

Capitolato Speciale di Appalto per il servizio di manutenzione degli impianti di climatizzazione – raffrescamento – riscaldamento degli Uffici giudiziari di Cassino, Frosinone, Velletri e Tivoli.

Periodo 01/03/2017 al 31/12/2017.

Oggetto del servizio.

Il servizio di manutenzione consiste nella erogazione di attività di gestione, verifica, controllo, monitoraggio e manutenzione volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto e la predisposizione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari. Destinatari del servizio sono gli Uffici giudiziari di Cassino, Frosinone, Velletri e Tivoli di cui si riportano l'ubicazione delle sedi e i nominativi dei referenti nell'allegata Tabella, che fa parte integrante del presente capitolato.

2. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI/PRESTAZIONI

Gli interventi d'erogazione delle prestazioni saranno attivati avendo cura di rispettare i tempi previsti e la qualità complessiva delle operazioni. Il programma temporale degli interventi dovrà essere preventivamente comunicato. Ad intervento effettuato si annoterà la tipologia definitiva dell'intervento.

Le richieste d'intervento saranno quindi classificate come:

A) Interventi per guasti non gravi

Che non riducono la funzionalità dell'impianto.

Il personale manutentivo dell'Impresa Aggiudicataria dovrà intervenire entro le 24 (ventiquattro) ore calcolate nei soli giorni lavorativi e terminare l'intervento entro le 72 ore, fatta salva diversa comunicazione dell'Amministrazione contraente.

B) Interventi urgenti

Che riducono fortemente la funzionalità.

Il personale manutentivo dell'Impresa Aggiudicataria dovrà intervenire entro le 2 (due) ore successive alla richiesta comunque espressa.

C) Interventi di massima urgenza

Finalizzati alla tutela dell'incolumità delle persone e dei beni.

Dovranno essere effettuati entro 1 (una) ora.

Per interventi di tipo complesso, che rispondono all'esigenza di potenziamento del contenuto impiantistico, i tempi di risoluzione verranno valutati e comunicati dall'Impresa, in contraddittorio con l'Amministrazione contraente.

Poiché il fine principale di tutti gli interventi/prestazioni è l'elevamento del livello di sicurezza degli impianti, la rimozione di situazioni anomale segnalate dalle richieste di intervento, dovrà, comunque e da chiunque venga segnalata, essere attivata e risolta in ogni momento, con l'avvertenza di comunicare all'Amministrazione contraente, anche successivamente (ma nel più breve tempo possibile), l'intervento iniziato o ultimato.

All'uopo il fornitore si impegna a mettere a disposizione degli Uffici giudiziari una casella di posta elettronica (ordinaria o certificata), un numero di fax, un numero telefonico fisso ed un numero di telefono cellulare per le richieste di intervento ed altre comunicazioni.

Le richieste di intervento potranno essere trasmesse con qualsiasi mezzo (fax, mail, PEC, telefono).

L'appaltatore comunicherà i propri punti di contatto garantendone il presidio continuo.

2.1 – Reperibilità

Dovrà essere garantita, compresa nel canone e per tutta la durata del contratto, la reperibilità 24 ore su 24, 7 giorni su 7 (dal lunedì alla domenica).

L'appaltatore mette a disposizione degli Uffici un Numero Verde attivo 24 ore su 24, 7 giorni su 7, per le richieste di Pronto Intervento.

3. ESERCIZIO E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

Per esercizio si intende la conduzione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente agli art. 3 e 4 del DPR 412/1993.

La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

Nello svolgimento delle attività il Fornitore deve attenersi a quanto stabilito e previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locali inerenti la materia.

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri e obblighi conseguenti alla presa in carico, allo sgombero, al trasporto e allo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle attività svolte. Tali attività dovranno essere effettuate secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici di riscaldamento/raffrescamento/climatizzazione presenti nelle sedi indicate in premessa, le cui principali componenti si riportano a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo per essere ricomprese nel servizio con altre componenti e/o parti degli impianti termici ove sussistenti.

A) Impianti di riscaldamento

Caldaie, Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza, Scambiatori di calore, Elementi terminali, Reti di distribuzione, Ventilatori, Motori e Pompe, Unità di trattamento aria (A.T.A.), Ventilconvettori (fan coil). Strumenti per misure e regolazione.

B) Impianti di raffrescamento

Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione, Torri evaporazione/raffreddamento, Ventilatori, Motori e Pompe, reti di distribuzione acqua e aria, Unità di trattamento aria (U.T.A.), Termoventilatori pensili tipo ac soffitto completi di accessori, Unità interna - esterna split/multisplit, Torrino estrazione aria, Strumenti per misura e regolazione, Ventilconvettori (fan coil).

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo;

In particolare:

- a) il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge.
- b) il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.
- c) l'esercizio e la vigilanza degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nella legge 615 del 13.7.66, legge 10/91, DPR 412/93 e s.m.i., DPR 551/99.
- d) la manutenzione, la conduzione e controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti.
- e) l'Assuntore deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla legge e normativa vigente.
- f) l'Assuntore dovrà rispettare quanto previsto in materia di bollino blu degli impianti termici.

Le misure di rilevazione (indice di opacità fumi e emissioni) devono essere trascritte nei "libretti di centrale".

Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, l'assuntore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle centrali termiche e dell'impianto in generale. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto descritto saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile.

Gli impianti di condizionamento estivo dovranno essere messi in funzione a seguito di disposizione della stazione appaltante che valuterà le condizioni ambientali dei locali (temperatura ed umidità). Gli impianti di condizionamento integrale dovranno essere tenuti in funzione senza soluzione di continuità nel tempo in modo da assicurare agli ambienti trattati le caratteristiche (temperatura, umidità, assenza di polvere) di volta in volta richiesta dal particolare tipo di attività svolta nei locali interessati.

3.1. DURATA DEL SERVIZIO RISCALDAMENTO, INTERRUZIONI, ORARI, VARIAZIONI DI PERIODO

La Ditta appaltatrice deve regolare le giornate di riscaldamento ed i rispettivi orari in base ai periodi di normale occupazione degli uffici e di tutti i locali degli immobili di cui alla Tabella allegata. Orari e calendari saranno comunicati annualmente all'appaltatore; tali orari potranno subire variazioni in considerazione dell'andamento climatico e delle specifiche esigenze di agibilità degli edifici.

Pertanto la stazione appaltante ha facoltà di iniziare, interrompere, riprendere e cessare a suo giudizio il servizio di riscaldamento generale o parziale, diminuire o aumentare la durata quotidiana senza che per tale interruzione e riaccensione o riduzione o estensione del servizio la ditta appaltatrice possa chiedere ulteriori compensi all'infuori del compenso contrattuale annuo fissato.

Eventuali variazioni (anticipazioni, posticipazioni, estensioni, riduzioni di orario, ecc..) saranno comunicate telefonicamente di volta in volta almeno 24 ore prima, e successivamente confermate dalla Stazione appaltante per iscritto alla ditta Appaltatrice.

3.2 FRANCHIGIA

Nel quadro degli interventi di ordinaria manutenzione di cui al presente articolo, la franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività di ripristino e di manutenzione a guasto non devono essere compensate perché risultano a carico del fornitore quindi comprese nel canone. Nel caso in cui l'importo delle attività straordinarie sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione contraente è tenuta a retribuire solo l'importo eccedente quello della franchigia stessa. Pertanto, le forniture dei materiali, nonché della componentistica e della minuteria che dovessero essere oggetto di sostituzione di importo unitario inferiore ad Euro 50,00 (netto IVA) sono a completo carico e spese della Società fino ad un importo massimo mensile di Euro 200, oltre il quale la stazione appaltante è tenuta a corrispondere alla Società l'importo eccedente la franchigia. I componenti ed i materiali di importo unitario superiore a Euro 50,00, sono invece a completo carico della stazione appaltante.

3.3. CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CENTRALE ED ALTRE REGISTRAZIONI

a) Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve conservare i "libretti di centrale", integrarli o produrli ove dovessero mancare, conformemente a quanto prescritto all'allegato F del DPR 412/1993, presso le singole centrali termiche e/o gli uffici dei referenti locali per le manutenzioni dell'Agenzia.

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sui "libretti di centrale".

La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici deve apporre la propria firma sui "libretti di centrale" per accettazione della funzione.

3.4. PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI

L'Assuntore è tenuto a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nei "libretti di centrale".

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni e centraline ove presenti.

L'Assuntore è tenuto a comunicare al referente locale per le manutenzioni dell'Agenzia la data di effettuazione delle prove suddette.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Agenzia e verbalizzate.

Le prove di avviamento devono essere effettuate:

- a) entro il 30 settembre per gli impianti di riscaldamento;
- b) entro il 15 maggio per gli impianti di raffrescamento.

3.5. CONTROLLI E MISURE

a) Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale delle centrali termiche, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel libretto di centrale.

Tali verifiche e misure vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

b) L'Assuntore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda : le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare all'Agenzia ogni anomalia o stato di pericolo.

c) L'Assuntore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrali termiche, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali - il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione ove presenti.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al referente locale per le manutenzioni dell'Agenzia, per gli interventi del caso.

d) L'Assuntore deve curare inoltre:

- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua, ove presenti, da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature (sale, pastiglie). Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo privo di calcare onde non provocare danni agli impianti;
- il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi.

dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc... ove esistenti. Qualsiasi disfunzione di dette strumentazioni deve essere tempestivamente segnalato al Committente e l'Assuntore deve prendere i provvedimenti volti a garantire l'effettuazione delle misure:

- la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione;

3.6. NORME DI RIFERIMENTO PER ALCUNI CONTROLLI E MISURE

a) I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CTL, UNICIG e UNICEI vigenti.

b) Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici deve essere effettuata secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

c) Le misure del rendimento di combustione dei generatori di calore devono essere effettuate secondo le normative UNI in fase di pubblicazione, e, nel periodo transitorio, secondo quanto prescritto dal DPR 1052/77.

L'Assuntore deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti e l'aggiornamento del libretto di centrale.

L'Assuntore può procedere, a propria cura e spese, all'installazione del sistema automatico di rilevazione e trasmissione dati ed allarmi per la gestione a distanza degli impianti.

3.7. FORNITURA DI BENI

Per "fornitura di beni" si intende l'approvvigionamento adeguato, in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti all'esercizio degli impianti per raggiungere le condizioni contrattuali descritte all'art.1, comma 1, lettera p) del DPR 412/1993.

I componenti dovranno essere certificati ai sensi dell'art.32 della legge 10/91 ovvero ai sensi della direttiva CEE 89/106 sui materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993.

3.8. RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI DELL'APPALTO

L'Amministrazione si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto del presente appalto. Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o porzioni di immobili, dall'oggetto delle prestazioni;

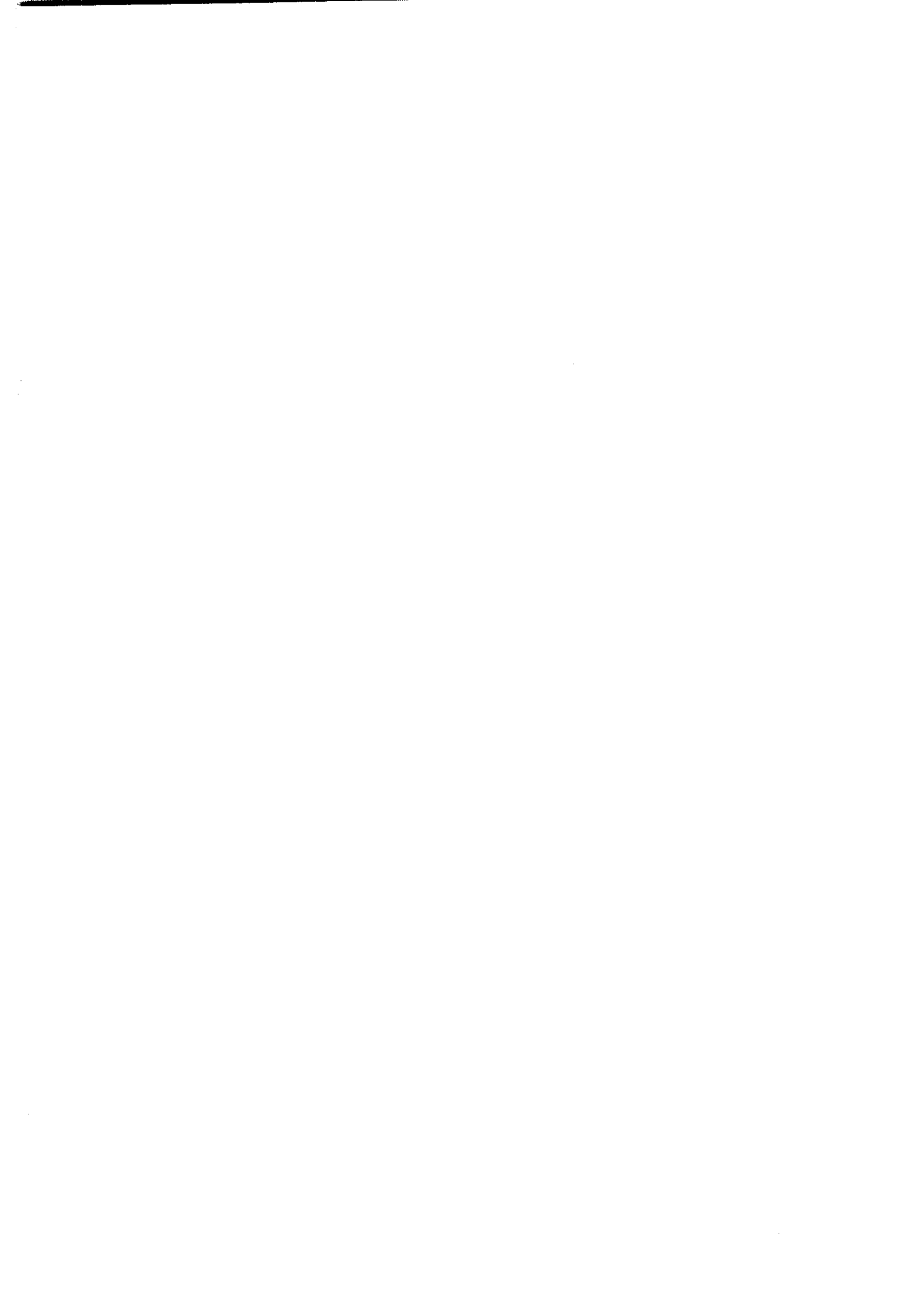
- ridurre comunque la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento;

- escludere dall'oggetto alcune prestazioni dell'appalto.

La riduzione dovrà essere esplicitamente e congruamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano, nei limiti della dismissione, a qualsiasi titolo, di immobili o cessazione di utilizzazione.

3.9. ESTENSIONE DELLE PRESTAZIONI DELL'APPALTO

All'Amministrazione è riservata, altresì la facoltà prevista dall'art. 106 comma 12 del D.Lgs n.50/2016 di estendere le prestazioni, segnatamente ed in via esemplificativa, aggiungendo nuovi immobili o porzioni di immobili a quelli originariamente indicati a contenuto dell'Appalto, e comunque incrementando la volumetria complessiva del complesso immobiliare oggetto del presente Appalto.



SCHEDA ATTIVITA' ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Componente	Intervento	Periodicità
Caldaia	Controllo combustione	3 mesi
	Pulizia batterie	6 mesi
	Pulizia focolare	1 mese
	Pulizia passaggio fumi	6 mesi
	Pulizia fascio tubiero	1 mese
	Verifica valvole di sicurezza	12 mesi
	Pulizia elementi di controllo combustione	2 mesi
	Taratura pressostati/termostati	1 mese
	Messa in funzione	12 mesi
	Verifica refrattari	6 mesi
	Verifica e controllo impianto elettrico	12 mesi
	Messa a riposo	12 mesi
Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza	Controllo prevalenza pompa alimentazione	6 mesi
	Pulizia	3 mesi
	Pulizia filtro gasolio	3 mesi
	Controllo temperature mandata/ritorno	-
Scambiatori di calore	Verifica livelli	1 mese
	Verifica sistemi di regolazione	1 mese
	Pulizia	12 mesi
	Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	12 mesi
	Verifica/taratura valvole termostatiche	12 mesi
Elementi terminali	Pulizia batterie di scambio	1 mese
	Pulizia e sostituzione filtri	3 mesi
	Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi	6 mesi
	Eliminazione residui calcarei dai radiatori	Secondo l'uso
	Pulizia vasi espansione	6 mesi
Rete di distribuzione	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
Ventilatori	Verifica funzionalità elementi di controllo	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese
Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese

	Pulizia filtri	1 mesi
	Sostituzione filtri	6 mesi
Unità di trattamento aria	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia scambiatori	1 mesi
	Verifica funzionalità impianti elettrico	2 mesi
Strumenti per misure e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi
SCHEDA ATTIVITA' ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO		
Componente	Intervento	Periodicità
	Messa a riposo	12 mesi
Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione	Messa in funzione	12 mesi
	Sostituzione oli/lubrificanti	12 mesi
	Decalcificazione fasci tubieri condensatori	12 mesi
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia locale	1 mesi
	Verifica sistemi di regolazione	1 mesi
Torri evaporazione/raffreddamento	Regolazione livelli acqua	1 mesi
	Pulizia/sostituzione filtri	15 giorni
Ventilatori	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mesi
Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mesi
	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
Rete di distribuzione acqua e aria	Verifica coibentazione	6 mesi
	Verifica funzionalità serrande	6 mesi
	Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	6 mesi
	Pulizia filtri	1 mese
	Sostituzione filtri	6 mesi
Unità di trattamento aria	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi

	Pulizia scambiatori	3 mesi
	Verifica collegamenti elettrici e di terra	6 mesi
Termoventilatore pensile tipo a soffitto completo di accessori	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
Unità interna - esterna split/multisplit	Verifica collegamento elettrico e di terra	2 mesi
	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	2 mesi
Torrino estrazione aria	Pulizia filtri	2 mesi
	Verifica funzionamento e rumorosità	4 mesi
	Verifica collegamento elettrico e di terra	3 mesi
Strumenti per misura e regolazione	Pulizia	3 mesi
	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi
Ventilconvettore (fan coil)	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Sostituzione filtri	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	3 mesi
	Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	3 mesi
1	Nel periodo di funzionamento	
2	Nel periodo di funzionamento	

IL PRESIDENTE VICARIO
della Corte di Appello di Roma
Fabio Massimo Gallo

