di remotizzazione centralina di rilevazione mod. Sira Area 54 - 4;
- n° 1 – centralina di rilevazione a servizio del solo locale CED, mod. Airfire AM - 200;
- n° 1 – centralina di spegnimento a servizio del locale archivio, mod. Elkron;
- n° 1 – commutatore telefonico centralina di rilevazione a servizio dell'intero immobile;
- n° 1 – commutatore telefonico centralina di rilevazione a servizio del locale CED, mod. Combivox N Plus;

- n° 18 – pulsanti manuali a rottura di attivazione allarme;
- n° 132 – sensori di rilevazione fumi (interni ed esterni alla controsoffittatura);
- n° 19 – sirene di allarme incendio;
- n° 6 – bombole di contenimento del gas inerte;
- n° 2 – bombole pilota per impianto a gas inerte;
- n° 6 – pulsanti attivazione / blocco scarica impianto a gas;
- n° 1 – sistema “punto zero”.
- n° 13 – maniglioni antipánico su porta emergenza;
- n° 11 – porte tagliafuoco (porte REI) di varie misure e relativi maniglioni antipánico.

Dovranno essere altresì forniti a noleggio, posizionati in loco e regolarmente mantenuti:

- n° 22 – estintori a polvere, 6 Kg;
- n° 10 – estintori a CO₂, 5 Kg;
- n° 19 – piantane modulari rossa porta estintori.

11 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei “manuali di manutenzione”;
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia;

12 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti e con le seguenti cadenze.

In particolare si dovrà comunque attuare quanto segue:

12.1. Impianto di rilevazione - cadenza semestrale

- Prova simulata e programmata delle centraline;
- Prova simulata e programmata dei rivelatori.
- Eventuale pulizia/sostituzione dei rilevatori qualora riscontrata la necessità con sostituzione degli stessi nella misura di n° 2 annui;
- Prova simulata dei pulsanti;
- Udibilità segnale ed individuazione zona allarmata;
- Funzionamento eventuali dispositivi collegati (esempio: chiusura porte);

- Funzionamento batterie e carica batterie, con sostituzione delle stesse nella misura di n° 2 annui;
- Controllo visivo dell'unità centrale.

12.2. Pulsanti, suonerie ed allarme - cadenza semestrale

- Prova di funzionamento con attivazione dai rivelatori di fumo;
- Prova di funzionamento dei pulsanti manuali presenti nei vari locali;
- Funzionamento ed udibilità sirene, soprattutto all'interno dei locali singoli e tecnici;
- Funzionamento dei segnalatori luminosi e delle relative batterie e carica batterie.

12.3. Impianto di spegnimento - cadenza semestrale

- Verificare lo stato delle tubazioni della rete di distribuzione;
- Verificare lo stato degli ugelli di erogazione;
- Verificare lo stato del gruppo bombole;
- Verificare la data di collaudo del gruppo bombole;
- Verificare i valori di pressione del gruppo bombole;
- Controllare i dispositivi di attivazione automatica;
- Effettuare la prova in bianco del sistema di spegnimento.

12.4. Dispositivi antincendio - cadenza semestrale

12.4.1 Estintori e piantane – da fornire a noleggio unitamente alle piantane

- verificare e manutentionare tutte le parti che costituiscono l'estintore (compreso l'agente estinguente) e provvedere, ove necessario, alla sostituzione dell'estintore stesso;
- verificare che siano presenti e segnalati con apposito cartello, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente ;
- verificare che siano chiaramente visibili, immediatamente utilizzabili e l'accesso agli stessi sia libero da ostacoli;
- verificare che non risultino manomessi o mancanti i dispositivi di sicurezza per evitare azionamenti accidentali;
- verificare che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili;
- verificare che gli indicatori di pressione indichino un valore di pressione compreso nel campo verde;
- verificare che non presentino anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili, ecc;
- verificare che siano esenti da danni alle strutture di supporto;
- verificare che i cartellini di manutenzione siano presenti sugli apparecchi e compilare correttamente gli stessi;

12.4.2 Porte tagliafuoco e maniglioni antipánico

Oggetto di manutenzione sono 8 porte tagliafuoco, con relativi 8 maniglioni antipánico e 6 maniglioni installati su porte di emergenza.

- verificare l'integrità delle ante e dei telai;
- verificare l'integrità delle guarnizioni termo espandenti;
- lubrificare le cerniere, dei perni e delle serrature;
- controllare il corretto funzionamento delle porte quali: apertura, auto chiusura automatica ed eventuale registrazione;
- verificare la corretta funzionalità di tutti gli elementi di corredo (maniglioni antipánico, chiudi porta , elettromagneti di trattenimento, serratura ecc.) e eventuale registrazione;

- verificare l'assenza di impedimento di qualsiasi natura nel raggio d'azione delle porte e controllare il libero accesso alle porte adibite ad uscite di sicurezza;
- verificare il serraggio dei componenti meccanici e loro eventuale lubrificazione ed ingrassaggio;
- sostituire i materiali di consumo danneggiati o logorati dall'uso (cerniere, molle, perni, ecc.);
- applicare l'apposita targhetta numerata d'identificazione, comprovante l'avvenuta e certificata manutenzione, nonché il periodo di controllo;
- verificare i contrassegni distintivi del costruttore.

13 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) *Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;*
- 2) *Sottoscrizione del registro antincendio;*
- 3) *Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.*

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio successivamente indicata.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Preme inoltre precisare che, essendo gli estintori forniti a noleggio, l'affidatario dovrà provvedere ove necessario (in quanto non idonei o utilizzati a seguito di una emergenza), senza ulteriori compensi, alla sostituzione/ricarica dell'estintore.

Ogni estintori dovrà essere dotato almeno della rispettiva scheda di controllo, certificato di garanzia e manuale d'uso e manutenzione.



Manutenzione periodica impianti
Sede di Livorno
Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Premessa

Il presente documento costituisce l'allegato tecnico all'invito alla formulazione non onerosa della propria miglior offerta economica per l'esecuzione dell'incarico di manutenzione preventiva e a guasto degli impianti di **climatizzazione** (invernale ed estiva), **elettrico** e di **rilevazione incendio** dell'immobile Sede di Livorno dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, via Lampredi n. 45, di seguito D.R..

Trattasi di una porzione sita al 9 piano del fabbricato denominato "Torre 2" ubicata in prossimità del centro commerciale "Fonti del Corallo" zona caratterizzata dalla presenza di centri direzionali e commerciali di recente realizzazione. La sede dell'Agenzia del Demanio è composta da mq 286 ad uso ufficio e mq 35 ad uso archivio posti al piano seminterrato.

Manutenzione impianto di climatizzazione

12 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- n° 11 ventilconvettori di produzione RIELLO;
- n° 03 termostati a parete;
- n° 03 aeratori servizi igienici.
- impianto di distribuzione acqua idro-termo-sanitaria

13 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia.

14 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

Manutenzioni con cadenza SEMESTRALE

- controllo del funzionamento dei motori con rilievo dell'assorbimento elettrico, usura cuscinetti, buono stato dei collegamenti elettrici;
- controllo della bilanciatura dei ventilatori, stato usura dei cuscinetti, ecc.;
- pulizia e sostituzione dei filtri installati nelle macchine di trattamento aria, compreso trattamento dei filtri con sanificante anti legionella;
- pulizia delle ventole dei ventilconvettori;
- verifica e lavaggio delle lamelle del gruppo motore;
- verifica ed eventuale riparazione di perdite dalla conduttura del condizionatore e reintegro parziale o completo del gas nella misura di n° 1 annuo;
- controllo del funzionamento elettrico degli apparati, dello stato di usura dei contatti elettrici, ecc;
- controllo dello stato di funzionamento del sistema di regolazione automatica e commutazione di tutti gli apparati, al cambio stagione;
- pulizia degli scambiatori in pacco di alluminio delle unità di trattamento dell'aria e del chiller, delle parti dei mantelli e dei ventilatori, ecc.;
- pulizia dei filtri degli aeratori dei servizi igienici;
- controllo e regolazione della temperatura secondo i valori stabiliti dalla legge;
- verifica visiva degli impianti e del funzionamento di tutte le apparecchiature, le tubature, le canalizzazioni e le adduzioni a servizio dei medesimi;

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio.

15 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) Il *controllo e regolazione della temperatura* delle stanze secondo i valori stabiliti dalla legge, operando altresì ad ogni cambio di stagione, oltre alle usuali operazioni di manutenzione degli apparecchi, l'opportuna commutazione su ogni singolo ventilconvettore;
- 2) *Tenuta e compilazione di apposito registro* con indicazione puntuale delle manutenzioni effettuate;
- 3) *Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto* che comporti il fermo impianto.

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio successivamente indicata.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Manutenzione impianto elettrico

16 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- cablaggio strutturato/rete informatica (escluso apparati informatici quali server, computer, router, centraline, ecc.);
- quadri elettrici di distribuzione;
- impianti di illuminazione (di cui n. 3 lampade di emergenza);
- impianto antintrusione;
- impianto citofonico.
- impianto tornelli;
- impianto di segnalazione acustica apertura porte.

17 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia;

18 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

7.1. Cablaggio strutturato/Rete informatica/U.P.S.

Manutenzione semestrale:

- pulizia generale delle apparecchiature;
- verifica e controllo integrità delle canalizzazioni di qualsiasi natura e loro fissaggio;
- serraggio periodico delle bullonerie e delle morsettiere;
- pulizia generale delle apparecchiature e del pacco batterie degli UPS;
- ispezione periodica di verifica strumentale dei valori di tensione, corrente e frequenza in ingresso ed in uscita, con prove a carico della autonomia;
- serraggio periodico delle bullonerie e delle morsettiere;

- verifica periodica della tensione totale della batteria, della tensione ai morsetti di ogni singolo elemento
- pulizia ventole e filtri antipolvere.
- assistenza alla sostituzione delle batterie di alimentazione.

7.2. Quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria

Manutenzione semestrale:

- pulizia periodica accurata dei quadri e dei singoli interruttori compresi i cavi in arrivo ed in partenza;
- verifica periodica dello stato degli interruttori e delle protezioni, del serraggio di tutta la bulloneria;
- verifica del corretto funzionamento delle commutazioni automatiche, di tutti i segnali di allarme e di scatto con simulazione dei guasti, dell'efficienza dei fusibili ausiliari con eventuale sostituzione;
- verifica dell'apparato di rifasamento.

7.3. Impianto di illuminazione

Manutenzione semestrale:

- controllo della corretta alimentazione delle prese e dell'efficienza delle relative protezioni magnetotermiche e differenziali;
- verifica periodica dello stato di conservazione ed efficienza di tutti i corpi illuminanti presenti;
- sostituzione a guasto di lampade nel limite massimo di n° 5 annue senza distinzioni della tipologia;
- sostituzione a guasto di reattori nel limite massimo di n° 3 annui.

7.4. Impianto antintrusione

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento della centralina dell'impianto di allarme intrusione;
- verifica del corretto funzionamento della sirena di allarme;
- sostituzione ad esaurimento o guasto della batteria della sirena di allarme;
- verifica e controllo dei sensori di rilevazione presenze;
- verifica del corretto intervento dell'impianto e della relativa autonomia simulando la mancanza di rete.

7.5. Impianto citofonico

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento dell'impianto citofonico;
- verifica e controllo degli apparecchi citofonici;
- verifica e controllo del tastierino elettronico per l'apertura automatica della porta principale.

7.6. Tornelli e porte allarmate

Manutenzione semestrale:

- manutenzione dei tornelli, sia delle componenti meccaniche che elettriche, compreso centralina esterna di alimentazione elettrica e di tutte le componenti afferenti gli stessi;
- manutenzione dei dispositivi di segnalazione acustica apertura porte.

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Livorno dell'Agazia del Demanio.

Le visite dovranno essere concordate con il Direttore dell'esecuzione del contratto con almeno 15 giorni di preavviso.

7 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;
- 2) Sottoscrizione del registro antincendio in merito alla verifica dell'illuminazione di emergenza;
- 3) Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio successivamente indicata.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

8 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature, le tubature ed i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- n° 3 – sensori di rilevazione fumi;
- n° 1 – maniglioni antipánico su tornello;

Dovranno essere altresì forniti a noleggio, posizionati in loco e regolarmente mantenuti:

- n° 4 – estintori a polvere, 6 Kg;
- n° 1 – estintori a CO₂, 5 Kg;
- n° 5 – piantane modulari rosse porta estintori;

9 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;

- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei “manuali di manutenzione”;
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia;

10 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti e con le seguenti cadenze.

In particolare si dovrà comunque attuare quanto segue:

11.1. Impianto di rilevazione - cadenza semestrale

11.1.1 Eventuale pulizia dei rilevatori qualora riscontrata la necessità;

11.2. Dispositivi antincendio - cadenza semestrale

11.2.1 Estintori– da fornire a noleggio

- verificare e manutenzionare tutte le parti che costituiscono l'estintore (compreso l'agente estinguente) e provvedere, ove necessario, alla sostituzione dell'estintore stesso;
- verificare che siano presenti e segnalati con apposito cartello, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente ;
- verificare che siano chiaramente visibili, immediatamente utilizzabili e l'accesso agli stessi sia libero da ostacoli;
- verificare che non risultino manomessi o mancanti i dispositivi di sicurezza per evitare azionamenti accidentali;
- verificare che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili;
- verificare che gli indicatori di pressione indichino un valore di pressione compreso nel campo verde;
- verificare che non presentino anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili, ecc;
- verificare che siano esenti da danni alle strutture di supporto;
- verificare che i cartellini di manutenzione siano presenti sugli apparecchi e compilare correttamente gli stessi;

11.2.2 Maniglioni antipanico

Oggetto di manutenzione è un maniglioni antipanico installato su porta di emergenza (tornello).

- controllare il corretto funzionamento dell'apertura;
- verificare la corretta funzionalità del maniglione antipánico ed eventuale registrazione;
- applicare l'apposita targhetta numerata d'identificazione, comprovante l'avvenuta e certificata manutenzione, nonché il periodo di controllo;
- verificare i contrassegni distintivi del costruttore.

12 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) *Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;*
- 2) *Sottoscrizione del registro antincendio;*
- 3) *Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.*

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio indicata nel paragrafo successivo.

I report delle prove afferenti l'impianto di rilevazione e spegnimento incendi dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Preme inoltre precisare che, essendo gli estintori forniti a noleggio, l'affidatario dovrà provvedere ove necessario (in quanto non idonei o utilizzati a seguito di una emergenza), senza ulteriori compensi, alla sostituzione/ricarica dell'estintore.

Ogni estintori dovrà essere dotato almeno della rispettiva scheda di controllo, certificato di garanzia e manuale d'uso e manutenzione.



Manutenzione periodica impianti
Sede di Perugia
Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Premessa

Il presente documento costituisce l'allegato tecnico all'invito alla formulazione non onerosa della propria miglior offerta economica per l'esecuzione dell'incarico di manutenzione preventiva e a guasto degli impianti di **climatizzazione** (invernale ed estiva), **elettrico** e **antincendio** dell'immobile Sede di Perugia dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, via Canali n. 12.

La sede degli uffici di circa mq 515 della Direzione Regionale è ubicata al primo piano del complesso occupato da altre amministrazione ed è raggiungibile dall'ingresso principale mediante la scala o ascensori a servizio dell'intero immobile. Gli archivi di circa mq 35, sono ubicati nello stesso piano degli uffici e in una porzione del piano seminterrato.

Manutenzione impianto di climatizzazione

1 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- n° 15 ventilconvettori di produzione AERMEC;
- impianto idro-termo-sanitario

2 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia.

3 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

Manutenzioni con cadenza SEMESTRALE

- controllo del funzionamento dei motori con rilievo dell'assorbimento elettrico, usura cuscinetti, buono stato dei collegamenti elettrici;
- sanificante anti legionella del fancoil;
- pulizia delle ventole dei ventilconvettori;
- verifica e lavaggio delle lamelle del gruppo motore;
- controllo del funzionamento elettrico degli apparati, dello stato di usura dei contatti elettrici, ecc;
- controllo dello stato di funzionamento del sistema di regolazione del fancoil e commutazione di tutti gli apparati, al cambio stagione;
- pulizia dei filtri degli aeratori dei servizi igienici;
- verifica visiva degli impianti e del funzionamento di tutte le apparecchiature, le tubature, le canalizzazioni e le adduzioni a servizio dei medesimi.

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio

4 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) Il *controllo e regolazione della temperatura* delle stanze secondo i valori stabiliti dalla legge, operando, ad ogni cambio di stagione, la commutazione su ogni singolo ventilconvettore;
- 2) *Tenuta e compilazione di apposito registro* con indicazione puntuale delle manutenzioni effettuate;
- 3) *Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto* che comporti il fermo impianto.

Manutenzione impianto elettrico

5 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

- cablaggio strutturato/rete informatica (escluso apparati informatici quali server, computer, router, centraline, ecc.);
- quadri elettrici;
- UPS;
- impianti di illuminazione (di cui n. 6 lampade di emergenza);
- impianto antintrusione;
- impianto citofonico.
- impianto tornelli;
- impianto di segnalazione acustica apertura porte.

6 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia;

7 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti. In particolare si dovrà comunque attuare quanto di seguito indicato per attività e cadenze.

7.1. Cablaggio strutturato/Rete informatica/U.P.S.

Manutenzione semestrale:

- pulizia generale delle apparecchiature;
- verifica e controllo integrità delle canalizzazioni di qualsiasi natura e loro fissaggio;
- pulizia generale delle apparecchiature e del pacco batterie UPS;
- ispezione periodica di verifica strumentale dei valori di tensione, corrente e frequenza in ingresso ed in uscita, con prove a carico della autonomia;
- serraggio periodico delle bullonerie e delle morsettiere;
- verifica periodica della tensione totale della batteria, della tensione ai morsetti di ogni singolo elemento
- pulizia ventole e filtri antipolvere.
- assistenza all'eventuale sostituzione delle batterie di alimentazione.

7.2. Quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria

Manutenzione semestrale:

- pulizia periodica accurata dei quadri e dei singoli interruttori compresi i cavi in arrivo ed in partenza;
- verifica periodica dello stato degli interruttori e delle protezioni, del serraggio di tutta la bulloneria;
- verifica del corretto funzionamento delle commutazioni automatiche, di tutti i segnali di allarme e di scatto con simulazione dei guasti, dell'efficienza dei fusibili ausiliari con eventuale sostituzione;

7.3. Impianto di alimentazione ed illuminazione

Manutenzione semestrale:

- controllo della corretta alimentazione delle prese e dell'efficienza delle relative protezioni magnetotermiche e differenziali;
- verifica periodica dello stato di conservazione ed efficienza di tutti i corpi illuminanti presenti;
- sostituzione a guasto di lampade (escluso i corpi) nel limite massimo di n° 10 annue senza distinzioni della tipologia;
- sostituzione a guasto di reattori nel limite massimo di n° 5 annui.

7.4. Impianto antintrusione

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento della centralina dell'impianto di allarme intrusione;
- verifica del corretto funzionamento della sirena di allarme;
- verifica e controllo dei sensori di rilevazione presenze;
- verifica del corretto intervento dell'impianto e della relativa autonomia simulando la mancanza di rete.

7.5. Impianto citofonico

Manutenzione semestrale:

- verifica del corretto funzionamento dell'impianto citofonico;
- verifica e controllo degli apparecchi citofonici;

7.6. Tornelli e porte allarmate

Manutenzione semestrale:

- manutenzione dei tornelli, sia delle componenti meccaniche che elettriche, compreso centralina esterna di alimentazione elettrica e di tutte le componenti afferenti gli stessi;
- manutenzione delle due centraline di segnalazione acustica apertura porte.

Dovranno comunque essere operate tutte le attività, anche se non ricomprese nel suddetto elenco, tali da mantenere in efficienza ed in sicurezza tutti gli impianti presenti nella Sede di Livorno dell'Agenzia del Demanio.

Le visite dovranno essere concordate con il Direttore dell'esecuzione del contratto con almeno 15 giorni di preavviso.

8 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;
- 2) Sottoscrizione del registro antincendio in merito alla verifica dell'illuminazione di emergenza;
- 3) Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.

Manutenzione impianto e dispositivi antincendio

9 Oggetto del servizio

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature e i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

Sono oggetto del servizio tutte le apparecchiature, le tubature ed i componenti annessi che costituiscono tale tipologia di impianto, tra cui quelli di seguito descritti:

n° 1 – maniglioni antipanico su tornello;

n° 9 – porte tagliafuoco (porte REI) di varie misure e relativi maniglioni antipanico;

Dovranno essere regolarmente mantenuti:

n° 5 – estintori a polvere, 6 Kg;

n° 3 – estintori a CO₂, 5 Kg;

10 Gestione del servizio

Per la gestione complessiva del servizio dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra la D.R. e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici dei sistemi;
- Garantire la redazione di rapporto di sopralluogo periodico atto a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi (attività, verifiche e collaudi svolti), impegnandosi inoltre a comunicare alla D.R. eventuali interventi di adeguamento alla normativa di nuova emanazione o sopravvenute durante il servizio.

In particolare:

- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle attuali disposizioni in materia antinfortunistica.

Il controllo, la verifica e la pulizia degli impianti e delle apparecchiature dovrà essere comunque operata secondo quanto:

- indicato dai costruttori sulla scorta dei "manuali di manutenzione";
- disposto da legge;
- disposto di prassi in materia.

11 Operazioni di manutenzione preventiva

Le operazioni di manutenzione preventiva dovranno essere effettuate con le modalità di norma e di prassi previste per tali tipologie di impianti e con le seguenti scadenze.

In particolare si dovrà comunque attuare quanto segue:

cadenza semestrale

13.1 Estintori e piantane

- verificare e manutenzionare tutte le parti che costituiscono l'estintore (compreso l'agente estinguente);

- verificare che siano presenti e segnalati con apposito cartello, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente ;
- verificare che siano chiaramente visibili, immediatamente utilizzabili e l'accesso agli stessi sia libero da ostacoli;
- verificare che non risultino manomessi o mancanti i dispositivi di sicurezza per evitare azionamenti accidentali;
- verificare che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili;
- verificare che gli indicatori di pressione indichino un valore di pressione compreso nel campo verde;
- verificare che non presentino anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili, ecc;
- verificare che siano esenti da danni alle strutture di supporto;
- verificare che i cartellini di manutenzione siano presenti sugli apparecchi e compilare correttamente gli stessi.

13.2 Porte tagliafuoco e maniglioni antipanico

Oggetto di manutenzione sono le porte tagliafuoco, con relativi maniglioni antipanico e un maniglione installato su porte di emergenza (tornello).

- verificare l'integrità delle ante e dei telai;
- verificare l'integrità delle guarnizioni termo espandenti;
- lubrificare le cerniere, dei perni e delle serrature;
- controllare il corretto funzionamento delle porte quali: apertura, auto chiusura automatica ed eventuale registrazione;
- verificare la corretta funzionalità di tutti gli elementi di corredo (maniglioni antipanico, chiudi porta , elettromagneti di trattenimento, serratura ecc.) e eventuale registrazione;
- verificare l'assenza di impedimento di qualsiasi natura nel raggio d'azione delle porte e controllare il libero accesso alle porte adibite ad uscite di sicurezza;
- verificare il serraggio dei componenti meccanici e loro eventuale lubrificazione ed ingrassaggio;
- sostituire i materiali di consumo danneggiati o logorati dall'uso (cerniere, molle, perni, ecc.);
- applicare l'apposita targhetta numerata d'identificazione, comprovante l'avvenuta e certificata manutenzione, nonché il periodo di controllo;
- verificare i contrassegni distintivi del costruttore.

12 Disposizioni speciali

Per tutta la durata del contratto l'impresa dovrà garantire:

- 1) *Redazione sottoscrizione di verbale delle operazioni compiute contenente l'esito delle stesse, il quale dovrà essere controfirmato dal Direttore dell'esecuzione del contratto;*
- 2) *Sottoscrizione del registro antincendio;*
- 3) *Messa in sicurezza ed immediata comunicazione scritta in caso di guasto che comporti il fermo impianto.*

Preme precisare che, il verbale delle operazioni effettuate dovrà essere rilasciato immediatamente al termine delle operazioni di manutenzione eseguite. Il verbale dovrà riportare in maniera chiara e puntuale di quanto operato nel corso delle attività manutentive svolte e l'esito delle verifiche.

L'eventuale mancato rilascio del verbale nel termine perentorio della giornata di esecuzione delle manutenzioni, comporterà una penale come meglio indicata nel paragrafo successivo.

I report delle prove afferenti l'impianto dovranno essere chiari e potranno essere, ove necessario, corredati di opportuna relazione dalla quale si evinca chiaramente l'esito della verifica e si indichi chiaramente la rispondenza della tenuta dei locali alla normativa applicabile agli stessi.

Preme inoltre precisare che, essendo gli estintori forniti a noleggio, l'affidatario dovrà provvedere ove necessario (in quanto non idonei o utilizzati a seguito di una emergenza), senza ulteriori compensi, alla sostituzione/ricarica dell'estintore.

Ogni estintori dovrà essere dotato almeno della rispettiva scheda di controllo, certificato di garanzia e manuale d'uso e manutenzione.

Disposizioni generali

1 Operazioni di manutenzione ordinaria ed a guasto

Potranno essere affidati all'Impresa prestazioni a pagamento di carattere straordinario o eccezionale.

L'impresa, dietro segnalazione scritta da parte dell'Agenzia, dovrà intervenire entro 12 (dodici) ore lavorative e terminare l'intervento entro le 96 (novantasei) ore dalla segnalazione, per guasti dell'impianto, fatta salva diversa comunicazione dell'Agenzia in relazione all'entità del guasto e delle conseguenze dovute al fermo impianto.

Il tempo di intervento sarà calcolato in funzione dell'effettivamente presenza all'interno della D.R. del personale impiegato (ovvero decorrenti dall'orario di ingresso ed uscita dall'immobile) e comunque del tempo impiegato effettivamente per la riparazione.

Per interventi a guasto, avvalendosi del Prezziario Lavori Pubblici della Regione Toscana per l'anno 2016, saranno adottati i seguenti importi in relazione alla manodopera.

- Installatore/Operaio metalmeccanico - 5^a categoria di livello superiore: € 28,60
- Installatore/Operaio metalmeccanico - 2^a categoria: € 23,08

Sono invece da riconoscere all'impresa i costi afferenti i componenti sostituiti.

Non vi è limite di chiamate nel corso di validità del contratto.

Al termine di ogni intervento l'impresa dovrà redigere e sottoscrivere idoneo rapporto contenente le indicazioni delle operazioni compiute.

Per il presente servizio sono stati incaricati Direttori dell'esecuzione del contratto, ai quali sarà deputato di effettuare tutti i necessari controlli sulla qualità dell'attività svolta:

- **Ing. Simone Costa** per la sede di Firenze n. 055-20071320;
- **Geom. Claudio Tommasini** per la sede di Livorno n. 055-20071327;
- **Ing. Silvia Vignati** per la sede di Perugia n. 055-20071433.

L'aggiudicatario è tenuto a indicare per iscritto il nominativo del proprio referente del servizio, il quale provvederà a vigilare affinché ogni fase dell'appalto risponda a quanto stabilito dai documenti contrattuali e sarà il naturale corrispondente del direttore dell'esecuzione del contratto dell'Agenzia.

Le imprese che effettuano le attività manutentive su impianti di cui all'art. 1 del DM 37/2008 devono essere iscritte al Registro delle Imprese di cui al DPR 581/1995 o all'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 (albo delle imprese artigiane) inoltre l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il direttore tecnico da essi preposto con atto formale deve essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 4 del DM 37/2008.

Per la tipologia delle operazioni di manutenzione il servizio richiederà che il personale utilizzato sia informato, addestrato ed in possesso degli idonei patentini, per intervenire su parti elettriche in bassa tensione "attive".

Per le operazioni di manutenzione in cabina elettrica, il servizio richiederà che il personale sia dotato di idoneo patentino, ovvero di ogni certificazione intervenga in tale materia.

Per tutta la durata del contratto l'Impresa dovrà garantire la costante funzionalità e la massima efficienza dei su richiamati impianti, dispositivi ed apparecchiature.

All'interno del servizio l'impresa dovrà inoltre fornire le seguenti prestazioni:

- segnalare tempestivamente qualunque fatto anormale riscontrato negli impianti, presidi, apparecchi;
- avere sempre pronta disponibilità di: apparecchi, attrezzi, materiali ed apparecchiature di ricambio, e di quant'altro occorrente per garantire la continua funzionalità degli impianti;

Tutte le operazioni di manutenzione programmata che implicano un fuori servizio dell'impianto dovranno essere preventivamente concordate con il Direttore dell'esecuzione del contratto incaricato dalla D.R. con un congruo anticipo al fine di eseguire gli interventi in orario non lavorativo.

La manutenzione dovrà essere eseguita nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08.

2 Durata del contratto

Il contratto avrà durata dal **01/11/2017 al 31/10/2018.**

L'Agenzia si riserva la facoltà di richiedere una proroga del contratto per il tempo strettamente necessario all'espletamento di una nuova procedura per l'individuazione del nuovo contraente ed alla relativa contrattualizzazione.

Si rappresenta che, fermo restando la necessità di provvedere alle forniture richieste (quali ad esempio la f.p.o. degli estintori) l'impresa dovrà garantire la copertura manutentiva degli impianti presi in gestione, in funzione delle precedenti scadenze manutentive, attualmente in essere. A titolo esemplificativo si rappresenta che l'impianto di rilevazione antincendio dovrà essere manutentato già a partire dal mese di gennaio.

3 Corrispettivo e modalità di pagamento

Per la manutenzione preventiva degli impianti/dispositivi di cui al presente documento, è stato determinato un importo annuale di € **26.950,00** (ventiseimilanovecentocinquanta/00) oltre iva. L'importo sarà liquidato in rate semestrali posticipate, previa verifica del servizio reso ed a seguito di presentazione di regolare fattura.

Si precisa che l'importo offerto deve intendersi remunerativo del servizio nel suo complesso. Esso comprenderà, senza alcuna eccezione, ogni spesa, principale o accessoria, anche di carattere fiscale, necessaria per eseguire il servizio.

Per quanto evidenziato relativamente ai rischi da interferenze e con riferimento all'art. 26, comma 5, del D. Lgs. 81/2008, si attesta che gli oneri per la sicurezza sono pari ad € **480,00 annui**, connessi:

- 1) alla formazione/informazione e addestramento del personale in tema di:
 - presentazione dei Piani delle Emergenze e di Evacuazione della sede di lavoro;
 - presentazione della sede di lavoro ed informazione sui rischi ad essa connessa e sulle misure di prevenzione da adottare:per euro pari a 240 €
- 2) Cartellonistica per segnalazione zone di pericolo:
 - Nastro segnalatore 50 metri €/mt € 0,40 per € 20,00
 - Cartelli (n. 24) di avvertimento: manutenzione in corso; € 10 a cartello per un totale di € 240,00.

La fattura, emessa e trasmessa in formato conforme alle specifiche tecniche definite dall'allegato A di cui all'art.2 comma I del D.M. 55 del 03/0,1/2013, dovrà essere intestata all'Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007, via Barberini 38, 00187 Roma, riportando obbligatoriamente

all'interno del tracciato il codice IPA: K0MJBW, il numero di ODA e CIG nonché il protocollo del contratto che verrà comunicato dalla Stazione Appaltante

Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura, a mezzo bonifico bancario.

4 Penali

La D.R. potrà disporre, in ogni momento, verifiche e controlli sull'esatto adempimento delle prestazioni richieste.

Le penali saranno applicabili per mancato rispetto delle condizioni di erogazione del servizio previsto nel presente documento. Più dettagliatamente, l'Agenzia si riserva di applicare le seguenti penali, i cui importi sono da intendersi IVA esclusa:

- Mancata, irregolare o incompleta compilazione del registro degli impianti: € 100,00 per ogni irregolarità;
- Mancato rispetto delle tempistiche di manutenzione indicate nel presente documento: € 100,00 per ogni irregolarità;
- Mancata segnalazione scritta di eventuali guasti: € 100,00 per ogni irregolarità;
- Mancato intervento o rispetto della tempistica dopo segnalazione di guasto: € 50,00 per ogni irregolarità;

L'Impresa sarà soggetta all'applicazione di penalità sino al 10% di ciascuna rata del corrispettivo contrattuale, oltre le spese per l'esecuzione d'ufficio del servizio non eseguito o male effettuato o degli obblighi non adempiuti. Qualora l'importo massimo della penale sia superiore al 10% dell'importo contrattuale si potrà procedere alla risoluzione del contratto per grave inadempimento.

La rifusione delle spese sostenute dall'Agenzia per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell'Impresa, così come l'applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione, mediante ritenuta sulla prima rata del corrispettivo da versarsi all'Impresa successivamente all'applicazione della penale.

5 Risoluzione del contratto

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante raccomandata A/R, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

L'Agenzia potrà inoltre risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) grave inadempimento commesso successivamente a tre inadempienze, anche di diversa natura, oggetto di diffida ai sensi del comma 1;
- c) applicazione di penali per un importo totale superiore al 10% dell'importo contrattuale complessivo;
- d) cessione a terzi del contratto;
- e) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia di cui al punto 16 del presente documento;
- f) inosservanza degli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui al punto 8 del presente documento.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, allorché l'Agenzia comunichi per iscritto con raccomandata A.R. all'Impresa di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.

In entrambe le suddette ipotesi di risoluzione la D.R. si riserva di richiedere il risarcimento di eventuali danni.

6 Estensione o riduzione del servizio

Nel corso del rapporto contrattuale l'Agenzia, in relazione alle proprie esigenze organizzative, si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di sospendere o interrompere, ridurre o aumentare le attività del servizio.

Occorrendo in corso di esecuzione del servizio un aumento o una diminuzione delle attività da svolgere, l'Impresa è obbligata ad assoggettarvisi fino alla concorrenza del quinto del prezzo contrattualizzato, alle stesse condizioni del contratto stesso. Al di là di questo limite l'Impresa ha diritto alla risoluzione del contratto senza titolo a risarcimento danni.

7 Subappalto

È ammesso il ricorso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 105 del D.Lgs 50/2016, nei limiti di quanto previsto dalla predetta disposizione, salva la verifica del possesso, in capo ai subappaltatori, dei requisiti previsti dalla normativa vigente e fermo restando che i pagamenti dei corrispettivi avverranno direttamente a favore dell'impresa affidataria.

8 Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'aggiudicatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/10.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'Appaltatore nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'Appaltatore mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

9 Cessione del contratto e subappalto

È fatto assoluto divieto all'impresa di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità.

10 Sicurezza

Ai sensi e nel rispetto di quanto sancito dal D. Lgs. n. 81/2008 e dal Codice dei contratti e stante quanto previsto al momento nello specifico Documento Unico di Valutazione dei Rischi di interferenza (D.U.V.R.I.), allegato al presente capitolato, prima dell'avvio dell'esecuzione del contratto, la D.R. convocherà una riunione di coordinamento con l'Impresa, al fine di fornire dettagliate informazioni sui rischi esistenti nell'ambiente in cui il soggetto stesso è destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza. L'Impresa affidataria è tenuta alla totale e precisa osservanza delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008.

Parimenti dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti appositi e di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti (DPI); dovrà inoltre adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi.

L'impresa affidataria ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio,

sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento. L'affidataria ha l'obbligo di osservare, oltre a quanto citato nel presente documento, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

L'impresa affidataria è altresì unica responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Essa è obbligata ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

A richiesta della D.R., l'Impresa dovrà essere in grado di fornire, in qualsiasi momento, la prova di aver regolarmente adempiuto agli obblighi che ad esso competono in materia.

Al momento della stipula del contratto l'Impresa dovrà comunicare, per iscritto, il nominativo del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008.

Nel caso in cui l'Impresa presenti proposte integrative al D.U.V.R.I., entro 30 giorni dall'aggiudicazione, le medesime saranno oggetto di attenta valutazione da parte dell'Agenzia. Pertanto, il D.U.V.R.I. potrà essere aggiornato su proposta dell'Impresa senza che questo comporti l'aumento dell'importo previsto per gli oneri di sicurezza.

11 Garanzie

L'Impresa incaricata si assumerà la responsabilità di danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti e i materiali di sua proprietà, sia quelli che essa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità.

Al riguardo, l'Impresa dovrà fornire copia della polizza assicurativa in corso di validità.

Ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs 50/2016 l'Aggiudicatario dovrà produrre idonea garanzia definitiva, con le modalità previste dal cit. art. 103.

12 Adempimenti

Al momento della consegna del servizio, l'impresa dovrà comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica PEC, un numero di telefono, ivi compreso un recapito sostitutivo, nonché l'indirizzo della propria sede. Dovrà, altresì, fornire immediata notizia delle eventuali variazioni di tali recapiti.

13 Spese di contratto

Sono a carico dell'impresa tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

14 Responsabilità verso terzi

L'impresa affidataria solleverà la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

15 Obblighi di riservatezza

L'impresa affidataria, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente servizio.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

16 Codice etico

L'Impresa si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/2001 s.m.i, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L'inosservanza di tale impegno costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

L'Impresa si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.