

CAPITOLATO TECNICO

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE
ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMPIANTO ELETTRICO E DELL'IMPIANTO
TERMICO E DI RAFFRESCAMENTO DELLO STABILE IN CUI HA SEDE LA CASSA
ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI
PROFESSIONISTI**

CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.): B4B22D8A03

SOMMARIO

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO	4
1.1 Oggetto dell'appalto	4
1.2 Durata dell'appalto	5
2. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL' IMPIANTO ELETTRICO	6
2.1 Manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico	9
2.2 Manutenzione ordinaria del gruppo elettrogeno	12
2.3 Manutenzione ordinaria della Cabina di Trasformazione	12
2.4 Materiali, parti di ricambio, materiali di consumo e attrezzature	15
2.5 Presidio tecnico continuativo e reperibilità.....	17
2.6 Manutenzione straordinaria non programmata dell'impianto elettrico.....	18
3. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	19
3.1 Manutenzione ordinaria degli impianti.....	21
3.1.1 Manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell'Aria	23
3.1.2 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore.....	24
3.1.3 Manutenzione ordinaria degli Evaporatori di Calore.....	24
3.1.4 Manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi.....	25
3.1.5 Manutenzione ordinaria delle elettropompe	25
3.1.6 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame	26
3.1.7 Manutenzione ordinaria della strumentazione	27
3.1.8 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione.....	27
3.1.9 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici	27
3.1.10 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione	28
3.1.11 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione	28
3.1.12 Manutenzione ordinaria dell'impianto di raffrescamento.....	29
3.1.13 Accensione e spegnimento	29

3.2	Materiali, parti di ricambio, materiali di consumo e attrezzature	30
3.3	Ulteriori attività	30
3.4	Manutenzione Straordinaria	32
3.5	Libretti di Centrale	34
3.6	Reperibilità e pronto intervento	34
4.	ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA	35
5.	DISPOSIZIONI COMUNI	36
5.1.	ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI	36
5.2.	OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ	37
5.3.	OBBLIGHI DEL PERSONALE DIPENDENTE	37
6.	CONSEGNA DEGLI IMPIANTI	38
7.	REGOLE DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE	38
8.	SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	38
9.	RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI	39
10.	VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI	39
11.	OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DELLE DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA	39
12.	OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA	40
13.	CONTROLLI	41
14.	IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA	41
15.	ONERI ASSICURATIVI	42

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO

1.1 Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico e il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico e di raffrescamento, da espletare presso l'immobile in cui ha sede la Cassa sito in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n.4, denominato "Palazzo Corrodi".

La gara è costituita da un unico lotto in considerazione della omogeneità delle prestazioni e dell'opportunità di una direzione unitaria nell'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto nonché in ragione della necessità del contenimento dei costi di gestione che deriverebbero nel caso di suddivisione in lotti funzionali, prestazionali o quantitativi sia per la stazione appaltante.

Il presente documento descrive le prescrizioni minime che la Società deve rispettare nel corso dello svolgimento delle attività oggetto della presente gara. L'organizzazione del Servizio deve essere di natura dinamica e rispondere alle esigenze organizzative della Cassa che, a proprio insindacabile giudizio, potrà, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, variare, quantitativamente e qualitativamente, le attività collaterali descritte nel presente Capitolato. In corrispondenza di eventuali variazioni si procederà proporzionalmente ad un aumento oppure ad una diminuzione del canone offerto in sede di gara. Il prezzo di riferimento per le variazioni di superfici in aumento o in diminuzione sarà quello offerto dall'impresa e risultante dalla gara.

La Società deve rapportarsi con il Direttore dell'esecuzione del contratto (di seguito, "DEC") il quale riferirà alla Cassa nella persona del Responsabile Unico del Progetto (di seguito, "RUP"), fornendo costante informazione sull'andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, secondo le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato o con modalità di volta in volta concordate.

1.2 Durata dell'appalto

Il contratto avrà la durata di 48 mesi a decorrere dalla data di stipula dello stesso con il soggetto aggiudicatario, salvo eventuale differimento del termine disposto dalla Cassa per ragioni di opportunità. La Cassa si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del contratto, nel rispetto dell'art. 17, c. 8 e 9, del Codice.

È facoltà della Cassa, a suo insindacabile giudizio, recedere unilateralmente dal contratto con preavviso di almeno 30 giorni da inviarsi a mezzo PEC, nei termini e con le modalità indicate all'art. 123 del Codice. Resta ferma la facoltà della Cassa di disporre sospensioni o concedere proroghe, nel rispetto dell'art. 121 del Codice.

Ove necessario, troverà applicazione 120, c. 11, del d.lgs. n. 36/2023, per cui la durata del contratto potrà essere prorogata per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura posta in essere per l'individuazione del nuovo contraente. In tal caso la Società è tenuta all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o a prezzi, patti e condizioni più favorevoli per la Cassa.

Qualora in corso di esecuzione, si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la Cassa potrà richiedere all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso, l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto.

La Cassa ha la facoltà, in relazione ad esigenze sopravvenute nel corso dell'esecuzione del Contratto, di richiedere un'estensione o una diminuzione delle prestazioni convenute per un valore d'importo complessivo non superiore al 50% del valore globale del contratto.

Qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determina una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo del servizio superiore al 5%, dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'80% della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire. Ai fini del calcolo della variazione dei prezzi si utilizza l'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) riferito all'anno precedente a quello in cui viene determinata la revisione del canone. Tale revisione è ammessa a partire dal secondo anno di fornitura con riferimento alla data di stipulazione del contratto e non ha efficacia retroattiva. Non è ammessa nessun'altra forma di revisione contrattuale.

2. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL' IMPIANTO ELETTRICO

L'attività ha per oggetto il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico da espletare presso l'immobile in cui ha sede la Cassa sito in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4, denominato "Palazzo Corrodi".

Nello specifico:

a) Impianto per utenze e servizi

Sistema di seconda categoria con cabina di trasformazione costruita al piano primo interrato di Palazzo Corrodi, in locale immediatamente adiacente alla cabina elettrica ENEL. Nella cabina di trasformazione sono installate le seguenti apparecchiature:

- n. 1 quadro di manovra e protezione M.T. (Schneider Electrica AT7-B 24 kW);
- n. 1 trasformatore trifase inglobato in resine autoestinguenti, potenza massima nominale 630 kVA, tensione primaria 20.000 V, tensione secondaria 400 V;
- n. 1 quadro elettrico generale di bassa tensione per protezione, rifasamento e distribuzione;
- n. 1 rifasatore;
- accessori d'uso.

b) Impianti di distribuzione principali

Per la descrizione del quadro elettrico di distribuzione principale si rinvia integralmente a quanto previsto nel documento allegato al presente Capitolato denominato "Quadro elettrico di Bassa Tensione QGBT XB.01.02". In caso di difformità, rileva lo stato di fatto dell'impianto.

c) **Cabina Elettrica di Trasformazione MT/BT composta da**

- n. 01 trasformatore da 630 K.VA
- n. 01 quadro di media tensione
- n. 01 quadro power center BT
- n. 01 quadro rifasatore Telegroup 37.5 kVAR

In tal modo, la Cassa si propone di mantenere in perfetto funzionamento l'impianto elettrico a servizio dell'immobile.

Il Servizio, che dovrà essere realizzato secondo le modalità meglio specificate nei paragrafi seguenti ed in ottemperanza alle leggi e alle normative vigenti, comprende:

- a) la manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici: sono ricomprese tutte quelle attività direttamente finalizzate alla normale e regolare conduzione, gestione e mantenimento del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso. Sono ricomprese, pertanto, la conduzione, la costituzione e la gestione di un'anagrafica tecnica, la reperibilità ed il pronto intervento, nonché la manutenzione correttiva a guasto. Afferiscono alla presente categoria di interventi anche le attività manutentive edili strumentali e/o direttamente necessarie all'esecuzione di interventi di manutenzione impiantistica e gli autonomi interventi edilizi di non particolare complessità che servono a mantenere integri lo stato e il valore degli immobili. A titolo esemplificativo, rientrano in queste prestazioni tutti quegli interventi edilizi descritti nel citato d.m. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 nella definizione di "Manutenzione ordinaria";
- b) il presidio tecnico continuativo mediante il quale la Cassa intende garantire la presenza diretta *in situ* di uno o più addetti per l'esecuzione della manutenzione ordinaria;
- c) la manutenzione straordinaria non programmata degli impianti tecnologici. Sono ricomprese tutte quelle attività indispensabili per la normale e regolare conduzione, gestione e mantenimento del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso, che si rendono necessarie ed improcrastinabili a

seguito:

- di guasti che richiedano, per la riparazione, la fornitura di materiali e/o componenti non minuti che non rientrano nell'elenco di cui al paragrafo 2.4 del presente Capitolato;
- di adeguamenti normativi;
- di sostituzione di parti di impianti o di impianti caratterizzati da avanzati e pericolosi stati di degrado.

Dette prestazioni, a differenza di quelle afferenti alla manutenzione di tipo programmato, possono rendersi necessarie nel corso della gestione del contratto d'appalto senza essere prevedibili e programmabili e, a titolo esemplificativo, consistono in tutti quegli interventi che riguardano le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, interventi che sono descritti nel d.m. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 nella definizione di "Manutenzione ordinaria".

Tutti gli interventi saranno finalizzati a garantire il buon funzionamento degli impianti in condizioni di sicurezza ai sensi di legge e secondo la norma della buona tecnica. Nello specifico, la manutenzione ordinaria ha lo scopo di mantenere gli impianti sempre efficienti e di ridurre al minimo possibile i tempi di arresto degli stessi in seguito a guasti di qualsiasi natura. Pertanto, il servizio di manutenzione ed assistenza tecnica degli impianti deve essere svolto secondo le operazioni fondamentali previste dal d.lgs. n. 81/2008 e dalle normative tecniche di settore CEI. Inoltre, la manutenzione deve essere svolta nel rispetto delle esigenze della Cassa di riduzione e razionalizzazione dei costi di gestione e dei consumi di energia e di riduzione delle immissioni inquinanti in atmosfera.

La partecipazione alla procedura e la stipulazione del contratto da parte della Società equivalgono a dichiarazione della sussistenza delle condizioni che consentono l'immediata esecuzione del Servizio.

Tutti gli impianti attualmente presenti nello stabile presso il quale ha sede la Cassa (elettrico; di illuminazione; dati; speciali) che sono oggetto del servizio di manutenzione devono essere mappati in un documento predisposto dalla Società e aggiornato annualmente. A partire dal secondo anno, il

censimento degli impianti deve essere consegnato annualmente alla fine del mese di dicembre e deve essere aggiornato con le variazioni avvenute durante il periodo contrattuale.

Con verbale di consegna, stilato tra la Cassa e la Società, verrà valutato lo stato iniziale degli impianti, peraltro già noto perché visionato in fase di sopralluogo obbligatorio, che la Società prende in carico nonché i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano.

Lo stato degli impianti dovrà essere conforme alla presa in consegna, salvo il normale deperimento d'uso riferito ad una corretta gestione e alle opere eseguite in base al presente Capitolato di gara.

Gli impianti e i loro accessori, nonché le relative parti di edificio, devono essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, con verbale attestante in particolare lo stato degli impianti oggetto dell'appalto.

2.1 Manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico

Per “manutenzione ordinaria” si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e dei componenti, utilizzando gli strumenti e le attrezzature necessari anche con l'impiego di materiali di consumo di uso corrente.

La manutenzione ordinaria dell'impianto è finalizzata a mantenere il buono stato di funzionamento dello stesso e le eventuali modifiche o innovazioni apportate agli stessi, al fine di garantirne la massima sicurezza e l'efficienza. La manutenzione consta di una serie di operazioni periodiche, così come elencato di seguito:

- a) manutenzione preventiva e accurata pulizia delle apparecchiature e di tutte le parti costituenti gli impianti, da effettuare secondo le istruzioni di manutenzione emesse dai costruttori delle apparecchiature;
- b) manutenzione preventiva e accurata pulizia dei motori elettrici, delle trasmissioni, delle linee elettriche e delle apparecchiature elettriche;

- c) manutenzione preventiva e accurata pulizia degli impianti e delle apparecchiature elettriche, comprendenti:
- esame a vista dei componenti e delle apparecchiature costituenti l'impianto;
 - verifica della continuità dell'impianto di terra da parte di Ente Certificato;
 - misura della resistenza di isolamento;
 - pulizia e serraggi dei morsetti di tutte le apparecchiature con eventuale disossidazione e sostituzione;
 - pulizia trimestrale della cabina di trasformazione MT/BT da parte di personale formato ai sensi della normativa CEI 11-27;
- d) manutenzione preventiva di ogni altro componente non specificato nei punti precedenti ma riguardante il complesso del sistema edificio/impianti elettrici considerati nel presente Capitolato.
- e) fornitura e posa in opera di lampade ordinarie e di emergenza;
- f) fornitura e posa in opera di plafoniere di emergenza del tipo autoalimentato (dello stesso tipo di quella sostituita) e/o suoi componenti che dovessero rivelarsi non più funzionanti durante le verifiche periodiche o segnalati dalla stazione appaltante;
- g) fornitura e posa in opera di placche, supporti e interruttori, deviatori, invertitori, pulsanti per comando luce o similare, prese di energia e trasmissione dati/telefoniche di qualsiasi tipo;
- h) fornitura e posa in opera di viti, tasselli, staffe, minuteria metallica in genere;
- i) fornitura e posa in opera di morsetti, coperchi scatole di derivazione /connessione, cavi e condutture (tubazioni, canali porta cavi/uso battiscopa, ecc.) fino a 10 m (escluso ampliamenti);
- j) smontaggio, alienazione e smaltimento dei componenti difettosi di cui ai punti precedenti;
- k) sostituzioni, ripristini e ricambio di parti soggette ad usura, anche se non esplicitamente indicate.

La manutenzione ordinaria prevede l'effettuazione di visite programmate periodiche degli impianti. Nella visita periodica l'addetto responsabile della manutenzione, con ispezioni a vista e verifiche a campione

delle apparecchiature e dei componenti più a rischio degli impianti, deve garantire un processo continuo di valutazione indispensabile per ridurre e, se possibile, eliminare i rischi di malfunzionamento degli impianti stessi.

La manutenzione ordinaria comprende anche l'eventuale pulizia dei locali e la ripresa di tinteggiature esistenti, di qualsiasi tipo, in seguito agli interventi effettuati durante l'attività manutentiva.

Per il gruppo di continuità e il gruppo elettrogeno deve essere attivata, in accordo con la Cassa, una procedura di verifica del corretto funzionamento, con cadenza almeno mensile.

In particolare, è previsto il controllo programmato di tutte le apparecchiature di allarme delle centrali di segnalazione, con verifica del regolare funzionamento, in accordo alle seguenti norme aggiornate alle ultime varianti:

- CEI 79/1/2/3/4 per sistemi antintrusione;
- CEI 64-8 per impianti elettrici utilizzatori;
- UNI 9795:2013 (*“Sistemi fissi automatici di rivelazione e di segnalazione allarme d'incendio - Progettazione, installazione ed esercizio”*).

In relazione all'impianto di messa a terra/parafulmine, la Società deve inoltre osservare le disposizioni recate dal d.lgs. n. 81/2008.

Dopo ogni intervento di manutenzione, la Società deve compilare le schede di manutenzione secondo un modello che sarà consegnato all'avvio del Contratto.

In aggiunta a quanto sopra riportato, la Società, su richiesta della Cassa, deve assicurare:

l) lo spostamento delle torrette e il cablaggio delle nuove postazioni e la fornitura delle relative certificazioni, che comprendono le attività di:

- stesura dei nuovi cavi telefonici e dati;
- cablaggio delle torrette;

- assistenza all'utente finale nel caso di sostituzione di apparecchi rotti e di cavetteria di collegamento (*patch cord, etc.*).
- m) i lavori di piccola falegnameria e di muratura e il facchinaggio all'interno di Palazzo Corrodi.

Gli interventi manutentivi potrebbero essere eseguiti anche in luoghi con presenza di persone, arredi e attrezzature, e pertanto la Società deve adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'incolumità degli utenti, in osservanza di quanto previsto d.lgs. n. 81/2008. Pertanto, le modalità di esecuzione degli interventi devono essere sempre preventivamente concordate con i referenti della Cassa, al fine di limitare i disagi al normale svolgimento delle attività stesse.

2.2 Manutenzione ordinaria del gruppo elettrogeno

Con riferimento alla manutenzione ordinaria del gruppo elettrogeno, si richiede, in aggiunta a quanto già recato dal paragrafo 2.1 del presente Capitolato, il controllo della corretta funzionalità del gruppo elettrogeno a gas situato sul terrazzo raggiungibile dal quarto piano di Palazzo Corrodi, previa accensione manuale da effettuarsi ogni 7 giorni. L'avviamento settimanale risulta essenziale per garantire il corretto funzionamento del gruppo elettrogeno a servizio dell'Ufficio CED e dell'impianto antincendio.

2.3 Manutenzione ordinaria della Cabina di Trasformazione

Il servizio di manutenzione ordinaria sarà svolto dalle ore 07.30 alle ore 16.30 da uno o più tecnici specializzati. L'intervento di verifica con cadenza semestrale sarà effettuato in giorni feriali dal lunedì al venerdì e l'intervento di verifica annuale con distacco di corrente sarà svolto in orario non lavorativo preventivamente concordato con il Committente.

La manutenzione della Cabina di trasformazione è finalizzata, oltre che ad adempiere agli obblighi normativi, a garantirne la massima sicurezza ed efficienza. Consta di una serie di operazioni periodiche, così come elencato di seguito:

- Cabina elettrica MT/BT

Attività da svolgere semestralmente:

- Controllo a vista della strumentazione
- Controllo dei Voltimetri, amperometri e relativi commutatori
- Verifica lampade di segnalazione
- Verifica di integrità delle targhe, chiavi e dei cartelli monitori
- Controllo delle sorgenti di alimentazione ausiliare
- Controllo degli interruttori a protezione dei circuiti ausiliari
- Controllo delle lampade di segnalazione
- Controllo dello stato degli strumenti di misura
- Controllo del funzionamento dell'impianto di illuminazione interna alle celle
- Verifica a vista attraverso gli oblò del corretto innesto delle pinze degli IVOR e/o SF6
- Pulizia con stracci ed additivi neutri delle parti interne i quadri di bassa e media tensione
- Controllo delle equipotenzialità poste all'interno del locale cabina
- Verifica funzionamento gruppo rifasatore Telegroup

Attività da svolgere annualmente:

- Controllo dell'apertura d'emergenza degli interruttori di MT mediante i manipolatori predisposti
- Controllo della chiusura a carica delle molle degli interruttori di MT
- Verifica dei circuiti ausiliari
- Controllo stato dei fusibili
- Controllo del corretto intervento dei relè di protezione e verifica della loro taratura

- Verifica dello stato di conservazione dei contatti degli interruttori MT, sezionatori e delle pinze d'innesto con pulizia accurata e ripristino ove necessario dello strato di vasellina
 - Verifica delle movimentazioni meccaniche relative agli interruttori e sezionatori di MT
 - Controllo di tutti i serraggi dei cavi e di tutte le bullonerie esistenti e raggiungibili
 - Verifica a vista dello stato di conservazione delle teste di media tensione
 - Pulizia e serraggio delle morsettiere ausiliarie di MT e di BT e degli strumenti di misure, con pulizia dello strato di polvere depositata
 - Controllo di tutti i relè differenziati
- Quadro di BT

Attività da svolgere semestralmente:

- Controllo a vista della strumentazione
- Verifica di tutto il complesso dei circuiti del quadro Pulizia di tutte le parti esterne del quadro

Attività da svolgere annualmente:

- Tutti gli allacci dei cavi elettrici verranno accuratamente esaminati, serrati e puliti Controllo di tutti i relè differenziali
 - Pulizia dei locali a mezzo aspiratore industriale, stracci ed additivi neutri
- Soccorritore

Attività da svolgere semestralmente:

- Pulizia dell'apparecchiatura
- Lettura dei dati forniti dalla strumentazione
- Simulazione fuori servizio della rete pubblica e prova di scarica degli accumulatori con test di

- autonomia del soccorritore
- Verifica dello stato di conservazione delle batterie
 - Pulizia degli armadi batteria
 - Semestrale
 - Messa fuori servizio del soccorritore
 - Controllo del funzionamento degli interruttori, degli apparecchi di comando e controllo
 - Serraggio dei collegamenti
 - Pulizia dell'apparecchiatura
 - Messa in servizio del soccorritore
 - Misurazione dei livelli di tensione in ingresso e uscita

Attività da svolgere annualmente:

- Verranno realizzati dei Registri di Manutenzione, suddivisi in schede specifiche per ogni tipologia d'impianto da mantenere, nei quali verranno indicate le varie verifiche effettuate e le eventuali anomalie riscontrate.

2.4 Materiali, parti di ricambio, materiali di consumo e attrezzature

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili necessari per eseguire le prestazioni a perfetta regola d'arte devono essere conformi alle prescrizioni di legge e devono essere forniti a cura e a spese della Società aggiudicataria e devono essere utilizzati sotto la responsabilità della stessa.

Saranno a carico della Società le parti di ricambio di modesta entità e i materiali di consumo necessari al corretto funzionamento degli impianti ivi compresi minuteria, oli lubrificanti per le apparecchiature, fusibili e nastro isolante, nonché il servizio di smaltimento a norma delle parti di ricambio sostituite e dei materiali di risulta.

Per l'acquisto di tutti i restanti materiali di consumo, la Cassa prevede, per l'intera durata del contratto, un *plafond* pari a euro 32.000,00 di cui all'art. 4 del Disciplinare di gara. La Società può pertanto procedere all'acquisto di tali ricambi e componenti, previa autorizzazione della Cassa, e certificando sempre l'acquisto con scontrino fiscale o fattura. Il *plafond* può essere utilizzato anche per l'acquisto di ulteriore materiale di consumo necessario per le attività di esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti affidati quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- i disincrostanti, i detergenti, i solventi, e, in generale, tutte le sostanze chimiche nonché le attrezzature necessarie per l'effettuazione degli interventi mirati alla conservazione degli impianti e/o dei locali ospitanti gli stessi, alla rimozione e all'asporto di scorie e rifiuti;
- le vernici nelle qualità, quantità e colore necessari per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco previste nel presente Capitolato;
- i componenti, le apparecchiature e i pezzi di ricambio che devono essere sostituiti negli interventi di pronto intervento e di manutenzione (lampadine attacco E14-E27; neon 18-36 W; multiprese con e senza filo; spine/prese shuko volante; prese 10/16 A; cavo UTP cat. 6; cestello 503/504; presa bipasso; pulsanti; interruttori bipolari; canale calpestabile; cavo 3G2.5; Plug cat 6; prese RJ45 CAT 6; batterie 12 v 2A / 12 v 7A / 12 v 18A; *etc.*)

Tutti i componenti, le apparecchiature e i pezzi di ricambio che devono essere sostituiti negli interventi di pronto intervento e di manutenzione devono essere, salvo casi specifici tecnicamente giustificati ed esplicitamente autorizzati dalla Cassa, nuovi di fabbrica o, in ogni caso, di primo impiego e omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti. In caso contrario, essi devono essere facilmente reperibili sul mercato e standardizzati. I componenti devono essere certificati come rispondenti alle norme e alle prestazioni funzionali standard. In ogni caso, dovranno essere di qualità non inferiore a quelle esistenti.

2.5 Presidio tecnico continuativo e reperibilità

Al fine di garantire un servizio puntuale e continuativo, devono essere assicurati la presenza e il pronto intervento da parte della Società.

In particolare, si richiede:

- a) un presidio fisso giornaliero di n. 1 tecnico dal lunedì al venerdì per n. 8 ore dalle ore 8:00 alle ore 17:00, compresa la pausa di un'ora per il pranzo dalle 13:30 alle 14:30;
- b) un presidio fisso di n. 1 tecnico dalle 08:30 alle 13:30 per un sabato al mese in cui gli uffici della Cassa restano aperti. La data esatta in cui gli uffici sono aperti verrà comunicata di volta in volta;
- c) la presenza di ulteriore personale tecnico da impiegare in tutte le attività che, per motivi di legge, di opportunità e di sicurezza, dovessero prevedere la compresenza di due addetti, previa espressa richiesta e autorizzazione della Cassa per un totale massimo pari a 120 ore annuali.

Qualora gli orari di accesso del personale dovessero variare, anche gli orari di presidio fisso subiranno delle modifiche, compatibilmente con le esigenze della Cassa. Il personale deve essere equipaggiato con le attrezzature e i mezzi d'opera necessari per il corretto svolgimento delle attività. La Società deve indicare il riferimento telefonico, attraverso il quale rendere disponibile, 24 ore su 24, un proprio referente unico al quale la Cassa potrà trasmettere le comunicazioni dei disservizi eventualmente riscontrati o delle modifiche di funzionamento degli impianti. La Società deve assicurare il pronto intervento del proprio personale, in qualsiasi giorno e orario, entro le 2 (due) ore dal ricevimento della richiesta. Nel caso in cui non possa intervenire entro le due ore, la Società deve fornire, entro un'ora dal ricevimento della richiesta, pena l'applicazione delle penali di cui allo Schema di contratto, un'adeguata e comprovata giustificazione inerente, ad esempio, all'impossibilità di reperire materiali. Si precisa che non è previsto il pagamento di spese aggiuntive per trasferta e/o indennità di reperibilità.

2.6 Manutenzione straordinaria non programmata dell'impianto elettrico

Per “manutenzione straordinaria” si intende l’esecuzione di lavori, richiesti esplicitamente dalla Cassa e non riconducibili alla manutenzione ordinaria, per la modifica, l’adattamento, l’aggiornamento funzionale ed estetico migliorativo, nonché per l’adeguamento e la messa a norma degli impianti in virtù di disposizioni di legge vigenti o entrate in vigore nel corso del contratto. Rientra inoltre nella manutenzione straordinaria ogni altro intervento di riparazione di anomalie di funzionamento o di danneggiamenti non imputabili agli impianti stessi e allo svolgimento della loro corretta manutenzione periodica, ma a cause esterne involontarie o volontarie come, ad esempio, fenomeni naturali imprevedibili, anomalie delle caratteristiche della corrente elettrica, atti vandalici, manomissioni, errato utilizzo da parte degli utenti, ecc.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la Società dovrà provvedere a quanto di seguito indicato:

- segnalare tempestivamente al DEC qualsiasi eventuale irregolarità riscontrata circa il funzionamento degli impianti, con conseguente indicazione degli interventi manutentivi ritenuti necessari, dandone la giustificazione tecnica e precisandone la spesa relativa che dovrà essere autorizzata previamente all’esecuzione degli interventi stessi;
- accettare e includere nel Servizio di gestione, senza pretendere oneri aggiuntivi, eventuali modifiche agli impianti, resesi necessarie per l’adeguamento alle vigenti norme in materia, che la Cassa dovesse porre in essere, a seguito di lavori di ristrutturazione degli edifici ove gli stessi sono installati;
- indicare al DEC le specifiche tecniche delle componenti da sostituire, in modo che la Cassa possa procedere autonomamente, qualora lo reputi necessario, all’acquisto di tali parti.

La Società ha inoltre la facoltà di proporre al DEC, mediante relazioni tecniche dettagliate e preventivi particolareggiati, interventi di adeguamento degli impianti resi possibili dall’introduzione e dallo sviluppo di nuove tecnologie, secondo le prescrizioni del presente paragrafo.

Non è considerata a carico della Cassa l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria la cui causa sia da imputarsi alla Società per incuria dovuta a manutenzione inadeguata o per operazioni sugli impianti eseguite "non a regola d'arte".

Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia quelli richiesti direttamente dal DEC sia quelli resi necessari a seguito dei controlli periodici o di interventi su chiamata per guasto o per segnalazione, possono essere eseguiti dalla Società esclusivamente dietro presentazione di un preventivo di spesa. Tale preventivo deve essere corredato da un'analisi dettagliata dei prezzi. Non potranno essere accettati preventivi recanti voci a corpo non dettagliate nello specifico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere svolti solo successivamente all'approvazione dei relativi preventivi da parte della Cassa.

La Cassa provvede ad autorizzare gli interventi di manutenzione straordinaria in base alle reali necessità e comunque a suo insindacabile giudizio. Essa quindi non assume nessun impegno di affidare alla Società la totalità dei lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante la validità temporale del Contratto, anche se corredati da preventivo di spesa.

La Cassa si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di rivolgersi ad altri operatori economici per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

Le richieste di prestazioni straordinarie devono essere inoltrate a mezzo e-mail entro le ore 14:00 del giorno che precede l'intervento e, in casi del tutto eccezionali e in presenza di motivata urgenza, anche con preavvisi minori.

3. SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'attività ha per oggetto il servizio quadriennale di manutenzione e di conduzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento da espletare presso lo stabile nel quale ha sede la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti "Palazzo Corrodi.

L'aggiudicazione dell'appalto comporta l'assunzione del ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

Pertanto, la Società aggiudicataria si assume la responsabilità di condurre gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e di manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti termici ovvero secondo la normativa UNI CEI.

La Società deve quindi rapportarsi con il Direttore Esecutivo del Contratto (DEC) che riferirà alla Cassa nella persona del RUP, fornendo costante informazione sull'andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare con il DEC.

La Società, in quanto terzo responsabile, assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile sia penale conseguente agli eventuali danni che possano occorrere a persone o cose. Inoltre, in virtù di tale incarico diventa a tutti gli effetti soggetto sanzionabile ai sensi dell'art. 34 della legge n. 10/1991 recante le *“norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”*, e risponde di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per non regolare conduzione dell'impianto.

È compito del terzo responsabile segnalare alla Cassa l'inosservanza dei parametri prescritti dalla normativa vigente, controllare che i certificati dei vari enti certificatori siano conformi alle leggi in materia e richiedere alla Cassa tutti i chiarimenti che si rendano necessari per lo svolgimento del proprio mandato.

In particolare, la Società aggiudicataria, assunto il ruolo di terzo responsabile, deve occuparsi dell'osservanza delle norme UNI CEI, dell'attività del risparmio di energia, del rispetto del periodo annuale di esercizio, dell'osservanza dell'orario di riscaldamento, del mantenimento della temperatura ambiente, della salvaguardia dell'ambiente, del mantenimento del rendimento di combustione e della compilazione e della tenuta del libretto di centrale.

3.1 Manutenzione ordinaria degli impianti

Gli oneri indicati dal d.P.R n. 412/1993 recante il “Regolamento per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”, comprese le operazioni di manutenzione ordinaria di seguito elencate, eseguite in conformità alle vigenti normative UNI e CEI in funzione del tipo di impianto, sono a carico della Società:

- operazioni periodiche di controllo;
- pulizia della caldaia e dei relativi raccordi fumari;
- redazione e sottoscrizione del rapporto di controllo tecnico;
- indicazione sul libretto di centrale del nominativo del terzo responsabile ed apposizione dello stesso sulla porta della centrale termica;
- compilazione e custodia del libretto di centrale;
- operazioni di accensione e di spegnimento della centrale termica;
- regolazione dell’orario giornaliero e mantenimento della temperatura ambiente.

Tutte le operazioni di manutenzione devono essere annotate nel libretto di impianto o nel libretto di centrale.

Inoltre, la Società, in qualità di terzo responsabile, deve:

- effettuare una prova a caldo degli impianti entro il 15 ottobre di ogni anno informando il DEC dell’esito positivo o segnalando allo stesso eventuali disfunzioni emerse in occasione della prova stessa;
- avviare le caldaie quindici giorni prima della data prestabilita per la messa in funzione degli impianti, previa compilazione e aggiornamento del libretto di centrale e della relativa documentazione;
- eseguire, all’inizio della stagione di riscaldamento e durante il periodo di funzionamento degli impianti, gli interventi periodici di manutenzione ordinaria con checkup della combustione e regolazione dei bruciatori con l’ausilio di apparecchiature elettroniche per la verifica delle condizioni di funzionamento;

- prendersi cura di tutte le apparecchiature esistenti negli impianti di riscaldamento e, di conseguenza, procedere alla loro messa a punto e taratura tenendo sempre presenti gli obiettivi di sicurezza, risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico;
- compilare e aggiornare periodicamente il libretto di centrale e la documentazione della centrale termica in conformità alla normativa vigente.

Il Servizio di manutenzione ordinaria viene erogato dalla Società nel pieno rispetto delle condizioni e delle norme del presente Capitolato, delle disposizioni in materia di sicurezza del lavoro, di prevenzione degli incendi e delle norme e regole tecniche attuabili.

Ai fini della condotta del contratto di manutenzione oggetto del presente appalto, la Società designa un responsabile e referente tecnico, diverso dal manutentore sul posto (il quale deve essere dotato di patentino per la conduzione degli impianti, così come previsto dalla normativa vigente), preposto alla gestione del Servizio, avente i poteri e i mezzi occorrenti per garantire l'adempimento degli obblighi contrattuali previsti dal presente Capitolato. Tale responsabile deve inoltre garantire la propria reperibilità nella fascia oraria di lavoro e nei periodi di ferie o provvedere a comunicare al DEC dell'immobile i riferimenti di un suo sostituto.

Si riportano di seguito le specifiche tecniche dell'impianto presente all'interno di "Palazzo Corrodi":

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ KW
ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 "Palazzo Corrodi"	n. 2 caldaie	Modello ALU 300 PRO POWER, Matricola PR 348035245, Fabbrikante: RIELLO	Kw 294,3 – 300,00
			Modello ALU 300 PRO POWER, Matricola PR 398038902, Fabbrikante: RIELLO	Kw 294,3 – 300,00

ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 “Palazzo Corrodi”	n. 1 pompa di calore	Daikin chiller inverter aria/acqua Modello: EWYQ040CWP Fabbrikante: DAIKIN	Kw 40
ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 “Palazzo Corrodi”	n. 2 gruppi frigo	Gruppi frigoriferi condensati in aria (posto in copertura) Modello FOCS CA/B 1902 Matricola: 00866310 Matricola: 01072230 Fabbrikante: CLIMAVENETA S.P.A	405 Kw

3.1.1 Manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell’Aria

La manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell’Aria (UTA) deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la pulizia della batteria e del pacco batterie mediante spazzolatura ovvero getto di aria compressa, in presenza di depositi polverosi, ovvero mediante lavaggio con soluzioni disincrostanti in presenza di incrostazioni e/o depositi grassi;
- il controllo e la pulizia mensile delle griglie di presa, di espulsione, di ricircolo e dei filtri;
- il controllo mensile della tensione e dello stato delle cinghie;
- la verifica mensile del regolare funzionamento dei servocomandi e delle sequenze di regolazione automatica;
- la sostituzione con cadenza bimestrale delle celle filtro piane;
- la pulizia e il ripristino della verniciatura annuale delle superfici esterne.

3.1.2 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore

La manutenzione ordinaria dei generatori di calore deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- l'ispezione esterna degli impianti;
- il controllo settimanale del termostato di regolazione, delle tubazioni di alimentazione del gas metano e dei rilevatori di presenza; del corretto funzionamento dei manometri e termometri, dei raccordi, delle flange, delle valvole di sicurezza e dei vasi di espansione e dei moduli dei bruciatori;
- il controllo settimanale del dispositivo automatico di rigenerazione delle resine, del livello di salamoia nel contenitore dei Sali e del regolare funzionamento degli impianti di dosaggio;
- la verifica dell'efficienza della parte elettrica e della temperatura dei fumi;
- la pulizia semestrale degli organi di combustione e delle parti accessibili dei bruciatori, degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche, delle spie di controllo della combustione, dei filtri di linea dei bruciatori;
- il controllo semestrale della pressione o depressione all'interno della camera di combustione;
- il controllo semestrale del funzionamento delle pompe, delle elettrovalvole, delle guarnizioni;
- la pulizia semestrale dei raccordi orizzontali;
- il controllo degli sportelli e della strumentazione e della rotazione dei generatori (con cadenze rapportate all'uso);
- la messa a riposo delle caldaie nel periodo estivo.

3.1.3 Manutenzione ordinaria degli Evaporatori di Calore

La manutenzione ordinaria degli evaporatori di calore deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo dell'efficienza mediante rilevazione della temperatura di entrata e di uscita dei fluidi;

- il controllo dell'efficienza delle valvole solenoidi e delle valvole termostatiche;
- il controllo del circuito FREON per individuare eventuali perdite;
- il controllo e pulizia dei filtri ed eventuale sostituzione qualora risultino danneggiati e/o usurati;
- il controllo del circuito idrico ed eventuale scivolamento ovvero trattamento chimico al fine di eliminare le incrostazioni.
- l'analisi mensile dell'acqua di alimento e dell'acqua dei generatori con la trascrizione dei consumi.

3.1.4 Manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi

La manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la prova di tenuta di tutti i raccordi filettati e flangiati delle linee di adduzione da eseguirsi, secondo le prescrizioni previste dalla normativa in materia, con cadenza semestrale e ogniqualvolta venga effettuato un qualsiasi lavoro che possa compromettere la tenuta della tubazione di alimentazione o di qualsiasi altro componente lato combustibile;
- la verifica della funzionalità dei dispositivi di sicurezza del bruciatore in funzione e del rispetto delle tempistiche previste dalla normativa vigente, per evitare l'interruzione di alimentazione del gas e, di conseguenza, la mancata presenza della fiamma;
- il controllo e la pulizia semestrale dei filtri del combustibile;
- la trascrizione mensile dei consumi di prodotto.

3.1.5 Manutenzione ordinaria delle elettropompe

La manutenzione ordinaria delle elettropompe deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate

nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo settimanale dell'apertura delle intercettazioni a monte e a valle della pompa e della prevalenza e la verifica dell'assenza di vibrazioni e di rumori anomali;
- il controllo mensile dell'alternanza con l'elettropompa di scorta;
- la verifica trimestrale della tenuta del premistoppa con eventuali altri controlli (quali, ad esempio, quelli relativi al riscaldamento dei motori);
- il controllo trimestrale dell'allineamento motore-pompa nel caso di elettropompe con giunto elastico e dello stato di usura di questi ultimi;
- il controllo trimestrale del regolare funzionamento della pompa dosatrice;
- il controllo trimestrale dei giunti sui tubi di plastica;
- la verifica semestrale dei cuscinetti e delle altre parti rotanti con relativa pulizia accurata di tutte le componenti ed integrazione del lubrificante (olio o grasso);
- il controllo dell'assorbimento dei motori;
- il controllo semestrale del funzionamento dei sistemi di inserimento ed esclusione;
- la sostituzione, qualora si rendesse necessaria, della baderna nel premistoppa e dei blocchetti di gomma del giunto elastico.

3.1.6 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame

La manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica trimestrale, il controllo e il ripristino dello stato di conservazione delle valvole e delle saracinesche collocate nelle centrali, nelle sottostazioni di distribuzione e nelle reti di distribuzione;
- la pulizia e il ripristino della verniciatura delle superfici esterne;
- il controllo delle eventuali segnalazioni acustiche e visive degli allarmi.

3.1.7 Manutenzione ordinaria della strumentazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione (termostati, pressostati, livellostati, ecc.) deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la taratura, le prove di pressione, i controlli trimestrali dei circuiti elettrici e delle varie parti meccaniche;
- la pulizia trimestrale della strumentazione;
- la lubrificazione e l'ingrassatura trimestrale della strumentazione.

3.1.8 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione

La manutenzione ordinaria dei vasi di espansione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo della quantità giacente di polifosfati all'interno dei serbatoi con eventuale reintegro qualora la quantità presente risultasse ostasse al corretto funzionamento;
- il controllo mensile della pressione di esercizio e degli attacchi di pressione;
- la verifica trimestrale dell'efficienza e della tenuta dei rubinetti di intercettazione;
- la verifica trimestrale del livello nei vasi e della strumentazione posta al loro servizio;
- la revisione e la pulizia annuale dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di regolazione.

3.1.9 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici

La manutenzione ordinaria dei quadri elettrici deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la prova bimestrale di efficienza degli interruttori di comando;

- la verifica trimestrale della taratura dei relais termici;
- la verifica trimestrale dell'assorbimento elettrico e dello stato di efficienza del quadro elettrico di comando con particolare riguardo alla corretta saldatura dei bulloni;
- la pulizia annuale dei contatti e dei relais;
- il controllo annuale della resistenza di terra.

3.1.10 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione

La manutenzione ordinaria della rete di distribuzione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica annuale delle reti di distribuzione, delle saracinesche, del valvolame e delle parti metalliche in genere (parti in vista poste all'interno delle centrali termiche);
- l'esecuzione semestrale dei ripristini di isolamento delle parti che ne necessitano;
- il controllo semestrale della tenuta;
- l'eliminazione di piccole perdite e di bolle d'aria eventualmente presenti nell'impianto e nella rete di distribuzione.

3.1.11 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo bimestrale di tale strumentazione;
- la verifica bimestrale dei contatti elettrici e la loro pulizia;
- la verifica semestrale delle parti meccaniche dei servocomandi;
- la taratura semestrale dei programmi di termoregolazione.

3.1.12 Manutenzione ordinaria dell'impianto di raffrescamento

L'utilizzo inverno/estate è di pieno controllo della Società aggiudicataria. Tuttavia entro quindici giorni antecedenti all'inizio della stagione invernale e della stagione estiva sarà necessario procedere:

- al controllo dello stato dei teleruttori, dei rele, tensione e delle fasi;
- al controllo del circuito frigorifero e delle pressioni del refrigerante;
- al controllo delle parti meccaniche in movimento;
- alla pulizia delle batterie condensanti ed evaporanti con prodotti specifici debatterizzanti, atossici e biodegradabili;
- al controllo dei filtri e alla pulizia degli stessi;
- al controllo del regolare drenaggio della condensa
- messa a riposo a fine stagione seguendo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice.

Le caratteristiche e le schede tecniche delle apparecchiature in uso sono da verificarsi in sede. Le unità esterne e interne hanno caratteristiche come da targa apposta su ciascuna unità.

3.1.13 Accensione e spegnimento

Tutti gli impianti dovranno essere accesi o spenti secondo quanto previsto dal d.P.R. n. 412/1993 e secondo le disposizioni orarie che la Cassa impartirà secondo i casi.

La Società deve verificare che il funzionamento della centrale termica rientri nei parametri impostati in apposito programmatore di accensione elettronica, eseguendo una verifica mensile.

3.2 Materiali, parti di ricambio, materiali di consumo e attrezzature

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili necessari per eseguire le prestazioni a perfetta regola d'arte devono essere conformi alle prescrizioni di legge e devono essere forniti a cura e a spese della Società aggiudicataria e devono essere utilizzati sotto la responsabilità della stessa.

Saranno a carico della Società le parti di ricambio di modesta entità e i materiali di consumo necessari al corretto funzionamento degli impianti nonché il servizio di smaltimento a norma delle parti di ricambio sostituite e dei materiali di risulta.

Per l'acquisto di tutti i restanti materiali di consumo, la Cassa prevede, per l'intera durata del contratto, un *plafond* pari a euro 20.000 di cui all'art. 4 del Disciplinare di gara. La Società può pertanto procedere all'acquisto di tali ricambi e componenti, previa autorizzazione della Cassa, e certificando sempre l'acquisto con scontrino fiscale o fattura. Il *plafond* può essere utilizzato anche per l'acquisto di ulteriore materiale di consumo necessario per le attività di esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti affidati.

Tutti i componenti, le apparecchiature e i pezzi di ricambio che devono essere sostituiti negli interventi di pronto intervento e di manutenzione devono essere, salvo casi specifici tecnicamente giustificati ed esplicitamente autorizzati dalla Cassa, nuovi di fabbrica o, in ogni caso, di primo impiego e omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti. In caso contrario, essi devono essere facilmente reperibili sul mercato e standardizzati. I componenti devono essere certificati come rispondenti alle norme e alle prestazioni funzionali standard. In ogni caso, dovranno essere di qualità non inferiore a quelle esistenti.

3.3 Ulteriori attività

La Società deve inoltre compiere le operazioni di scarico e carico degli impianti che si rendano eventualmente necessarie a seguito di interventi manutentivi e deve provvedere, all'inizio della stagione termica invernale ed estiva, alla pulizia e alla verifica di tutti i filtri dei fan coil presenti nell'immobile in

carico.

La Società deve effettuare la manutenzione ordinaria dell'impianto idrico-sanitario e deve provvedere al controllo, su tutti i piani dello stabile del regolare funzionamento degli impianti idrici compresi i sanitari e alla pulizia con idoneo prodotto antiruggine e anticalcare delle cassette di scarico e dei componenti degli scarichi dei sanitari e dei filtri della rubinetteria.

Inoltre, all'avvio del contratto, verranno effettuate le seguenti attività:

- Ispezione igienica degli impianti aeraulici attraverso:
 - o Ispezione visiva delle UTA di immissione e di estrazione.
 - o Prelievi microbiologici dell'acqua di umidificazione/condensa da effettuarsi all'interno delle vasche di raccolta dell'acqua mediante tampone. I parametri da ricercare saranno Carica Micetica Totale, Carica Batterica Mesofila e Legionella spp.
 - o Video-ispezione di una campione statistico delle canalizzazioni pari al 40% dell'intero circuito aeraulico con ingresso dalle portine d'ispezione. Il filmato ed il report fotografico dovranno essere conservati su supporto replicabile.
 - o Prelievi microbiologici di superficie da effettuarsi su un numero statisticamente significativo di superfici interne dell'UTA sulla batteria di scambio termico, sulle unità di condizionamento locali, nelle condotte aerauliche e sui terminali ambiente; possono utilizzarsi tamponi o piastre a contatto su una superficie pari a 100 cmq. Durante i prelievi l'impianto dovrà essere spento.
 - o Prelievi microbiologici dell'aria immessa da effettuarsi su un campione significativo di terminali aeraulici e in corrispondenza della presa di aria esterna ad impianto acceso. I parametri da ricercare attraverso il campionamento bio-aerosol attivo sono Carica Batterica Mesofila e Carica Micetica Totale. Durante i prelievi l'impianto dovrà essere acceso.
 - o Prelievi fisici o particellari per il controllo del particolato depositato all'interno delle condotte da effettuarsi mediante il NADCA Vacuum Test.

I prelievi dovranno essere effettuati secondo il protocollo operativo A.I.I.S.A. da personale qualificato.

I campioni prelevati saranno consegnati subito al laboratorio per le analisi a cura dell'aggiudicatario.

Si precisa che, qualora a seguito di campionamento, emergesse un rischio di contaminazione, sarà onere della stazione appaltante provvedere con i successivi adempimenti necessari.

- Campionamento acqua (calda e fredda) per la valutazione del rischio legionellosi.

I campioni prelevati saranno consegnati subito al laboratorio per le analisi a cura dell'aggiudicatario.

Si precisa che, qualora a seguito di campionamento, emergesse un rischio di contaminazione, sarà onere della stazione appaltante provvedere con i successivi adempimenti necessari.

3.4 Manutenzione Straordinaria

Per “manutenzione straordinaria” si intende l'esecuzione di lavori, richiesti esplicitamente dalla Cassa e non riconducibili alla manutenzione ordinaria, per la modifica, l'adattamento, l'aggiornamento funzionale ed estetico migliorativo, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti in virtù di disposizioni di legge vigenti o entrate in vigore nel corso del contratto. Rientra inoltre nella manutenzione straordinaria ogni altro intervento di riparazione di anomalie di funzionamento o di danneggiamenti non imputabili agli impianti stessi e allo svolgimento della loro corretta manutenzione periodica, ma a cause esterne involontarie o volontarie come, ad esempio, fenomeni naturali imprevedibili, anomalie delle caratteristiche della corrente elettrica, atti vandalici, manomissioni, errato utilizzo da parte degli utenti, ecc.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la Società dovrà provvedere a quanto di seguito indicato:

- segnalare tempestivamente al DEC qualsiasi eventuale irregolarità riscontrata circa il funzionamento degli impianti, con conseguente indicazione degli interventi manutentivi ritenuti

necessari, dandone la giustificazione tecnica e precisandone la spesa relativa che dovrà essere autorizzata previamente all'esecuzione degli interventi stessi;

- accettare e includere nel Servizio di gestione, senza pretendere oneri aggiuntivi, eventuali modifiche agli impianti, reresi necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme in materia, che la Cassa dovesse porre in essere, a seguito di lavori di ristrutturazione degli edifici ove gli stessi sono installati;
- indicare al DEC le specifiche tecniche delle componenti da sostituire, in modo che la Cassa possa procedere autonomamente, qualora lo reputi necessario, all'acquisto di tali parti.

La Società ha inoltre la facoltà di proporre al DEC, mediante relazioni tecniche dettagliate e preventivi particolareggiati, interventi di adeguamento degli impianti resi possibili dall'introduzione e dallo sviluppo di nuove tecnologie, secondo le prescrizioni del presente paragrafo.

Non è considerata a carico della Cassa l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria la cui causa sia da imputarsi alla Società per incuria dovuta a manutenzione inadeguata o per operazioni sugli impianti eseguite "non a regola d'arte".

Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia quelli richiesti direttamente dal DEC sia quelli resi necessari a seguito dei controlli periodici o di interventi su chiamata per guasto o per segnalazione, possono essere eseguiti dalla Società esclusivamente dietro presentazione di un preventivo di spesa. Tale preventivo deve essere corredato da una analisi dettagliata dei prezzi. Non potranno essere accettati preventivi recanti voci a corpo non dettagliate nello specifico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere svolti solo successivamente all'approvazione dei relativi preventivi da parte della Cassa.

La Cassa provvede ad autorizzare gli interventi di manutenzione straordinaria in base alle reali necessità e comunque a suo insindacabile giudizio. Essa quindi non assume nessun impegno di affidare alla Società

la totalità dei lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante la validità temporale del Contratto, anche se corredati da preventivo di spesa.

La Cassa si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di rivolgersi ad altri operatori economici per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

3.5 Libretti di Centrale

A partire dal momento della presa in carico della centrale termica, la Società ha l'obbligo della corretta compilazione e conservazione dei libretti di centrale e dello svolgimento di tutti gli adempimenti obbligatori secondo quanto previsto dalla normativa in vigore e dalle sue integrazioni che dovessero intervenire durante il periodo utile contrattuale.

L'originale del libretto di centrale deve essere conservato presso l'impianto termico, mentre copia del libretto e dei relativi allegati devono invece essere custoditi dal DEC dell'immobile.

I libretti devono essere costantemente aggiornati, riportando le attività di controllo e di manutenzione svolte su tutti gli impianti, con l'indicazione dettagliata degli interventi effettuati, sia su programma, sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.

3.6 Reperibilità e pronto intervento

La Società deve garantire un Servizio di pronto intervento e reperibilità per tutto l'arco dell'anno e per tutte le ventiquattro ore dei giorni sia feriali che festivi o prefestivi. Si specifica che non è previsto il pagamento di spese aggiuntive per trasferta e/o indennità di reperibilità.

Tale Servizio deve essere espletato da personale specializzato in grado di far fronte alle anomalie che gli impianti oggetto dell'appalto possono presentare.

A tale scopo, la Società fornisce un numero telefonico attivo ventiquattro ore su ventiquattro, sette

giorni su sette, per tutto il periodo del contratto, al quale segnalare eventuali guasti o anomalie funzionali. Tale numero va indicato chiaramente anche all'esterno dei locali impiantistici oggetto del presente appalto.

La Società deve garantire il pronto intervento presso l'impianto segnalato entro massimo quattro ore dalla chiamata, sia essa diurna, notturna, in giornata lavorativa o festiva.

In caso d'impossibilità di riparazione immediata o di aggravamento del problema, deve essere avvertito immediatamente il *DEC*, dando indicazione dei tempi necessari alla risoluzione del problema.

Per ogni intervento deve essere redatta una nota in cui sono riportate le seguenti informazioni: l'impianto presso il quale è avvenuto l'intervento medesimo, la data e l'orario della segnalazione, l'anomalia riscontrata, la descrizione degli interventi effettuati, l'orario della cessazione dell'anomalia, il nome e il cognome dell'operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento.

4. ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

La Società, così come previsto dalla normativa vigente, è tenuta alla redazione, alla conservazione e all'aggiornamento della documentazione amministrativa di pertinenza degli impianti oggetto del presente appalto per l'immobile di riferimento, siano essi di nuova installazione (ristrutturati o modificati) o preesistenti.

Tutte le attività tecnico-amministrative devono essere espletate dalla Società avvalendosi di figure professionali opportunamente titolate in grado di elaborare tutte le necessarie pratiche tecniche e amministrative seguendone l'*iter* sino al completamento della procedura.

La Società è inoltre tenuta ad effettuare in proprio le verifiche dell'efficienza degli impianti termici, nei termini e nelle scadenze previste dalle vigenti disposizioni di legge, rilasciando le certificazioni e trascrivendo i risultati sul libretto di centrale, conformemente alle norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

Tutte le attività di cui al presente articolo s'intendono compensate attraverso il corrispettivo complessivo di aggiudicazione.

Per i lavori che la Cassa ha appaltato o appalterà a soggetti terzi, la Società deve fornire, senza alcun onere aggiuntivo per la Cassa stessa, la necessaria assistenza tecnica per tutte le operazioni atte a garantire la buona riuscita delle opere, quali lo svuotamento, il sezionamento, l'intercettazione dei circuiti e degli impianti, il riempimento degli impianti al termine dei lavori e deve provvedere altresì con proprio personale, a fornire quanto necessario per il regolare andamento dei lavori, comprese le tarature, le programmazioni delle varie apparecchiature elettroniche e le messe a punto di impianti e macchinari, le regolazioni varie, le verifiche di corretto funzionamento, lo sfiato dell'aria dei circuiti, il rilievo delle non conformità dei lavori di terzi rispetto alle disposizioni normative e la trasmissione delle non conformità stesse alla Cassa.

5. DISPOSIZIONI COMUNI

5.1. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili necessari per eseguire le prestazioni a perfetta regola d'arte devono essere conformi alle prescrizioni di legge anche in materia di sicurezza, devono essere forniti a cura e a spese della Società aggiudicataria e devono essere utilizzati sotto la responsabilità della stessa.

Restano invece a carico della Cassa gli oneri relativi alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del combustibile necessari per il funzionamento degli impianti.

5.2. OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ

La Società deve svolgere, mediante il proprio personale, quegli atti necessari e propedeutici all'esecuzione del servizio (quali trasporto, carico e scarico e distribuzione dei materiali e delle attrezzature).

La Società deve trasmettere alla Cassa, prima dell'effettivo impiego, l'elenco del personale autorizzato all'effettuazione degli interventi e munito di patentino ove richiesto, in ottemperanza alle norme vigenti, specificando il nominativo, qualifica e recapito telefonico.

Essa deve inoltre dotare il proprio personale di una divisa da lavoro decorosa e idonea dal punto di vista igienico-sanitario, facendosi carico del lavaggio. La predetta divisa deve riportare la scritta o il distintivo di riconoscimento della Società e la targhetta con il nome del dipendente.

La Società e il suo personale devono uniformarsi alle norme generali e alle disposizioni comunque stabilite dalla Cassa, per il regolare e corretto svolgimento delle attività all'interno dell'immobile.

La Società deve dare esecuzione del servizio in modo da non intralciare le attività che si svolgono negli uffici della Cassa.

5.3. OBBLIGHI DEL PERSONALE DIPENDENTE

La Società deve essere rappresentata da persona fornita di requisiti di professionalità ed esperienza, che assumerà la qualifica di Referente Tecnico. Il Referente Tecnico, dotato di apposita divisa e di cartellino di riconoscimento, dovrà:

- seguire l'andamento dei servizi;
- cooperare al regolare svolgimento dei servizi;
- assicurare il rispetto delle norme e degli adempimenti di legge;
- rapportarsi alla Cassa nei modi e con i mezzi più efficaci ai fini del raggiungimento degli obiettivi propri dell'appalto.

Gli addetti alla manutenzione devono essere dotati delle conoscenze tecniche e della formazione prevista dalla normativa di settore.

6. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Entro e non oltre sette giorni dalla decorrenza del contratto la Società deve procedere alla presa in consegna degli impianti oggetto di appalto, redigendo apposito verbale in contraddittorio con l'appaltatore "uscente" e in presenza del DEC.

Al momento della presa in consegna degli impianti, la Società dovrà eseguire un'analisi preliminare degli stessi e dovrà presentare entro 30 giorni la relazione descrittiva sullo stato degli stessi. In tale relazione dovranno essere evidenziate eventuali anomalie o carenze normative degli impianti e dovranno essere riportate modalità e tempi di lavoro necessari per il ripristino della corretta funzionalità, anche in un'ottica di riqualificazione energetico-ambientale degli impianti, come previsto dai Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 12 agosto 2024.

7. REGOLE DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE

Entro 10 giorni dalla firma del verbale di consegna, la Società invierà al DEC il *Programma di Manutenzione* con la pianificazione di tutte le attività di manutenzione contrattualmente previste.

Trimestralmente, prima dell'invio della fattura, il *Programma di Manutenzione* aggiornato con l'indicazione delle attività effettivamente svolte, unitamente ai rapporti di manutenzione, dovrà essere inviato al DEC.

8. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Lo smaltimento dei materiali di risulta deve avvenire conformemente alla normativa vigente sulla raccolta differenziata dei rifiuti. La Società garantisce che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o

sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della normativa vigente e con oneri a proprio carico.

I sacchi di plastica utilizzati per la raccolta dell'immondizia devono essere chiusi ermeticamente con apposito nastro adesivo prima di essere depositati nei luoghi o nei cassonetti adibiti alla raccolta.

9. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti ed i loro accessori, nonché i relativi locali tecnici oggetto dell'appalto, devono essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale, previa verifica in contraddittorio tra l'appaltatore uscente e quello subentrante in presenza del DEC. Di tale attività viene redatto un verbale nel quale sono riportati lo stato e le eventuali criticità degli impianti.

In caso di ritardo nella riconsegna degli impianti e nella redazione dei relativi verbali, sono applicate alla Società responsabile del ritardo le penali con le modalità e i termini previsti dallo Schema di contratto, salvo il risarcimento degli ulteriori danni per i disservizi eventualmente accertati.

10. VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI

La Cassa si riserva la facoltà di variare in qualsiasi momento il numero, la tipologia e il modello degli impianti in conduzione e quindi di togliere o aggiungere alla conduzione gli impianti dell'immobile oggetto delle prestazioni da svolgere, riconoscendo alla Società solo il periodo effettivo della conduzione, senza che per questo la stessa possa pretendere alcun compenso o indennizzo.

11. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DELLE DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA

La Società si obbliga ad osservare tutte le disposizioni e gli obblighi normativi, sindacali e assicurativi relativi al trattamento dei lavoratori dipendenti e ad attuare le condizioni normative e retributive non

inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria (in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi, anche se la Società non aderisce alle associazioni stipulanti o recede da esse).

La Società deve trasmettere alla Cassa il libro matricola da cui risultano i nominativi del personale impiegato.

La Cassa può risolvere il contratto nel caso in cui la Società sia sanzionata da qualsivoglia Autorità e/o Ente Previdenziale o Assistenziale per inadempienze di particolare gravità o nel caso in cui non si attenga al C.C.N.L.

La Società deve dotare il personale operaio di apposita uniforme e fornire qualsiasi mezzo di protezione individuale, atto ad evitare infortuni derivanti dai rischi specifici delle prestazioni richieste (cinture, elmetti, guanti, occhiali, cuffie, etc.). La Società deve inoltre controllare periodicamente l'efficienza dei mezzi di segnalazione di pericolo (cartelli segnaletici etc.).

12. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA

La Società, in relazione al Servizio oggetto del presente Capitolato, è obbligata ad osservare quanto disposto dal d.lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Le sovrapposizioni e le interferenze fra attività lavorativa del committente e quella dell'appaltatore sono evidenziate nei D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze ex art. 26 del d.lgs. n. 81/2008).

La Società è tenuta all'osservanza delle norme e delle prescrizioni previste dai contratti collettivi di lavoro, dalle leggi e dai regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, sulla tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso dell'appalto. La Cassa è esonerata da ogni responsabilità derivante dall'inosservanza di tali disposizioni da parte della Società.

La Società è obbligata ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al Servizio oggetto del presente appalto e, se cooperative, anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

13. CONTROLLI

La vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni del presente Capitolato è demandata al DEC.

La Società metterà a disposizione un responsabile operativo che avrà l'obbligo di collaborare strettamente con il DEC per tutte le esigenze di Servizio.

Il DEC, per accertare che vi sia una perfetta corrispondenza alle clausole del presente Capitolato, effettuerà verifiche periodiche sulle modalità di esecuzione del Servizio nonché sull'osservanza della normativa vigente in materia di sicurezza.

Eventuali inadempienze o omissioni saranno valutate con tempestività in contraddittorio.

14. IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA

Qualora durante la vigenza del contratto si dovessero verificare cause di forza maggiore tali da impedire l'espletamento del Servizio da parte della Società aggiudicataria, la Cassa provvederà al computo delle somme corrispondenti al Servizio non eseguito che sarà detratto dalle relative fatture. La Società aggiudicataria è, in ogni caso, tenuta a dare preventiva e tempestiva comunicazione alla Cassa nonché a garantire un Servizio, pur minimo, di emergenza.

15. ONERI ASSICURATIVI

La Società, in relazione agli obblighi assunti con il presente appalto, espressamente solleva la Cassa da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di infortuni o danni eventualmente subiti da persone o cose, sia della Cassa, sia della Società, sia di terzi e verificatisi in dipendenza dell'attività svolta nell'esecuzione dell'appalto.

Inoltre, la Società sarà ritenuta responsabile di ogni danno imputabile a negligenza del proprio personale; avrà pertanto a suo carico la rifusione di eventuali danni ed ammanchi. Pertanto, con riferimento a tutti i lotti oggetto della procedura, la Società si impegna a stipulare apposite polizze (RCT/RCO), in cui venga esplicitamente indicato che la Cassa viene considerata "terza" a tutti gli effetti.

La polizza RCT dovrà essere stipulata sino alla concorrenza di un massimale unico per sinistro, per danni a cose e per persona lesa non inferiore a euro 400.000,00.

La Cassa è inoltre esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse accadere al personale dipendente della Società durante l'esecuzione dell'appalto, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è da intendersi già compreso o compensato nel corrispettivo dell'appalto.

Copia della polizza dovrà essere consegnata alla Cassa prima della stipulazione del contratto.

F.to IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

(dott. Nicola Rogondino)