MINISTERO del LAVORO
e delle POLITICHE SOCIALI

DIPARTIMENTO PER L'INNOVAZIONE, L'AMMINISTRAZIONE GENERALE, IL PERSONALE E I SERVIZI

DIREZIONE GENERALE PER LE RISORSE FINANZIARIE, LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI, DEGLI ACQUISTI E DELLA LOGISTICA

SPECIFICHE TECNICHE RELATIVE AL SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E IDRICO-SANITARI PER LE SEDI MINISTERIALI DI VIA V. VENETO N. 56, VIA FLAVIA N. 6, VIA FORNOVO N. 8 E VIA DI SAN NICOLA DA TOLENTINO N. 1-5 IN ROMA.

PREMESSA
Questa Amministrazione deve procedere all'affidamento dei servizi manutentivi degli impianti tecnici, presenti presso gli immobili di pertinenza del Ministero del lavoro e delle politiche sociali (di seguito Amministrazione).

Il presente documento contiene le regole e le condizioni che disciplinano la procedura finalizzata al predetto affidamento nonché le altre ulteriori informazioni relative all'appalto in questione.

ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO
L'oggetto delle presenti Specifiche tecniche consiste nella pianificazione, programmazione, gestione dell'esecuzione e controllo dei seguenti servizi, secondo le indicazioni riportate nel presente documento:

1) SERVIZIO DI GOVERNO:
   a) tenuta registro delle verifiche;
   b) reperibilità.

2) SERVIZIO DI MANUTENZIONE:
   a) servizio di presidio fisso;
   b) conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento e idrico-sanitario;
   c) manutenzione ordinaria programmata;
   d) manutenzione ordinaria riparativa;
   e) manutenzione straordinaria.

3) SERVIZIO A RICHIESTA EXTRA CANONE:
   a) ogni tipo di intervento manutentivo che si rende necessario per ripristinare l'efficienza ed il funzionamento degli impianti a seguito di eventi esterni non derivanti o ricompresi nei servizi manutentivi a canone.

I principali obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire sono così sintetizzabili:
a) una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale degli impianti in grado di mantenere livelli di efficienza del patrimonio;
b) l'ottimizzazione dell'utilizzo degli stessi per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione di interventi manutentivi programmati ed in coerenza con le caratteristiche degli stessi;
c) il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli impianti;
d) l'ottimizzazione della capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi;
e) la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso degli impianti (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore);
f) un miglioramento sostanziale dell'efficienza energetica ed una riduzione dei costi energetici/gestionali;
g) l'esecuzione di interventi di adeguamento normativo e/o riqualificazione tecnologica aventi lo scopo di ridurre i consumi energetici.

ART. 1.1 - ELENCO DEGLI IMMOBILI
La manutenzione di cui al presente documento si dovrà effettuare su tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e idrico-sanitari installati nelle seguenti sedi ministeriali site in Roma:
- Via Vittorio Veneto n. 56: tutta la sede;
- Via Flavia n. 6: tutta la sede;
- Via Fornovo n. 8: Palazzina A, Palazzina B e Palazzina C;
- Via di San Nicola da Tolentino n. 1-5: piano terra, piano secondo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo e piano ottavo.

ART. 1.2 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante delle presenti Specifiche tecniche i seguenti allegati:

- Allegato A - Operazioni di manutenzione programmata.
- Allegato B - Elenco personale adibito al servizio.

ART. 1.3 - SERVIZI DI GOVERNO

I servizi di governo rappresentano lo strumento per ottenere un miglioramento dei servizi e dei costi di esercizio degli impianti, attraverso la programmazione, esecuzione e controllo di tutte le attività operative.
Fanno parte di questa categoria i servizi di seguito elencati e dettagliatamente decritti:

a) tenuta registro delle verifiche;
b) reperibilità.

Si precisa che l'onere economico relativo alle attività ed alle dotazioni concernenti il servizio di governo come di seguito descritte si intende ricompreso nel corrispettivo canone di manutenzione oggetto dell'affidamento e nulla pertanto è dovuto all'Impresa Affidataria a titolo di ulteriore compenso.

ART. 1.3.1 - TENUTA DEL REGISTRO DELLE VERIFICHE

Il manutentore dovrà tenere un registro dei controlli effettuati sugli impianti e sugli apparecchi installati, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti o normative di riferimento, e mantenerlo aggiornato e a disposizione dell'Amministrazione per ogni tipo di controllo effettuato da tecnici commissionati dal Committente o in occasione di controlli dell'autorità competente (ASL, ecc.).
Tale registro dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

a) ubicazione impianto;
b) tipo di controllo effettuato;
c) data del controllo;
d) provvedimenti o azioni correttive adottati;
e) data dell'intervento;
f) nominativo e firma del manutentore;

ed ogni altra indicazione utile.

L'Impresa Affidataria è tenuta ad approntare un registro, per ogni sede, con pagine numerate e timbrate dall'Amministrazione.
In detto registro dovranno essere:

a) verbalizzate le verifiche periodiche agli impianti con tutte le operazioni eseguite, le anomalie riscontrate e gli interventi effettuati sulle apparecchiature;
b) segnalate le avarie con l'indicazione delle rispettive cause ed ogni altra notizia utile a determinare lo stato degli impianti.

Ogni operazione riportata obbligatoriamente sul registro sarà datata e firmata dal dipendente dell'impresa.

ART. 1.3.2 - REPERIBILITA'

Nell'attività di manutenzione ordinaria e nel prezzo contrattuale stabilito è inoltre compresa la reperibilità per pronto intervento in caso di guasti o anomalie di funzionamento.
Il servizio di pronto intervento deve essere accessibile 24 ore su 24 per i giorni festivi e non lavorativi della settimana, nonché dal lunedì al venerdì al di fuori del normale orario di presidio (di cui al successivo ART. 1.4, lettera h). A tal fine l'Impresa Affidataria dovrà mettere a disposizione dell'Amministrazione un numero di telefono (preferibilmente cellulare) a cui far pervenire le segnalazioni. A seguito di chiamata, il fornitore dovrà intervenire con personale specializzato entro due ore dalla richiesta.
In caso di ritardo dell'intervento, potranno essere applicate le penali riportate al paragrafo ART. 13.
L'attivazione di tale servizio deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione dei servizi di manutenzione.

ART. 1.4 - SERVIZIO DI MANUTENZIONE

a) Generalità

Ai fini del presente documento, il servizio di manutenzione di seguito descritto comprende gli interventi finalizzati a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso in sicurezza di tutti gli impianti oggetto dell'affidamento.
Il suddetto servizio, che dovrà essere espletato secondo le modalità meglio specificate negli articoli successivi ed in ottemperanza alle e le normative vigenti, comprende:

a) la manutenzione ordinaria, preventiva e programmata degli impianti;
b) la manutenzione di ripristino, a guasto e straordinaria, degli impianti con le modalità ed i limiti specificati nel presente documento;
c) l'esercizio e la conduzione degli impianti;
d) le attività necessarie a porre in essere tutte le condizioni atte a garantire la sicurezza delle persone e delle strutture;
e) il presidio fisso di operai specializzati (vedi ART. 1.4, lettera h);
f) il servizio di reperibilità (vedi ART. 1.3.2);
g) lo smaltimento, conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento del servizio (vedi ART. 9.2).

Tutte le attività devono essere effettuate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità degli immobili.
Sono oggetto delle prestazioni di cui al presente documento i seguenti impianti presenti negli edifici oggetto d'affidamento:

h) impianti meccanici per il riscaldamento e il condizionamento;
i) impianti idrico-sanitari.

Per ogni tipo di attività di manutenzione, sia compresa nel canone che extra canone, per la sede di via Flavia n. 6 dovranno essere adottate le indicazioni relative alla classe di resistenza e reazione al fuoco dei conduttori elettrici (GM1).

b) Manutenzione ordinaria programmata

Ai fini del presente documento, per manutenzione ordinaria programmata si intende la manutenzione preventiva e predittiva eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.
L'Impresa Affidataria dovrà effettuare tutti i controlli previsti dalle norme vigenti, con le modalità e le periodicità indicate dalle norme, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.
La periodicità dei controlli finalizzati a garantire la corretta manutenzione è indicata nell'Allegato A al presente documento. L'Impresa Affidataria provvederà a relazionare, entro il secondo mese di vigenza dell'affidamento, lo stato di fatto degli impianti evidenziando le necessità di carattere straordinario occorrenti per garantire la funzionalità, l'efficienza e la sicurezza degli stessi e dovrà presentare eventuali proposte di miglioramento.
Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti di riscaldamento/condizionamento e idrico-sanitari sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto di affidamento e devono essere eseguite valutando in maniera appropriata tempi e modalità di esecuzione degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari in modo tale da non creare disagi o disservizi all'attività del personale.

c) Manutenzione ordinaria riparativa

Ai fini del presente documento, si intende per manutenzione ordinaria riparativa la manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza. Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti dell'impianto, fatto salvo quanto previsto per le attività extra canone di cui all'ART. 3.2.

d) Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi non ricompresi nel contratto di manutenzione ordinaria atti a ricondurre il funzionamento degli impianti affidati alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

La finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Durante la vigenza del contratto, l'Impresa Affidataria avrà il compito di riconoscere e segnalare tempestivamente all'Amministrazione tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti in oggetto dell'affidamento che richiedessero un intervento di manutenzione straordinaria causa vetustà, obsolescenza tecnologica, riduzione della funzionalità o non rispondenza a norme di legge.

Tali segnalazioni saranno accompagnate da tempestiva proposta progettuale per la soluzione del problema prospettato, con relativa previsione economica.

L'offerta predisposta dall'Impresa Affidataria dovrà essere elaborata sulla base dei Prezzari regionali e nazionali, assoggettata al ribasso d'asta offerto in sede di gara. In caso di mancanza della voce di prezzo all'interno degli elenchi prezzi di riferimento, saranno ammessi nuovi prezzi corredati da apposita analisi dettagliata (distinta per manodopera con relativo costo orario riferito per la categoria di personale richiesto, forniture, noleggi, ecc.).

Dal preventivo così elaborato dovrà essere sottratto l'importo della manodopera che è in presidio fisso.

L'Amministrazione valuterà, a suo insindacabile giudizio, se e quali interventi di manutenzione straordinaria intende effettuare e affiderà l'esecuzione dei lavori mediante appositi ordini che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni.

Tali ordinativi saranno emessi dalla Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica.

Si precisa che l'Amministrazione si riserva la facoltà di provvedere ai suddetti interventi di manutenzione straordinaria servendosi di un'impresa diversa da quella a cui viene affidata la manutenzione ordinaria degli impianti.

In caso di affidamento, l'Impresa Affidataria non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi a lui affidati e qualora si renda necessario ai fini dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento di manutenzione straordinaria, dovrà presentare progetto redatto e sottoscritto da tecnici abilitati, ai sensi delle norme vigenti.

Per ogni intervento, a lavori ultimati e prima della contabilizzazione delle opere, saranno fornite all'Amministrazione le relative dichiarazioni di conformità e ogni documentazione prevista dalle norme vigenti, compresa quella di tipo tecnico-amministrativa necessaria a consentire l'esercizio delle attività contrattuali conformemente alle vigenti leggi (autorizzazioni, verbali di collaudo, atti di controllo svolti da altri enti pubblici compresi gli eventuali oneri per diritti).

La Ditta Manutentrice con la propria organizzazione deve prestare la necessaria collaborazione e assistenza al fine di garantire la buona riuscita dell'intervento di manutenzione straordinaria, eventualmente effettuata da Ditta terza incaricata dello stesso. La Ditta manutentrice deve accettare, pertanto, che i lavori da essa stessa proposti siano eventualmente eseguiti da Ditta terza incaricata dall'Amministrazione, garantendo la continuazione del servizio oggetto del presente documento.

Qualora lo ritenesse opportuno l'Amministrazione può provvedere autonomamente all'acquisto delle apparecchiature e componenti, richiedendo l'installazione al personale in presidio, con apposito ordine da parte del Consegnatario o di un suo rappresentante o della Divisione III.

e) Conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento/condizionamento

Obiettivo del Servizio è assicurare il livello di funzionalità, sicurezza e comfort ambientale dei diversi locali nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalle norme vigenti e dall'Amministrazione, relativamente ai diversi ambienti degli edifici in oggetto ed in relazione alle loro destinazioni d'uso. Tale obiettivo dovrà essere perseguito garantendo la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti.

L'Impresa Affidataria dovrà garantire la perfetta efficienza e la corretta funzionalità degli impianti, anche ai fini della sicurezza, mantenendone inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche e lo stato di

conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Nello svolgimento di tale attività, deve attenersi ai corretti criteri di funzionamento degli impianti ed alle modalità di esercizio, nel rispetto della normativa vigente e dei regolamenti dettati dalle autorità di controllo; è inoltre compito dell'Impresa Affidataria verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.
Nello svolgimento di tale attività l'Impresa Affidataria deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; in tal senso, a titolo esemplificativo, è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire l'eventuale libretto di caldaia e ad assumere il ruolo di Terzo Responsabile (vedi ART. 1.4, lett. f) relativamente agli impianti termici. Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.
Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dall'Impresa Affidataria in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante gli orari concordati, sia perseguito il contenimento energetico. Il calendario di accensione deve essere concordato con l'Amministrazione. Gli orari di funzionamento sono stabiliti all'inizio del periodo di attivazione degli impianti e comunque nel rispetto delle normative e regolamenti nazionali e locali vigenti.
Per gli impianti non in palese contrasto con il regolamento CE 1005/2009 (Regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 settembre 2009 sulle sostanze che riducono lo strato di ozono), rimane valido il DPR n. 147 15/2/2006, in base al quale sono a carico dell'Impresa Affidataria tutti gli oneri afferenti alle attività in esso previste, incluso il censimento di tutti gli impianti e l'elaborazione e gestione del libretto di impianto. L'elaborazione/aggiornamento dei libretti di impianto, inclusi i condizionatori autonomi, dovrà avvenire entro tre mesi dalla consegna degli impianti.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e, in particolare, a quelli indicati nel seguente elenco esemplificativo e non esaustivo, distinto per ciascuna sede:

SEDE DI VIA FLAVIA, n. 6 - ROMA:

VENTILCONVETTORI

- pulizia delle batterie, controllo della lubrificazione, tenuta in esercizio dei motorini dei ventilatori, controllo e tenuta in efficienza della vaschetta di raccolta della condensa, rifacimento dei premistoppa della rubinetteria di intercettazione, sostituzione degli organi di tenuta delle valvole con smontaggio e rimontaggio delle relative pannellature;
- pulizia dei filtri con l'onere del trasporto in apposito locale per l'esecuzione dell'operazione, con la sostituzione del materiale filtrante in quelli che ne presentino la necessità;
- interventi, nelle singole utenze, per il controllo, la tenuta in esercizio, la taratura e la sostituzione dei termostati ambiente e dei regolatori di velocità di immissione dell'aria.

TERMOSTATI, UMIDOSTATI, PRESSOSTATI, VALVOLE MOTORIZZATE

- pulizia delle apparecchiature;
- lubrificazione ed ingrassaggio;
- verifica dei circuiti elettrici e loro accessori con eventuale sostituzione di relé, commutatori, comandi automatici e manuali, etc.;
- verifica delle parti e dei congegni meccanici, corpi molleggianti e diaframmi ed eventuale loro sostituzione;
- verifica degli elementi, ponti di misura, raccordi di misura e regolazione;
- verifica degli organi di regolazione.

ELETTROPOMPE E MOTORI ELETTRICI RELATIVI A TUTTI GLI IMPIANTI

- pulizia ed ingrassaggio;
- verifica dei cuscinetti lato idraulico delle elettropompe, e relativa lubrificazione;
- verifica e tiraggio del premistoppa, rifacimento e/o sostituzione della baderna e dell'organo di tenuta;
- controllo della velocità di rotazione, dell'accoppiamento, dell'assorbimento e dell'isolamento dei motori elettrici;
- controllo ed ingrassaggio dei cuscinetti del motore elettrico con eventuale loro sostituzione e verifica della rumorosità;

- controllo, pulizia e disincrostazione delle giranti e delle ventole di raffreddamento.

CENTRALI DI PRODUZIONE CALDO-FREDDO
- pulizia dei fasci tubieri costituenti i condensatori;
- pulizia dei fasci tubieri costituenti gli evaporatori;
- revisione, messa a punto, controllo ed eventuale sostituzione della strumentazione;
- esecuzione di tutte le operazioni ausiliarie necessarie per il mantenimento della funzionalità e della conservazione delle macchine;
- verifica degli organi di sicurezza con eventuale loro sostituzione;
- verniciatura della struttura metallica portante e di rivestimento;
- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;
- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas;
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori dei ventilatori, etc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

CONDIZIONATORI AUTONOMI
- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;
- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento con loro eventuale revisione o sostituzione;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- pulizia, mediante aspirazione o lavaggio, e rigenerazione di tutti i filtri, con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri d'aria non rigenerabili, anche a tasca;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso d'avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas (anche per impianto non in funzione);
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori, dei ventilatori, ecc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale loro riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

UNITÀ TRATTAMENTO ARIA ED UNITÀ DI TERMOVENTILAZIONE
- controllo del funzionamento, della lubrificazione ed eventuale riparazione delle serrande di presa dell'aria esterna, di ricircolo e di espulsione;

- pulizia mediante aspiratore e lavaggio dei filtri e disinfezione da agenti patogeni con prodotti disinfettanti adeguati;
- rigenerazione dei filtri dell'aria con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri dell'aria non rigenerabili, anche a tasca;
- pulizia esterna di tutte le batterie;
- controllo dello sfogo dell'aria delle batterie calde e fredde;
- controllo pulizia e disincrostazione, ed eventuale loro sostituzione, degli ugelli di umidificazione, pulizia degli ugelli recuperati per la successiva reinstallazione;
- pulizia e disincrostazione dei bacini di raccolta dell'acqua di umidificazione e condensa e del relativo sistema di scarico ed eventuale eliminazione di perdite d'acqua;
- pulizia e tenuta in esercizio degli alberi e delle giranti dei ventilatori con ingrassaggio dei cuscinetti.
- controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi.

CANALIZZAZIONI DI DISTRIBUZIONE E RIPRESA DELL'ARIA
- controllo dell'efficienza dei giunti elastici di accoppiamento ai condizionatori ed eventuale loro sostituzione;
- controllo dello staffaggio di sostegno delle canalizzazioni;
- pulizia delle bocchette di mandata e ripresa ai vari locali;
- controllo dello stato di usura dei tronchi afonici in centrale;
- taratura ed eventuale riparazione delle serrande di regolazione della portata d'aria;
- verifica del funzionamento ed eventuale regolazione o riparazione delle serrande tagliafuoco.

QUADRI ELETTRICI, APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELETTROMECCANICHE ESTERNE AI QUADRI INSTALLATE ANCHE SUI MACCHINARI DEGLI IMPIANTI
- manutenzione delle apparecchiature di telecomando, protezione e sicurezza con verifica dei salvamotori, teleruttori, etc., con eventuale sostituzione delle parti o dell'intera apparecchiatura;
- controllo delle connessioni delle morsettiere, taratura dei relè termici e prove di intervento per la individuazione di eventuali relè starati, con sostituzione di quelli che risultassero guasti;
- tenuta in efficienza delle lampade e dei circuiti di segnalazione ottica;
- pulizia all'interno dei quadri elettrici con aspirapolvere o soffiatura di aria compressa;
- sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali o differenziali puri che dovessero risultare guasti;
- controllo dei timer di programmazione dei fan-coil presenti sui quadri elettrici di piano;
- tutte le operazioni necessarie per il buon funzionamento e la conservazione dei quadri e degli altri componenti.

RETI DI DISTRIBUZIONE
- mantenimento del miglior stato funzionale di tutte le reti di distribuzione esterne e dei cunicoli di servizio con interventi di saldatura, ripristino e rifacimento dei rivestimenti coibenti;
- verifica e controllo del funzionamento dei giunti flessibili dei compensatori di dilatazione di qualsiasi tipo, loro verniciatura protettiva antiruggine ed eventuale sostituzione;
- verniciatura e mantenimento, nel migliore stato d'uso, di tutte le strutture portanti delle reti di distribuzione ed eventuali ripristini;
- verniciatura periodica, mantenimento nel migliore stato d'uso ed eventuale sostituzione di tutto il valvolame d'intercettazione onde garantire la funzionalità di apertura e chiusura in caso d'uso nonché verifica ed eventuale sostituzione di qualsiasi altro valvolame installato sulle reti.

ESTRATTORI D'ARIA
- smontaggio dell'estrattore per la pulizia e la disincrostazione delle ventole;
- controllo dello staffaggio di sostegno dell'apparecchiatura, delle canalizzazioni e ripristino di eventuali sconnessioni;
- verifica della rumorosità e dell'ingrassaggio dei cuscinetti;
- controllo della tensione delle cinghie di trasmissione e della puleggia con eventuali sostituzioni.

MANUTENZIONE CALDAIE

- accensione, messa a regime, spegnimento dei generatori di calore con personale abilitato alla conduzione delle caldaie;
- controllo della regolare combustione ed operazioni atte a garantire la continuità del servizio e ad evitare anomalie e degrado dei generatori;
- controllo limiti emissioni prodotti della combustione immessi nell'atmosfera entro i valori fissati dalle vigenti normative;
- prova del regolare funzionamento dei vari organi di sicurezza;
- manovre di inserimento o di esclusione dei generatori in funzione delle necessità del complesso ed in ordine alla equilibratura ed usura delle caldaie;
- pulizia dei focolari, dei fasci tubieri e della canna fumaria in ogni singolo generatore previa estrazione dei turbolatori;
- controllo di tenuta delle guarnizioni della camera di combustione;
- controllo della tenuta delle valvole solenoide di intercettazione del combustibile;
- taratura dei pressostati e dei termostati di esercizio e di sicurezza;
- pulizia degli ugelli, degli elettrodi e delle cellule fotoelettriche dei bruciatori;
- controllo ed eventuale sostituzione di piccole parti avariate di consumo del quadro elettrico di comando e dei bruciatori e di quanto altro concerne il sistema di sollevamento e/o di adduzione dell'olio combustibile e degli organi preposti all'emulsione acqua-olio combustibile a basso tenore di zolfo, secondo quanto previsto dalle normative in vigore (per centrali alimentate a combustibile liquido);
- lubrificazione, pulizia, ingrassaggio dei cuscinetti dei motori dei bruciatori, delle pompe, etc., della serranda di regolazione dell'aria, dei ventilatori aria, della testa di combustione;
- controllo particolareggiato sugli organi costituenti la rampa gas dei bruciatori e sui dispositivi di prevenzione fughe gas per accertare il loro regolare funzionamento e/o la necessità di provvedere alla sostituzione di parti guaste, inaffidabili o usurate (per le centrali alimentate a gas metano), rubinetto di intercettazione, giunto antivibrante, presa gas per misura della pressione, presa pressione aria, filtro gas, regolatore pressione gas, organi di controllo delle pressioni gas minima e massima, organo di sicurezza minima pressione aria, elettrovalvole di sicurezza;
- mantenimento di tutti gli organi di tenuta e di intercettazione del combustibile;
- controllo di funzionamento dell'addolcitore dell'acqua con rigenerazione e aggiunta di prodotti chimici idonei;
- operazioni di apertura e chiusura di valvole dei circuiti idrici per lo svolgimento del servizio;
- riverniciature protettive di elementi che presentano segni di ruggine o mancanti di verniciatura (quando occorra), nonché riverniciatura delle tubazioni di adduzione del combustibile o del gas;
- controllo sugli apparecchi misuratori della concentrazione volumetrica percentuale di anidride carbonica, nonché dell'ossido di carbonio e dell'idrogeno contenuti nei fumi;
- Controllo fumi con rilascio dello scontrino da applicare al libretto di impianto o di centrale;
- regolazioni e messa a punto dei pressodeprimometri e degli analizzatori elettrofisici costituenti gli apparecchi per il controllo della combustione dei generatori.

SEDE DI VIA VITTORIO VENETO, n. 56 - ROMA:

VENTILCONVETTORI

- pulizia delle batterie, controllo della lubrificazione, tenuta in esercizio dei motorini dei ventilatori, controllo e tenuta in efficienza della vaschetta di raccolta della condensa, rifacimento dei premistoppa della rubinetteria di intercettazione, sostituzione degli organi di tenuta delle valvole con smontaggio e rimontaggio delle relative pannellature;
- pulizia dei filtri con l'onere del trasporto in apposito locale per l'esecuzione dell'operazione, con la sostituzione del materiale filtrante in quelli che ne presentino la necessità;
- interventi, nelle singole utenze, per il controllo, la tenuta in esercizio, la taratura e la sostituzione dei termostati ambiente e dei regolatori di velocità di immissione dell'aria.

AEROTERMI E VENTILATORI

- controllo e pulizia generale, a fine esercizio, delle batterie riscaldanti;

- pulizia delle ventole;
- ingrassaggio dei cuscinetti del motore;
- mantenimento in esercizio ed eventuale sostituzione del valvolame di collegamento ed intercettazione con rifacimento dei premistoppa e sostituzione ove necessario delle guarnizioni.

TERMOSTATI, UMIDOSTATI, PRESSOSTATI, VALVOLE MOTORIZZATE
- pulizia delle apparecchiature;
- lubrificazione ed ingrassaggio;
- verifica dei circuiti elettrici e loro accessori con eventuale sostituzione di relé, commutatori, comandi automatici e manuali, etc.;
- verifica delle parti e dei congegni meccanici, corpi molleggianti e diaframmi ed eventuale loro sostituzione;
- verifica degli elementi, ponti di misura, raccordi di misura e regolazione;
- verifica degli organi di regolazione.

ELETTROPOMPE E MOTORI ELETTRICI RELATIVI A TUTTI GLI IMPIANTI
- pulizia ed ingrassaggio;
- verifica dei cuscinetti lato idraulico delle elettropompe, e relativa lubrificazione;
- verifica e tiraggio del premistoppa, rifacimento e/o sostituzione della baderna e dell'organo di tenuta;
- controllo della velocità di rotazione, dell'accoppiamento, dell'assorbimento e dell'isolamento dei motori elettrici;
- controllo ed ingrassaggio dei cuscinetti del motore elettrico con eventuale loro sostituzione e verifica della rumorosità;
- controllo, pulizia e disincrostazione delle giranti e delle ventole di raffreddamento.

CONDIZIONATORI AUTONOMI
- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;
- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento con loro eventuale revisione o sostituzione;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- pulizia, mediante aspirazione e lavaggio, e rigenerazione di tutti i filtri, con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri d'aria non rigenerabili, anche a tasca;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso d'avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas (anche per impianto non in funzione);
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori, dei ventilatori, ecc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale loro riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

CENTRALI DI PRODUZIONE CALDO-FREDDO
- pulizia dei fasci tubieri costituenti i condensatori;
- pulizia dei fasci tubieri costituenti gli evaporatori;
- revisione, messa a punto, controllo ed eventuale sostituzione della strumentazione;
- esecuzione di tutte le operazioni ausiliarie necessarie per il mantenimento della funzionalità e della conservazione delle macchine;
- verifica degli organi di sicurezza con eventuale loro sostituzione;

- verniciatura della struttura metallica portante e di rivestimento;
- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;
- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas (anche per impianto non in funzione);
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori dei ventilatori, etc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

UNITÀ TRATTAMENTO ARIA ED UNITÀ DI TERMOVENTILAZIONE
- controllo del funzionamento, della lubrificazione ed eventuale riparazione delle serrande di presa dell'aria esterna, di ricircolo e di espulsione;
- pulizia mediante aspiratore e lavaggio dei filtri e disinfezione da agenti patogeni con prodotti disinfettanti adeguati;
- rigenerazione dei filtri dell'aria con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri dell'aria non rigenerabili, anche a tasca;
- pulizia esterna di tutte le batterie;
- controllo dello sfogo dell'aria delle batterie calde e fredde;
- controllo pulizia e disincrostazione, ed eventuale loro sostituzione, degli ugelli di umidificazione, pulizia degli ugelli recuperati per la successiva reinstallazione;
- pulizia e disincrostazione dei bacini di raccolta dell'acqua di umidificazione e condensa e del relativo sistema di scarico ed eventuale eliminazione di perdite d'acqua;
- pulizia e tenuta in esercizio degli alberi e delle giranti dei ventilatori con ingrassaggio dei cuscinetti.
- controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi.

TORRI EVAPORAZIONE/RAFFREDDAMENTO
- Verifica sistemi di regolazione;
- regolazione livelli acqua;
- pulizia/sostituzione filtri;
- controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi.

CANALIZZAZIONI DI DISTRIBUZIONE E RIPRESA DELL'ARIA
- controllo dell'efficienza dei giunti elastici di accoppiamento ai condizionatori ed eventuale loro sostituzione;
- controllo dello staffaggio di sostegno delle canalizzazioni;
- pulizia delle bocchette di mandata e ripresa ai vari locali;
- controllo dello stato di usura dei tronchi afonici in centrale;
- taratura ed eventuale riparazione delle serrande di regolazione della portata d'aria;
- verifica del funzionamento ed eventuale regolazione o riparazione delle serrande tagliafuoco.

QUADRI ELETTRICI, APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELETTROMECCANICHE ESTERNE AI QUADRI INSTALLATE ANCHE SUI MACCHINARI DEGLI IMPIANTI

- manutenzione delle apparecchiature di telecomando, protezione e sicurezza con verifica dei salvamotori, teleruttori, etc., con eventuale sostituzione delle parti o dell'intera apparecchiatura;
- controllo delle connessioni delle morsettiere, taratura dei relè termici e prove di intervento per la individuazione di eventuali relè starati, con sostituzione di quelli che risultassero guasti;
- tenuta in efficienza delle lampade e dei circuiti di segnalazione ottica;
- controllo dei timer di programmazione dei fan-coil presenti sui quadri elettrici di piano;
- pulizia all'interno dei quadri elettrici con aspirapolvere o soffiatura di aria compressa;
- sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali o differenziali puri che dovessero risultare guasti;
- tutte le operazioni necessarie per il buon funzionamento e la conservazione dei quadri e degli altri componenti.

RETI DI DISTRIBUZIONE
- mantenimento del miglior stato funzionale di tutte le reti di distribuzione esterne e dei cunicoli di servizio con interventi di saldatura, ripristino e rifacimento dei rivestimenti coibenti;
- verifica e controllo del funzionamento dei giunti flessibili dei compensatori di dilatazione di qualsiasi tipo, loro verniciatura protettiva antiruggine ed eventuale sostituzione;
- verniciatura e mantenimento, nel migliore stato d'uso, di tutte le strutture portanti delle reti di distribuzione ed eventuali ripristini;
- verniciatura periodica, mantenimento nel migliore stato d'uso ed eventuale sostituzione di tutto il valvolame d'intercettazione onde garantire la funzionalità di apertura e chiusura in caso d'uso nonché verifica ed eventuale sostituzione di qualsiasi altro valvolame installato sulle reti.

ESTRATTORI D'ARIA
- smontaggio dell'estrattore per la pulizia e la disincrostazione delle ventole;
- controllo dello staffaggio di sostegno dell'apparecchiatura, delle canalizzazioni e ripristino di eventuali sconnessioni;
- verifica della rumorosità e dell'ingrassaggio dei cuscinetti;
- controllo della tensione delle cinghie di trasmissione e della puleggia con eventuali sostituzioni.

MANUTENZIONE CALDAIE
- accensione, messa a regime, spegnimento dei generatori di calore con personale abilitato alla conduzione delle caldaie;
- controllo della regolare combustione ed operazioni atte a garantire la continuità del servizio e ad evitare anomalie e degrado dei generatori;
- controllo limiti emissioni prodotti della combustione immessi nell'atmosfera entro i valori fissati dalle vigenti normative;
- prova del regolare funzionamento dei vari organi di sicurezza;
- manovre di inserimento o di esclusione dei generatori in funzione delle necessità del complesso ed in ordine alla equilibratura ed usura delle caldaie;
- compilazione di un registro di centrale riportante le situazioni giornaliere di funzionamento per i valori riguardanti le temperature esterne, le temperature di esercizio del circuito primario e dei circuiti secondari, le temperature dei fumi in uscita dai generatori e i consumi del combustibile;
- pulizia dei focolari, dei fasci tubieri e della canna fumaria in ogni singolo generatore previa estrazione dei turbolatori;
- controllo di tenuta delle guarnizioni della camera di combustione;
- controllo della tenuta delle valvole solenoide di intercettazione del combustibile;
- taratura dei pressostati e dei termostati di esercizio e di sicurezza;
- pulizia degli ugelli, degli elettrodi e delle cellule fotoelettriche dei bruciatori;
- controllo ed eventuale sostituzione di piccole parti avariate di consumo del quadro elettrico di comando e dei bruciatori e di quanto altro concerne il sistema di sollevamento e/o di adduzione dell'olio combustibile e degli organi preposti all'emulsione acqua-olio combustibile a basso tenore di zolfo, secondo quanto previsto dalle normative in vigore (per centrali alimentate a combustibile liquido);

- lubrificazione, pulizia, ingrassaggio dei cuscinetti dei motori dei bruciatori, delle pompe, etc., della serranda di regolazione dell'aria, dei ventilatori aria, della testa di combustione;
- controllo particolareggiato sugli organi costituenti la rampa gas dei bruciatori e sui dispositivi di prevenzione fughe gas per accertare il loro regolare funzionamento e/o la necessità di provvedere alla sostituzione di parti guaste, inaffidabili o usurate (per le centrali alimentate a gas metano), rubinetto di intercettazione, giunto antivibrante, presa gas per misura della pressione, presa pressione aria, filtro gas, regolatore pressione gas, organi di controllo delle pressioni gas minima e massima, organo di sicurezza minima pressione aria, elettrovalvole di sicurezza;
- mantenimento di tutti gli organi di tenuta e di intercettazione del combustibile;
- controllo di funzionamento dell'addolcitore dell'acqua con rigenerazione e aggiunta di prodotti chimici idonei;
- operazioni di apertura e chiusura di valvole dei circuiti idrici per lo svolgimento del servizio;
- riverniciature protettive di elementi che presentano segni di ruggine o mancanti di verniciatura (quando occorra), nonché riverniciatura delle tubazioni di adduzione del combustibile o del gas;
- controllo sugli apparecchi misuratori della concentrazione volumetrica percentuale di anidride carbonica, nonché dell'ossido di carbonio e dell'idrogeno contenuti nei fumi;
- Controllo fumi con rilascio dello scontrino da applicare al libretto di impianto o di centrale;
- regolazioni e messa a punto dei pressodeprimometri e degli analizzatori elettrofisici costituenti gli apparecchi per il controllo della combustione dei generatori.

SEDE DI VIA FORNOVO, n. 8 - ROMA:

VENTILCONVETTORI

- pulizia delle batterie, controllo della lubrificazione, tenuta in esercizio dei motorini dei ventilatori, controllo e tenuta in efficienza della vaschetta di raccolta della condensa, rifacimento dei premistoppa della rubinetteria di intercettazione, sostituzione degli organi di tenuta delle valvole con smontaggio e rimontaggio delle relative pannellature;
- pulizia dei filtri con l'onere del trasporto in apposito locale per l'esecuzione dell'operazione, con la sostituzione del materiale filtrante in quelli che ne presentino la necessità;
- interventi, nelle singole utenze, per il controllo, la tenuta in esercizio, la taratura e la sostituzione dei termostati ambiente e dei regolatori di velocità di immissione dell'aria.

TERMOSTATI, UMIDOSTATI, PRESSOSTATI, VALVOLE MOTORIZZATE

- pulizia delle apparecchiature;
- lubrificazione ed ingrassaggio;
- verifica dei circuiti elettrici e loro accessori con eventuale sostituzione di relé, commutatori, comandi automatici e manuali, etc.;
- verifica delle parti e dei congegni meccanici, corpi molleggianti e diaframmi ed eventuale loro sostituzione;
- verifica degli elementi, ponti di misura, raccordi di misura e regolazione;
- verifica degli organi di regolazione.

ELETTROPOMPE E MOTORI ELETTRICI RELATIVI A TUTTI GLI IMPIANTI

- pulizia ed ingrassaggio;
- verifica dei cuscinetti lato idraulico delle elettropompe, e relativa lubrificazione;
- verifica e tiraggio del premistoppa, rifacimento e/o sostituzione della baderna e dell'organo di tenuta;
- controllo della velocità di rotazione, dell'accoppiamento, dell'assorbimento e dell'isolamento dei motori elettrici;
- controllo ed ingrassaggio dei cuscinetti del motore elettrico con eventuale loro sostituzione e verifica della rumorosità;
- controllo, pulizia e disincrostazione delle giranti e delle ventole di raffreddamento.

CONDIZIONATORI AUTONOMI

- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;

- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento con loro eventuale revisione o sostituzione;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- pulizia, mediante aspirazione e lavaggio, e rigenerazione di tutti i filtri, con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri d'aria non rigenerabili, anche a tasca;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso d'avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas (anche per impianto non in funzione);
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori, dei ventilatori, ecc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale loro riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

<u>CENTRALI DI PRODUZIONE CALDO-FREDDO</u>
- pulizia dei fasci tubieri costituenti i condensatori;
- pulizia dei fasci tubieri costituenti gli evaporatori;
- revisione, messa a punto, controllo ed eventuale sostituzione della strumentazione;
- esecuzione di tutte le operazioni ausiliarie necessarie per il mantenimento della funzionalità e della conservazione delle macchine;
- verifica degli organi di sicurezza con eventuale loro sostituzione;
- verniciatura della struttura metallica portante e di rivestimento;
- controllo degli automatismi di regolazione per verificare la sensibilità;
- controllo del corretto funzionamento delle valvole automatiche ad espansione termostatica;
- controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso;
- controllo ventilatore e motore per raffreddamento condensatori;
- pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, dell'evaporatore, del condensatore, etc.;
- disincrostazione delle bacinelle di raccolta ed eliminazione di ostruzioni nelle reti di scarico con qualsiasi mezzo necessario;
- verifica delle pulegge di collegamento;
- verifica di tutte le cinghie di trasmissione con loro sostituzione se usurate o stirate;
- controllo dello stato di tutte le apparecchiature elettriche e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- verifica dei dispositivi di regolazione in ambiente e loro revisione o sostituzione in caso di avaria;
- controllo ed eliminazione di eventuali fughe di gas (anche per impianto non in funzione);
- verifica del livello dell'olio del compressore e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo dei cuscinetti dei motori dei ventilatori, etc., secondo le istruzioni del fabbricante;
- controllo del livello del fluido frigorifero e, se necessario, integrazione della carica;
- controllo e lubrificazione serrande di taratura ed eventuale riparazione;
- controllo e revisione servocomandi.

<u>UNITÀ TRATTAMENTO ARIA ED UNITÀ DI TERMOVENTILAZIONE</u>
- controllo del funzionamento, della lubrificazione ed eventuale riparazione delle serrande di presa dell'aria esterna, di ricircolo e di espulsione;
- pulizia mediante aspiratore e lavaggio dei filtri e disinfezione da agenti patogeni con prodotti disinfettanti adeguati;
- rigenerazione dei filtri dell'aria con la sostituzione del materiale filtrante secondo la periodicità prevista nell'Allegato A;
- sostituzione dei filtri dell'aria non rigenerabili, anche a tasca;

- pulizia esterna di tutte le batterie;
- controllo dello sfogo dell'aria delle batterie calde e fredde;
- controllo pulizia e disincrostazione, ed eventuale loro sostituzione, degli ugelli di umidificazione, pulizia degli ugelli recuperati per la successiva reinstallazione;
- pulizia e disincrostazione dei bacini di raccolta dell'acqua di umidificazione e condensa e del relativo sistema di scarico ed eventuale eliminazione di perdite d'acqua;
- pulizia e tenuta in esercizio degli alberi e delle giranti dei ventilatori con ingrassaggio dei cuscinetti.
- controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi.

CANALIZZAZIONI DI DISTRIBUZIONE E RIPRESA DELL'ARIA
- controllo dell'efficienza dei giunti elastici di accoppiamento ai condizionatori ed eventuale loro sostituzione;
- controllo dello staffaggio di sostegno delle canalizzazioni;
- pulizia delle bocchette di mandata e ripresa ai vari locali;
- controllo dello stato di usura dei tronchi afonici in centrale;
- taratura ed eventuale riparazione delle serrande di regolazione della portata d'aria;
- verifica del funzionamento ed eventuale regolazione o riparazione delle serrande tagliafuoco.

QUADRI ELETTRICI, APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELETTROMECCANICHE ESTERNE AI QUADRI INSTALLATE ANCHE SUI MACCHINARI DEGLI IMPIANTI
- manutenzione delle apparecchiature di telecomando, protezione e sicurezza con verifica dei salvamotori, teleruttori, etc., con eventuale sostituzione delle parti o dell'intera apparecchiatura;
- controllo delle connessioni delle morsettiere, taratura dei relè termici e prove di intervento per la individuazione di eventuali relè starati, con sostituzione di quelli che risultassero guasti;
- tenuta in efficienza delle lampade e dei circuiti di segnalazione ottica;
- controllo dei timer di programmazione dei fan-coil presenti sui quadri elettrici di piano;
- pulizia all'interno dei quadri elettrici con aspirapolvere o soffiatura di aria compressa;
- sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali o differenziali puri che dovessero risultare guasti;
- tutte le operazioni necessarie per il buon funzionamento e la conservazione dei quadri e degli altri componenti.

RETI DI DISTRIBUZIONE
- mantenimento del miglior stato funzionale di tutte le reti di distribuzione esterne e dei cunicoli di servizio con interventi di saldatura, ripristino e rifacimento dei rivestimenti coibenti;
- verifica e controllo del funzionamento dei giunti flessibili dei compensatori di dilatazione di qualsiasi tipo, loro verniciatura protettiva antiruggine ed eventuale sostituzione;
- verniciatura e mantenimento, nel migliore stato d'uso, di tutte le strutture portanti delle reti di distribuzione ed eventuali ripristini;
- verniciatura periodica, mantenimento nel migliore stato d'uso ed eventuale sostituzione di tutto il valvolame d'intercettazione onde garantire la funzionalità di apertura e chiusura in caso d'uso nonché verifica ed eventuale sostituzione di qualsiasi altro valvolame installato sulle reti.

ESTRATTORI D'ARIA
- smontaggio dell'estrattore per la pulizia e la disincrostazione delle ventole;
- controllo dello staffaggio di sostegno dell'apparecchiatura, delle canalizzazioni e ripristino di eventuali sconnessioni;
- verifica della rumorosità e dell'ingrassaggio dei cuscinetti;
- controllo della tensione delle cinghie di trasmissione e della puleggia con eventuali sostituzioni.

MANUTENZIONE CALDAIE: CALDAIE A CONDENSAZIONE - RADIATORI
- accensione, messa a regime e spegnimento avvalendosi di personale abilitato alla conduzione delle caldaie;
- controllo della regolare combustione ed operazioni atte a garantire la continuità del servizio e ad evitare anomalie e degrado dei generatori;

- controllo limiti emissioni prodotti della combustione immessi nell'atmosfera entro i valori fissati dalle vigenti normative;
- prova del regolare funzionamento dei vari organi di sicurezza;
- manovre di inserimento o di esclusione dei generatori in funzione delle necessità del complesso ed in ordine alla equilibratura ed usura delle caldaie;
- controllo di tenuta delle guarnizioni della camera di combustione;
- controllo della tenuta delle valvole solenoide di intercettazione del combustibile;
- taratura dei pressostati e dei termostati di esercizio e di sicurezza;
- pulizia degli ugelli, degli elettrodi e delle cellule fotoelettriche dei bruciatori;
- controllo ed eventuale sostituzione di piccole parti avariate di consumo del quadro elettrico di comando e dei bruciatori e di quanto altro concerne il sistema di sollevamento e/o di adduzione dell'olio combustibile e degli organi preposti all'emulsione acqua-olio combustibile a basso tenore di zolfo, secondo quanto previsto dalle normative in vigore (per centrali alimentate a combustibile liquido);
- lubrificazione, pulizia, ingrassaggio dei cuscinetti dei motori dei bruciatori, delle pompe, etc., della serranda di regolazione dell'aria, dei ventilatori aria, della testa di combustione;
- mantenimento di tutti gli organi di tenuta e di intercettazione del combustibile;
- controllo di funzionamento dell'addolcitore dell'acqua con rigenerazione e aggiunta di prodotti chimici idonei;
- operazioni di apertura e chiusura di valvole dei circuiti idrici per lo svolgimento del servizio;
- riverniciature protettive di elementi che presentano segni di ruggine o mancanti di verniciatura (quando occorra), nonché riverniciatura delle tubazioni di adduzione del combustibile o del gas;
- controllo sugli apparecchi misuratori della concentrazione volumetrica percentuale di anidride carbonica, nonché dell'ossido di carbonio e dell'idrogeno contenuti nei fumi;
- lavaggio circuito modulo caldaia;
- pulizia filtri circuito;
- controllo e regolazione termostati flussostato;
- Pulizia scambiatore circuito primario;
- controllo sicurezza;
- controllo valvole di sicurezza;
- controllo di tutti i radiatori, eventuali perdite e funzionamento valvole di intercettazione;
- Controllo fumi con rilascio dello scontrino da applicare al libretto di impianto o di centrale.

SEDE DI VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO, n. 5 - ROMA:

Gli impianti oggetto del presente documento sono ubicati ai piani secondo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo della sede di via di San Nicola da Tolentino n. 1-5. La consistenza degli impianti indicata nei documenti di gara del presente affidamento è indicativa e, pertanto, nessuna pretesa potrà essere avanzata dall'Impresa Affidataria qualora la stessa dovesse risultare superiore a quella effettiva, entro un limite di tolleranza del 10%.

Impianti	Quantità
Split	7
Scaldabagni	19
Servizi igienici	30

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato A al presente documento. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato in tabella) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi compresa nel canone.

L'Impresa Affidataria dovrà, inoltre, mettere in atto un controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi per tutti i dispositivi a rischio di contaminazione, anche non specificamente enunciati nel presente documento.

f) Terzo Responsabile

Il servizio oggetto dell'affidamento comprende anche lo svolgimento, da parte dell'Impresa Affidataria, di tutte le attività previste dalla vigente normativa per il ruolo del Terzo Responsabile.
L'Impresa Affidataria, nel prendere in carico la manutenzione degli impianti del committente, assume il ruolo di Terzo Responsabile per gli impianti e le centrali termiche, chiamato ad assolvere alle prestazioni previste dalle vigenti normative, dovrà essere in possesso in possesso dei requisiti previsti dalle stesse e dovrà adempiere a tutti i compiti a carico del proprietario.
Dette prestazioni dovranno essere analiticamente riportate nelle schede di manutenzione e, nei casi previsti dalla normativa vigente, nel libretto di centrale.

g) Conduzione e manutenzione degli impianti idrico-sanitari

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari.
Per impianti idrico-sanitari si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori necessari per il trattamento e la distribuzione dell'acqua fredda e calda per tutti gli usi, dal punto di consegna dell'acquedotto fino alle utenze terminali, nonché la rete fognaria e gli impianti di sollevamento acqua.
Nello svolgimento di tale attività, l'Impresa Affidataria deve attenersi a quanto definito dalle norme vigenti; è inoltre, compito dell'Impresa Affidataria verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.
Tra gli altri sono compresi anche gli impianti di addolcimento, demineralizzazione, osmosi inversa, gruppi di pompaggio e autoclavi.
L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno. L'Impresa Affidataria dovrà:

a) garantire, per tutta la durata dell'affidamento ed in qualsiasi periodo dell'anno, l'erogazione dell'acqua fredda e calda alle varie utenze. La produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari deve essere garantita per l'intero arco delle 24 ore giornaliere e per tutti i giorni dell'anno, anche quando non è attivo il servizio di riscaldamento compatibilmente con l'apertura degli edifici.
b) effettuare la manutenzione preventiva della rete distributiva e dei relativi organi di tenuta;
c) mantenere in funzione le apparecchiature di addolcimento, demineralizzazione, ecc., provvedendo alla fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse. Sarà cura dell'Impresa Affidataria verificare che le caratteristiche dell'acqua a valle delle apparecchiature siano quelle attese e che i prodotti di consumo (quali sali per la rigenerazione delle resine o i prodotti chimici di additivazione) non manchino mai all'interno dei rispettivi contenitori;
d) mettere in atto un controllo attivo e una corretta manutenzione per la prevenzione ed il controllo della legionellosi.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato A al presente documento. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato in tabella) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone.

h) Presidio fisso

L'Impresa Affidataria dovrà garantire il presidio fisso di operai specializzati (5° livello o equivalente categoria) secondo la seguente modalità:

a) n. 1 operaio dal lunedì al venerdì dalle ore 7.00 alle 13.00 e dalle 14,00 alle 16.00 per la sede di via Flavia, n. 6;
b) n. 1 operaio dal lunedì al venerdì dalle ore 7.00 alle 13.00 e dalle 14,00 alle 16.00 per la sede di via Fornovo, n. 8;

c) n. 1 operaio dal lunedì al venerdì dalle ore 7.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e il sabato dalle ore 7,30 alle ore 12 per la sede di via V. Veneto, n. 56.

In caso di necessità, su indicazione dell'Amministrazione, le attività di presidio potranno essere ripartite in maniera diversa tra le sedi sopra indicate. Inoltre, ferma restando la reperibilità prevista all'ART. 1.3.2, per motivi di urgenza, il personale addetto al presidio fisso nelle suddette sedi può svolgere le prime misure di messa in sicurezza anche nella sede di via di San Nicola da Tolentino n. 1-5, su indicazione dell'Amministrazione e in particolare su ordinativo dell'ufficio del consegnatario o della Divisione III.
Il personale addetto dovrà essere abilitato e possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente e tutti i necessari requisiti di moralità e riservatezza.
L'Impresa Affidataria si impegna a sostituire il proprio personale che effettua i servizi presso le sedi dell'Amministrazione appaltante in caso di impedimenti e/o assenze o qualora lo stesso si rendesse responsabile di inadempienze gravi o ripetute.
Il servizio di presidio fisso consiste nell'attività di ricezione delle richieste di intervento, delle segnalazioni di anomalie e di guasto, delle richieste di pronto intervento da parte degli utenti all'uopo autorizzati. L'Impresa Affidataria, a tal fine, dovrà:

a) ricevere segnalazioni, comunicazioni, richieste di informazioni e quant'altro da parte del personale autorizzato dell'Amministrazione;
b) fornire informazioni relative allo stato delle richieste e degli eventuali interventi (programmati o in corso).

Il personale in presidio è tenuto a installare eventuali apparecchiature fornite dall'Amministrazione, su ordine del Consegnatario o di un suo rappresentante o della Divisione III.
Il servizio di presidio fisso si intende remunerato all'interno del canone offerto in fase di gara per i servizi manutentivi.

ART. 2 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO

Il contratto avrà durata di n. 12 (dodici) mesi a partire dall'avvio del servizio che avverrà in data 01.04.2025 e che, pertanto, terminerà il 31.03.2026, con efficacia dalla data di registrazione del Decreto di approvazione e impegno da parte degli organi di controllo.
Dalla data di consegna degli impianti, decorreranno tutti gli oneri e gli adempimenti relativi alle attività di conduzione e manutenzione degli impianti nonché all'attivazione dei presidi a carico dell'Impresa Affidataria previsti dai documenti contrattuali.
In caso di consegna frazionata degli impianti e/o di servizi la data di riferimento, per il calcolo del termine del contratto, è quella della data di firma e di repertorio del contratto.
Alla scadenza contrattuale l'Amministrazione, qualora intenda gestire direttamente od affidare ad altri il servizio, si riserva la facoltà, senza che da ciò risulti un diritto di indennità all'Impresa Affidataria, di prendere, durante l'ultimo mese di durata del servizio, tutte le misure utili per assicurare la continuità dei servizi e genericamente, tutte le misure necessarie per effettuare il passaggio progressivo degli impianti al nuovo regime.

ART. 3 - IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO

L'importo massimo per l'affidamento in parola è determinato in € 139.427,12 (euro centotrentanovemilaquattrocentoventisette/12) IVA esclusa, di cui € 427,12 (euro quattrocentoventisette/12) IVA esclusa, per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il valore economico dell'offerta è da intendersi comprensivo di tutti gli oneri e le spese di qualsiasi natura e specie, ivi compreso il costo del personale necessario alla realizzazione delle attività e di tutti gli altri costi necessari volti a garantire un efficiente ed idonea esecuzione.

Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale, ai sensi dell'art. 41, co. 14 del D.lgs. 36/2023, nonché di indicare nella propria offerta il differente contratto collettivo applicato, purché garantisca ai dipendenti le

stesse tutele di quello indicato dalla scrivente stazione appaltante, ai sensi dell'art. 11, co. 3 del D.lgs. 36/2023.
In questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 11, co. 4 del D.lgs. 36/2023, l'operatore economico dovrà fornire la dichiarazione con la quale si impegna ad applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale indicato nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto per tutta la sua durata, ovvero la dichiarazione di equivalenza delle tutele.

ART. 3.1 - ATTIVITÀ REMUNERATE A CANONE

Nell'importo a base d'asta sono ricomprese le seguenti attività:

a) conduzione degli impianti: tale attività consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnici, provvedendo a tutte le regolazioni necessarie al fine di garantire i livelli prestazionali previsti);
b) esecuzione di attività di manutenzione ordinaria preventiva e programmata: tali attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione, sono volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato;
c) presidio fisso di operai specializzati;
d) servizio di reperibilità;
e) terzo responsabile;
f) pulizia, con cadenza bimestrale, dei locali tecnici in cui sono installate apparecchiature termoidriche (caldaie, gruppi frigo, ecc);
g) sostituzione (fornitura e posa in opera) di componenti guasti (es. accessori, valvole, ecc.);
h) galleggianti, sifoni, flessibili, filtri per rubinetti, tubi flessibili per doccette bagni disabili, ecc.;
i) sostituzione (fornitura e posa in opera) di rubinetti miscelatori fino a n. 10 (dieci);
j) sostituzione (fornitura e posa in opera) di cassette di scarico di qualsiasi tipo e materiale, comprese quelle da incasso con relative opere murarie annesse, fino a n. 5 (cinque);
k) sostituzione (fornitura e posa in opera) di componenti per cassette di scarico esterne e ad incasso (valvole, galleggianti, guarnizioni, ecc);
l) sostituzione (fornitura e posa in opera) di tavolette coprivaso fino a n. 10 (dieci);
m) interventi di disostruzione dei sanitari. Tali interventi devono essere eseguiti entro le 24 ore dalla richiesta. Qualora tali interventi richiedano anche opere edili, l'impresa fornitrice dovrà trasmettere, entro 24 ore dalla segnalazione, il relativo preventivo di spesa con le modalità previste per tutte le altre attività non comprese nel canone;
n) fornitura e posa in opera di pompe di estrazione della condensa per condizionatori, fan coil e ogni altro terminale dell'impianto di condizionamento fino a n. 10 (dieci);
o) interventi di disincrostazione dei sanitari mediante smontaggio degli stessi e trattamento con applicazione di apposito disincrostante fino a n. 4 (quattro);
p) attività di ricerca dei guasti relativi agli impianti oggetto del presente contratto di manutenzione;
q) sono inoltre a carico dell'impresa affidataria n. 2 (due) interventi di ricerca e riparazione dei guasti relativi agli impianti qualora si renda necessaria la rottura della muratura.
   Tali interventi comprendono l'apertura e la chiusura della traccia, l'eventuale sostituzione dei componenti guasti e il successivo ripristino delle superfici (rivestimenti e/o pavimenti o pannelli del controsoffitto).

Per la manutenzione ordinaria degli impianti sono a totale carico dell'impresa i materiali e le dotazioni di strumenti sottoelencati, che risultino rispondenti ai requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti:

a) grassi e lubrificanti;
b) gas freon per normali reintegri;
c) gas freon disperso parzialmente o totalmente per guasti dell'impianto occorsi durante il periodo di contratto;
d) olio incongelabile per i compressori dei frigoriferi;
e) detersivi, disossidanti, liquidi per la disincrostazione ordinaria, spazzole, stracci e materiali per la pulizia e per il lavaggio in genere;
f) sale adulterato per rigenerazione, additivi chimici e resine occorrenti per il trattamento acqua;

g) prodotti per la rigenerazione delle resine dell'impianto di trattamento acqua;
h) vernici oleosintetiche;
i) cinghie trapezoidali di qualsiasi tipo e grandezza;
j) guarnizioni di ogni tipo e misura;
k) ugelli per umidificatori;
l) materiali occorrenti per il rifacimento dei premitreccia, delle guarnizioni, ecc., pertinenti le elettropompe, le valvole, le saracinesche, ecc.;
m) materiali occorrenti per l'esecuzione di saldature di emergenza sia elettriche che ossiacetileniche;
n) dotazioni di strumenti per i rilievi di temperatura, umidità relativa e velocità dell'aria e per il controllo delle reti dei vari impianti;
o) filtri aria di qualsiasi tipo, forma e dimensioni anche a tasca;
p) fornitura di ogni accessorio ed altro materiale, anche minuto, necessario per la buona manutenzione;
q) fornitura al personale dipendente delle tute e degli attrezzi di lavoro e di tutte le attrezzature fisse e mobili occorrenti.

Sono, inoltre, a carico dell'Impresa Affidataria gli oneri di seguito indicati:
a) le spese per la manodopera di ogni specie occorrente per lo svolgimento dell'affidamento e per il personale tecnico, direttivo ed amministrativo, compresi i compensi per ore straordinarie, notturne e festive e tutte le relative indennità prescritte dalla legge o dai contratti collettivi di lavoro, nonché le relative assicurazioni sociali ed infortunistiche e tutti i contributi posti per legge a carico del datare di lavoro;
b) la tenuta, la conservazione e l'aggiornamento di tutti i libretti, registri, documenti di centrale soggetti o meno a sorveglianza periodica o a controllo delle competenti Autorità o comunque richiesti dalle normative vigenti, restando a totale carico dell'Impresa Affidataria tutti i relativi costi, contributi e spese derivanti;
c) l'utilizzo di materiali a marchio (IMQ CE) ove sia previsto o prescritto dalla legislazione vigente.

Rientrano negli oneri dell'Impresa Affidataria anche:
a) l'assistenza tecnica a ditte terzi per interventi edili, impiantistici, ecc. negli immobili;
b) l'assistenza durante le verifiche periodiche sugli impianti soggetti a controlli da parte degli Enti preposti (ASL, VV.FF. e tutti gli altri Enti preposti) o comunque incaricati dall'Amministrazione;
c) l'addestramento degli utenti quando questi siano coinvolti nell'uso degli impianti o di alcune parti di essi con relativa verbalizzazione;
d) il rilascio di libretti tecnici, eventuali istruzioni e garanzie delle case costruttrici, complete di schemi e grafici per l'esercizio e la manutenzione degli apparati;
e) la dichiarazione sottoscritta e firmata dal responsabile tecnico dell'impresa con riportata l'effettiva esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria previsti da programma, da allegare alla fattura mensile del canone di manutenzione;
f) il costante aggiornamento, su supporto cartaceo ed informatico, della documentazione tecnica eventualmente fornita dal committente relativa a schemi e tavole distributive degli impianti. Lo scopo della prestazione è quello di poter disporre di una documentazione tecnica aggiornata e utilmente impiegabile nella gestione e manutenzione degli impianti presenti negli immobili;
g) la redazione di relazioni informative tecniche generali e specifiche sullo stato degli impianti, sugli interventi previsti, sugli adeguamenti normativi previsti ecc;
h) la collaborazione alla formulazione, all'aggiornamento e/o all'integrazione, ove se ne ravvisi la necessità, dei documenti inerenti alla sicurezza. Di ciò si dovrà tener conto soprattutto per quegli interventi manutentivi che presentino profili di complessità e/o particolarità e/o possano comunque ritenersi critici;
i) la presenza del responsabile tecnico, terzo responsabile e del manutentore in occasione delle visite di controllo da parte del committente o di autorità preposte nel rispetto della normativa vigente;

j) l'aggiornamento, il controllo e la segnalazione di tutti gli adempimenti tecnico/amministrativi che la ditta e/o l'amministrazione devono eseguire in base alle normative vigenti in materia e successive modificazioni e integrazioni;
k) le altre attività necessarie ad una corretta gestione degli impianti e/o che il committente possa ritenere utili allo stesso fine.

Il prezzo reale del servizio sarà dato dall'importo annuo offerto, salvo modifiche nelle consistenze impiantistiche. L'importo annuo offerto in fase di gara non sarà soggetto a revisione.
L'Impresa Affidataria sarà unica responsabile, sia penalmente che civilmente - tanto verso l'Amministrazione quanto verso i terzi - di tutti i danni di qualsiasi natura, che possano essere arrecati, sia durante che dopo l'esecuzione del servizio, per colpa o negligenza tanto sua che dei suoi dipendenti ed anche come semplice conseguenza dei lavori stessi.

ART. 3.2 - ATTIVITÀ EXTRA CANONE ED ELENCHI PREZZI UNITARI
Tra le attività extra canone, che sono del tutto eventuali e saranno contabilizzate secondo quanto indicato al presente paragrafo, rientrano:
a) la manutenzione straordinaria;
b) la sostituzione di componenti guasti di qualsivoglia tipologia esclusi dal canone;
c) interventi integrativi sugli impianti esistenti che si rendano necessari al fine di rendere gli stessi funzionali alle esigenze di ufficio, in tempo reale.

L'importo relativo agli interventi sarà comprensivo della dichiarazione di conformità degli impianti, laddove prevista, secondo quanto disposto dal D.M. n. 37/2008 e s. m. e i.
Il costo per tutto il valore del componente e dell'installazione, come da preventivo richiesto o pervenuto direttamente dall'Impresa Affidataria, sarà a totale carico dell'Amministrazione che valuterà, a suo insindacabile giudizio, se intende effettuare l'intervento, affidandone l'esecuzione mediante appositi ordini che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni.
Tutte le attività extra canone saranno valutate e compensate, in base ai prezzi unitari dei Prezzari regionali e nazionali al netto del ribasso offerto in sede di gara.
Il corrispettivo relativo alla manodopera sarà riconosciuto se i lavori verranno eseguiti fuori dall'orario di lavoro, ovvero in orario di lavoro da personale diverso/in aggiunta da quello del presidio fisso.
I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli vigenti durante la fase di autorizzazione dell'Amministrazione, al netto del ribasso offerto. Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso offerto, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

Ove si verifichi, nel corso di svolgimento del servizio per le attività di manutenzione straordinaria o per i lavori non compresi nel contratto, la necessità di definire voci di prezzo non presenti nei Prezzari regionali e nazionali, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili compresi nei citati listini, ovvero, quando sia impossibile in tutto o in parte l'assimilazione, ricavandoli da nuove analisi prezzi effettuate con i seguenti elementi di costo:
a) manodopera (per la categoria di personale richiesto);
b) materiali;
c) trasporti;
d) noli;
e) utili di impresa;
f) spese generali.
Si precisa che l'Amministrazione si riserva la facoltà di provvedere per le attività extra canone servendosi di un'impresa diversa da quella a cui viene affidata la manutenzione ordinaria degli impianti.

Art. 4 - DOCUMENTI RICHIESTI A SEGUITO DELL'ESAME DELL'OFFERTA
In sede di predisposizione dell'offerta l'affidatario dovrà inserire a sistema:
- Offerta economica generata di *default* dal sistema;

- Allegato offerta prezzi unitari per ogni singola voce di costo, IVA esclusa, oggetto di acquisizione.

***

Preso atto della comunicazione diffusa sul portale www.acquistinretepa.it in data 01.08.2024, avente ad oggetto "Integrazione con la Piattaforma dei Contratti Pubblici di Anac - nuove funzionalità a disposizione degli utenti" la quale dispone che "*per Trattative dirette e Confronto di preventivi, l'accesso alla sezione Gestisci Anacform e eForm è disponibile non più nel momento della pubblicazione ma dall'esame delle offerte in poi*", non è più possibile, a partire dalla sopra citata data, provvedere all'acquisizione del CIG in sede di pubblicazione ma tale adempimento può essere finalizzato soltanto in esito all'apertura dell'offerta economica presentata dall'operatore economico individuato nell'ambito della presente Trattativa Diretta.

Pertanto, soltanto dopo la creazione del CIG, questa Amministrazione provvederà a trasmettere, tramite la sezione "Comunicazioni" della presente Trattativa Diretta sul portale acquistinrete.it, i seguenti documenti:

- "Request DGUE";
- Dichiarazione Patto di Integrità;
- Comunicazione Dati Tracciabilità Flussi Finanziari.

L'operatore economico dovrà provvedere a compilare e sottoscrivere digitalmente i sopra citati modelli predisposti e messi a disposizione dall'Amministrazione nella Piattaforma acquistinrete.it allegandoli sempre nella sezione "Comunicazioni".

L'affidatario dovrà produrre la "Response.xml" del DGUE con le seguenti modalità:

1) Accedere al link eDGUE disponibile su www.acquistinretepa.it;
2) selezionare la compilazione come operatore economico;
3) eseguire l'upload del file "Request xml";
4) inserire i dati richiesti;
5) generare il file "Response xml".

La "Response xml" del DGUE deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa.

ART. 5 - TRACCIABILITÀ

La Società affidataria sarà tenuta ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii. al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari e a tale scopo dovrà comunicare a questo Ministero gli estremi identificativi di uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle commesse pubbliche, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

ART. 6 - CONDIZIONI GENERALI DELL'AFFIDAMENTO

ART. 6.1 - Esecuzione dei servizi

Fatte salve le prescrizioni contenute nel presente documento, l'Impresa Affidataria può sviluppare i servizi nel modo che ritenga opportuno; la loro esecuzione deve comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione dei locali dell'Amministrazione in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Impresa Affidataria deve osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed è tenuto ad impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione non risultassero disponibili in commercio, l'Impresa Affidataria dovrà provvedere alla totale sostituzione dell'elemento in oggetto con altro disponibile sul mercato delle medesime caratteristiche, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

La presenza di personale sui luoghi non esonera minimamente l'Impresa Affidataria dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che siano poi riscontrati siano stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione sia stata approvata.

Si stabilisce infatti che l'onere dell'Impresa Affidataria è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza può mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

L'Amministrazione si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione dei servizi, anche successivamente all'espletamento dei medesimi.

ART. 6.2 - Variazioni nell'erogazione dei servizi

L'Amministrazione si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre e/o aumentare il complesso delle prestazioni oggetto del presente documento qualora, in corso di esecuzione, si renda necessario un aumento e/o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto. In tali casi la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto. Potrà pertanto, in particolare, ed a solo titolo esemplificativo:

a) escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o impianti dall'oggetto delle prestazioni;
b) aggiungere nuovi impianti in sostituzione di quelli attualmente esistenti, porzioni di immobili, impianti;
c) ridurre o incrementare la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento.

Rimane in ogni caso escluso, salvo i casi espressamente previsti dal D.lgs. n. 36/2023, per l'Impresa Affidataria qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto od anche richiesta di compensi per eventuali maggiori oneri e la stessa rimarrà comunque obbligata all'esecuzione delle prestazioni aumentate o ridotte.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto o di modificare lo stesso in caso di trasferimento in altra sede, riduzione o soppressione degli uffici presso cui viene espletato il servizio in oggetto e in ogni caso in cui dovesse venir meno, per legittime circostanze, la necessità del servizio stesso.

ART. 6.3 - Presa in consegna e attivazione dei servizi

La consegna formale dei beni/impianti avverrà con il verbale di consegna da redigere successivamente all'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'affidamento.

Il verbale di consegna rappresenta il documento con il quale l'Impresa Affidataria prende formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti per tutta la durata contrattuale.

Con l'offerta formulata l'Impresa Affidataria assume interamente su di sé, esentandone l'Amministrazione, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e manutentive, che prevede l'esecuzione di lavori ed interventi in locali con presenza di persone e servizi pubblici che non possono essere interrotti.

L'Impresa Affidataria non potrà quindi eccepire, durante l'espletamento dei servizi, la mancata conoscenza di circostanze e/o condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi non possano configurarsi come eventi causati da forza maggiore, ai sensi del Codice Civile.

ART. 6.4 - Riconsegna degli impianti all'Amministrazione

La procedura, formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, prevede la riconsegna di tutti i beni/impianti oggetto del servizio di manutenzione.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc.) utili e necessarie a rimettere l'Amministrazione nelle migliori condizioni di "custode" e gestore del patrimonio impiantistico.

In caso di controversia e/o contestazione e/o richiesta, comunque relativa all'esecuzione del servizio, nonché ad ogni altro fatto o atto direttamente o indirettamente afferente ad essi, l'Impresa Affidataria non avrà diritto di sospendere i servizi, né potrà rifiutarsi di eseguire le disposizioni ricevute.

ART. 6.5 - Mezzi e attrezzature di lavoro

L'Impresa Affidataria deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere ed idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo deve dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettano la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata presso officine specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che l'Amministrazione dia in prestito d'uso all'Impresa Affidataria per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.) devono essere indicate nel Verbale di consegna che deve essere controfirmato dall'Impresa Affidataria la quale, così, si impegna formalmente a prendersene cura ed a manutenerle in modo tale da garantire il buono stato di conservazione delle stesse.

ART. 6.6 - Magazzino

Nei locali assegnati dall'Amministrazione, l'Impresa provvederà alla realizzazione di un apposito magazzino destinato ad ospitare i ricambi occorrenti da impiegarsi per l'espletamento delle operazioni di manutenzione, la relativa attrezzatura, nonché l'accantonamento dei materiali non più funzionanti, che periodicamente la ditta dovrà provvedere al trasporto a pubblica discarica autorizzata.

ART. 6.7 - Rappresentanti dell'Impresa

L'Impresa Affidataria dovrà comunicare per iscritto all'Amministrazione il nominativo della persona designata quale interfaccia unica verso l'Amministrazione per la gestione di tutti gli aspetti del contratto inerenti lo svolgimento dei servizi previste nel presente affidamento.
Tale incaricato dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la conduzione dei servizi.
La cessazione o la decadenza dell'incarico del rappresentante dell'Impresa Affidataria, qualunque ne sia la causa, dovrà essere tempestivamente notificata ed accettata dall'Amministrazione.
È facoltà dell'Amministrazione chiedere all'Impresa Affidataria la sostituzione del suo rappresentante sulla base di congrua motivazione.
L'Impresa Affidataria dovrà inoltre indicare il luogo dove l'Amministrazione indirizzerà, in ogni tempo, gli ordini e notificherà gli atti.
È inoltre fatto obbligo all'Impresa Affidataria, ogni qual volta l'Amministrazione lo ritenga necessario, recarsi, in persona del Rappresentante presso l'ufficio designato, per discutere gli argomenti relativi all'andamento dell'affidamento.

ART. 6.8 - Clausola Sociale

Ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. n. 36/2023, al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'Impresa Affidataria è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del Fornitore Uscente, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore. Per ciò che concerne il personale impiegato sull'affidamento si fa riferimento a quanto previsto all'Allegato B al presente documento che ne costituisce parte integrante.

ART. 6.9 - Personale

Il personale impiegato nell'affidamento dovrà essere in possesso dei requisiti e delle abilitazioni richiesti dalla legge in relazione all'attività svolta e/o al tipo di impianto. Entro n. 7 (sette) giorni dalla consegna degli impianti, l'Impresa Affidataria dovrà comunicare per iscritto all'Amministrazione i seguenti dati:

a) nominativo, qualifica e recapito delle persone responsabili e degli addetti alla gestione e manutenzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di servizio e durante le ore di funzionamento degli impianti;
b) nominativo, recapito della o delle persone reperibili;
c) numero telefonico del servizio di reperibilità festiva e notturna, e qualifica e nominativi del personale ad essa addetto.

Tali riferimenti dovranno essere comunicati in osservanza a quanto esposto dall'Impresa Affidataria in sede di sottoscrizione del contratto.
L'Impresa Affidataria ha l'obbligo di far osservare al proprio personale le seguenti e non esaustive indicazioni e prescrizioni di carattere generale:

a) mantenere sui luoghi di lavoro una severa disciplina, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte dell'Amministrazione, di chiedere

l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero per validi motivi graditi all'Amministrazione stessa;

b) utilizzare, per l'esecuzione dell'affidamento, personale munito di preparazione professionale e di conoscenza tecniche adeguate alla esigenza di ogni specifica prestazione, comprese la conoscenza del funzionamento degli impianti, delle apparecchiature e dei componenti oggetto di manutenzione;
c) il personale impiegato dall'Impresa Affidataria deve esser a conoscenza delle norme antinfortunistiche, essere in regola con gli adempimenti in materia di sicurezza ed in particolare con le disposizioni del D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. ed osservare le eventuali disposizioni dell'Amministrazione e delle autorità di vigilanza in materia di sicurezza. In particolare, il personale deve essere munito di indumenti appositi e di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti, adottando tutte le procedure e le cautele a garanzia dell'incolumità delle persone addette e dei terzi.

Il personale dell'Impresa Affidataria si presenterà sul luogo di lavoro munito di decorosa uniforme e immediatamente identificabile tramite cartellino di riconoscimento, contenente:

a) foto a colori;
b) nome e cognome del lavoratore;
c) data assunzione;
d) ditta di appartenenza.

L'Impresa Affidataria si obbliga, entro n. 2 (due) giorni dall'avvenuta comunicazione scritta da parte dell'Amministrazione, ad allontanare dai luoghi di lavoro e a non utilizzare la manodopera che non presenta, a giudizio dell'Amministrazione, le capacità professionali o la diligenza adatte a garantire il rispetto degli accordi contrattuali, provvedendo all'immediata sostituzione della stessa.
Qualora, in conseguenza di astensioni totali o parziali dal lavoro da parte del personale dell'Impresa Affidataria, questi non assicuri tempestivamente il funzionamento del servizio, l'Amministrazione si riserva il diritto di subentrare nell'esercizio degli impianti con altro personale ovvero con altra ditta, addebitando i relativi oneri all'Impresa Affidataria che avrà l'obbligo di rimborsare le spese sostenute.
L'Impresa Affidataria è l'unico ed esclusivo responsabile nei confronti del personale a lui assegnato ai servizi di cui all'oggetto dell'affidamento per l'adempimento di tutte le obbligazioni di legge, normative e contrattuali, disciplinanti il rapporto di lavoro ed in particolare di tutti gli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi.
Per quanto concerne la consistenza del personale, l'Impresa Affidataria dovrà in ogni tempo fornire la prova di disporre di tutte le unità operative, con le caratteristiche professionali presentate in offerta e tali da poter gestire gli interventi relativi alle diverse professionalità necessarie.
Le figure previste dovranno essere tali, in quantità e qualifica, da coprire tutte le prestazioni connesse all'espletamento dei servizi in affidamento.
In particolare, l'Impresa Affidataria è tenuta ad adeguare la propria struttura organizzativa (numero e figure professionali impiegate) in funzione alle consegne di nuovi immobili o ampliamenti di strutture man mano affidate.

ART. 7 - GARANZIA E POLIZZE

Entro n. 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del contratto, a conclusione del presente affidamento, è richiesta la presentazione di idonea garanzia definitiva pari al 5 % dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023.

L'Impresa Affidataria, entro la data di inizio del servizio, dovrà stipulare idonea polizza assicurativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 117, comma 10 del D.lgs. n. 36/2023, a copertura di tutti i rischi di esecuzione derivanti da qualsiasi causa e comprendente la garanzia di responsabilità civile per danni a terzi (R.C.T.) ed R.C.O. (responsabilità civile operai), dei danni derivanti da difetti di manutenzione e/o errate manovre sugli impianti oggetto del servizio, per tutti i rischi di esecuzione derivanti da qualsiasi causa. È previsto un massimale unico di € 1.000.000,00 (un milione/00). La polizza dovrà avere validità per l'intera durata di esecuzione del servizio.

La polizza assicurativa dovrà prevedere esplicitamente la clausola di pagamento, entro n. 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, e la espressa rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.
La polizza dovrà avere validità per l'intera durata del contratto e dovrà essere dimostrato il rinnovo della polizza per gli eventuali periodi di proroga del contratto entro giorni n. 10 (dieci) dalla data di concessione della proroga.
Copia conforme all'originale di tali polizze dovrà essere depositata presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

ART. 8 - FATTURAZIONE
La fatturazione relativa al servizio, in modalità elettronica, avrà cadenza trimestrale posticipata come indicato nella seguente tabella:

FATTURAZIONE
Dopo il 01.07.2025
Dopo il 01.10.2025
Dopo il 01.01.2026
Dopo il 01.04.2026

L'Amministrazione, al termine del trimestre di riferimento effettuerà le verifiche necessarie per l'eventuale applicazione delle penali.
All'esito di tali verifiche, l'Amministrazione procederà a comunicare al fornitore, entro le ore 18.00 del quinto giorno lavorativo del mese successivo a quello oggetto di fatturazione, l'ammontare delle eventuali penali applicate all'indirizzo di PEC indicato dal fornitore.
Successivamente alla ricezione della comunicazione di applicazione delle penali il fornitore potrà emettere la relativa fattura che dovrà essere decurtata delle penali applicate. Superati i n. 5 (cinque) giorni lavorativi, in assenza della comunicazione di cui sopra da parte dell'Amministrazione, l'affidatario emetterà la relativa fattura.

Le fatture dovranno essere intestate al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica - Via Flavia, n. 6 - 00187 ROMA - Codice Fiscale 80237250586 e riportare anche l'indicazione del CIG.

Come specificato al precedente "Art. 4 - DOCUMENTI RICHIESTI A SEGUITO DELL'ESAME DELL'OFFERTA", il CIG verrà acquisito soltanto in esito all'apertura dell'offerta economica presentata e sarà cura di questa Amministrazione comunicarlo alla medesima società mediante inserimento dello stesso nei modelli "Dichiarazione Patto di Integrità", "Comunicazione Dati Tracciabilità Flussi Finanziari" e nel "Request DGUE".

Per la fatturazione elettronica dovrà essere utilizzato esclusivamente il codice univoco assegnato a questo Ufficio (codice IPA): **HS1P70**.
Il pagamento verrà corrisposto entro n. 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della fattura e potrà essere disposto a condizione del rispetto, da parte dell'affidatario, degli adempimenti a tutte le obbligazioni contrattuali.

Il pagamento delle fatture potrà essere disposto a condizione del rispetto, da parte dell'Impresa Affidataria, degli adempimenti a tutte le obbligazioni contrattuali e previo riscontro sulla regolarità contributiva (D.U.R.C.).

Ai sensi dell'art. 11, comma 6, primo periodo del D.lgs. n. 36/2023, in caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo (D.U.R.C.) relativo al personale dipendente dell'Impresa Affidataria impiegato nell'esecuzione del contratto, la Committente trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile.

Ai sensi dell'art. 11, comma 6 del D.lgs. n. 36/2023 sull'importo netto progressivo delle prestazioni sarà operata una ritenuta dello 0,50 per cento. Le ritenute potranno essere svincolate soltanto in sede di liquidazione finale dopo l'approvazione, da parte di questa Amministrazione, della verifica di conformità e previo rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC).

Art. 9 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

L'Impresa Affidataria è tenuta alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate nel corso del contratto.

L'Impresa Affidataria dovrà eseguire i lavori, i servizi e le prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

a) gestione dei servizi affidati;
b) esecuzione di opere pubbliche;
c) sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
d) assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
e) superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
f) sicurezza degli impianti oggetto del presente documento;
g) collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
h) autorizzazioni da parte del Comune;
i) autorizzazioni igienico - sanitarie;
j) prevenzione incendi;
k) sicurezza cantieri;
l) smaltimento dei rifiuti speciali;
m) tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
n) norme di sicurezza negli impieghi degli olii minerali;
o) prevenzione della criminalità mafiosa;
p) circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico.

Nell'esecuzione dei lavori in argomento, l'Impresa Affidataria sarà tenuta a seguire le disposizioni di carattere tecnico e quelle operative impartite - nell'ambito delle rispettive competenze - dal Consegnatario e dalla Divisione III della già Direzione Generale dell''innovazione tecnologica, delle risorse strumentali e della comunicazione, ora Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica.

Nei relativi ordini di servizio impartiti devono essere annotate anche le eventuali inadempienze ed irregolarità che possono incidere sull' efficienza del servizio.

L'Impresa Affidataria è tenuta a compilare i seguenti registri numerati e timbrati dall'Amministrazione: registro presenza lavorativa personale specializzato;

a) registro dei controlli periodici e delle prestazioni, concordati con il Consegnatario, e da registrare di volta in volta dal personale addetto, completo delle eventuali osservazioni in contraddittorio;
b) registro delle notizie rilevanti, riguardanti il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria per le verifiche della su richiamata Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente documento, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge. L'esecuzione dell'affidamento è soggetta all'osservanza delle norme del contratto e del presente documento nonché dalle norme contenute:

a) nei regolamenti, gli usi e le consuetudini dell'Amministrazione, per quanto riguarda i servizi di contabilità e di cassa;
b) nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, provinciali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'affidamento in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori.

Tutti i materiali che verranno utilizzati nell'esecuzione degli interventi manutentivi, nonché nella sostituzione di parti degli impianti, dovranno essere nuovi, ed installati a perfetta regola d'arte; essi,

pertanto, dovranno essere rispondenti alle relative norme CEI vigenti ed alle tabelle di unificazione UNEL ove esistenti.
Nell'esecuzione degli interventi manutentivi dovranno altresì essere rispettate le normative in vigore siano nazionali che regionali:

a) dalle norme CEI;
b) dalle prescrizioni e raccomandazioni dell'ULSS, ISPEL in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
c) dalle prescrizioni ed indicazione dei gestori competenti della rete elettrica e telefonica, Comune e in generale di tutti i gestori dei pubblici servizi;
d) dalle norme di prevenzione incendi e prescrizioni e raccomandazioni del comando provinciale dei VV.F.,

oltre ad ogni normativa di riferimento successivamente emanata ed ogni successiva modifica od aggiornamento delle norme sopra riportate.
La sottoscrizione del contratto e del presente documento da parte dell'Impresa Affidataria equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione.
La presenza nei luoghi di lavoro del personale di sicurezza e sorveglianza dell'Amministrazione - presenza che potrà essere anche saltuaria - non esonera minimamente l'Impresa Affidataria dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione delle opere ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.
Si stabilisce, infatti, che l'onere dell'Impresa Affidataria è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

ART. 9.1 - Riservatezza e proprietà dei dati

Tutta la documentazione contrattuale consegnata all'Impresa Affidataria nell'ambito o comunque correlata all'esecuzione del contratto, così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere creata dall'Amministrazione e dall'Impresa Affidataria (congiuntamente e non) durante la vigenza del Contratto, sono, resteranno e, comunque, diverranno automaticamente di esclusiva proprietà dell'Amministrazione.
L'Impresa Affidataria dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, cessione a terzi o riproduzione in alcuna forma della documentazione sopra menzionata.
Le summenzionate previsioni non si applicheranno esclusivamente in relazione a quelle informazioni:

- che fossero già note all'Impresa precedentemente a comunicazioni che egli abbia ricevuto nell'ambito del contratto;
- che divengano di pubblico dominio, salvo che ciò accada a seguito di violazioni del contratto;
- la cui divulgazione sia imposta dalla legge o sia espressamente autorizzata per iscritto dall'Amministrazione.

Le Parti si impegnano a non divulgare a terzi i termini e le condizioni del contratto, fatta eccezione per il caso in cui tale divulgazione sia imposta dalla legge o autorizzata per iscritto dall'Amministrazione.

ART. 9.2 - Protezione dell'ambiente

L'Impresa Affidataria è tenuta, nello svolgimento delle attività, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.
Dovrà tra l'altro, in particolare:

a) limitare al massimo e tenere sotto controllo l'uso di sostanze pericolose o tossico-nocive;
b) evitare le dispersioni di prodotti o residuati liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, ecc.;
c) raccogliere in maniera differenziata e classificata tutti gli scarti e residui provenienti dalle operazioni di manutenzione, assicurando la pulizia dell'ambiente in cui ha operato, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
d) provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
e) adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni in atmosfera.

L'Impresa Affidataria quindi si impegna, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta, derivanti da tutte le attività previste nel presente documento (manutenzione ordinaria, straordinaria, in canone e in extra canone), nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.
A tal proposito si fa obbligo all'Impresa Affidataria di produrre all'Amministrazione la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

ART. 9.3 - Misure di prevenzione

L'attività oggetto del servizio deve essere svolta nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di tutela della salute e sicurezza di tutti i lavoratori. L'Impresa affidataria deve, pertanto, prendere tutti i provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza, ai sensi del decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni anche dotando il personale dei mezzi, delle attrezzature e di tutti i dispositivi di sicurezza previsti dal citato decreto, atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti.
Le attività si svolgeranno nell'orario indicato nell'ART. 1.4 lett. h). Sono escluse le lavorazioni nelle giornate di sabato e domenica. L'orario delle lavorazioni coincide con l'orario dei dipendenti delle sedi ministeriali all'interno delle quali saranno realizzati gli interventi e, pertanto, si verificano delle interferenze tra l'attività in oggetto e le attività lavorative svolte nelle medesime sedi dai dipendenti del MLPS. Devono essere rispettate, pertanto, le seguenti misure di prevenzione (elenco non esaustivo):

a) informare e formare il personale sulle procedure di allerta e di emergenza individuate all'interno dello stabile del committente;
b) i lavoratori non devono ostruire con attrezzature e materiali di lavoro le uscite di emergenza ai piani di intervento;
c) i lavoratori non devono ostruire con attrezzature e materiali di lavoro i corridoi, gli androni e la sommità di rampe scale durante le manutenzioni. Devono, in ogni caso, segnalare la loro presenza con appositi cartelli;
d) non utilizzare acqua in prossimità delle prese elettriche, ciabatte, prolunghe e circuiti elettrici. Per le attività che potrebbero comportare l'intervento su impianti elettrici (collegamento impianti) fare attenzione a non danneggiare l'isolamento elettrico dei cavi, ciabatte o prolunghe. Avvisare immediatamente il Servizio di prevenzione e protezione circa le situazioni di degrado di prese, ciabatte ed interruttori e quanto altro possa costituire rischio da elettrocuzione. Assicurarsi che gli stessi siano stati preventivamente disattivati e che gli interruttori di attivazione siano interdetti ai non addetti ai lavori;
e) verificare sempre che la potenza di eventuali apparecchi utilizzatori sia compatibile con il quadro di allacciamento, anche in relazione ad altri apparecchi utilizzatori già collegati allo stesso quadro; negli ambienti con pericoli da elettrocuzione e incendio, l'Impresa Affidataria deve astenersi dall'effettuare interventi o utilizzi che possano alterare il corretto funzionamento degli impianti, determinando condizioni di effettivo rischio; avvisare immediatamente il SPP della Committenza, circa le situazioni di degrado di prese, ciabatte, interruttori e tutto ciò che possa costituire rischio da elettrocuzione;
f) non fumare, non usare accendini o quant'altro possa costituire fonte di innesco per incendi. In caso di emergenza, seguire le istruzioni del responsabile delle emergenze della struttura e seguire i percorsi di esodo come previsto dal piano di emergenza e segnalati da apposita cartellonistica e defluire ordinatamente. Qualora si utilizzino sostanze infiammabili, oltre a custodirle in idonei contenitori, evitare di usare apparecchi alimentati ad energia elettrica che possano costituire innesco per eventuali miscele infiammabili;
g) durante l'eventuale saldatura di tubature, prestare attenzione ai contatti accidentali con le attrezzature ed i materiali incandescenti. L' accesso ai locali dove si effettueranno le saldature dovrà essere interdetto al personale della Committenza;
h) porre attenzione agli spigoli degli arredi;
i) porre attenzione durante gli interventi di smontaggio e montaggio pezzi;

j) non versare liquidi sui pavimenti;
k) non appoggiare, in prossimità di aperture (finestre /portefinestre), materiale ed attrezzature di lavoro in modo da evitare cadute verso il basso;
l) conoscenza da parte del personale dell'Impresa Affidataria della procedura di emergenza nonché dell'uso degli estintori;
m) in caso di principio di incendio utilizzare gli estintori della struttura come da informazione, formazione e addestramento ricevuto da parte della propria azienda;
n) comunicare tempestivamente al responsabile dell'esecuzione eventuali situazioni di emergenza redigendo apposito rapporto di intervento;
o) ai piani interessati dai lavori prevedere, specie se ricorrano interventi con saldatura, la presenza di estintori;
p) in caso di impiego di utensili e macchine portatili elettriche e non, compreso strumenti di misura, l'Impresa Affidataria dovrà fornire al proprio personale attrezzi ed apparecchiature a norma, idonee all'espletamento degli interventi manutentivi;
q) nel corso degli interventi di manutenzione e pulizia degli elementi apporre la segnaletica indicando il divieto di transito;
r) utilizzare adeguata segnaletica di sicurezza;
s) ove ricorressero modesti interventi di saldatura ossiacetilenica, con produzione di fumi e particolato, il personale dell'Impresa Affidataria, oltre a utilizzare i DPI specifici (previsti mascherina per le vie respiratorie e visiera antiattinica), dovrà provvedere a interdire il passaggio di altro personale non addetto ai lavori;
t) per l'uso di lubrificante, occorrenti nella manutenzione di organi meccanici, stimabile in modestissima quantità, evitare sversamenti sui pavimenti;
u) porre molta attenzione, se ricorrano interventi anche modesti e rari interventi di saldatura, alla protezione a monte del cannello costituita da valvola di non ritorno della fiamma. Aprire lentamente la valvola per evitare colpi di pressione;
v) effettuare la pulizia dei condizionatori con attrezzature idonee e adeguate, senza salire su sedie, sgabelli, scrivanie o su davanzali.
w) durante l'utilizzo di sostanze irritanti tenere a disposizione le schede di sicurezza dei prodotti utilizzati, adottare gli specifici DPI (dispositivi individuali di protezione), quando necessario, in particolare delle mascherine filtranti ed effettuare una accurata manutenzione degli impianti di condizionamento e ventilazione. Interdire l'accesso ai non addetti ai lavori.
x) effettuare le verifiche periodiche e la regolare manutenzione degli impianti, con particolare attenzione alla pulizia dei filtri. Non mettere in funzione i condizionatori se non è stata effettuata prima la pulizia dei filtri.

ART. 9.4 - Obblighi dell'Impresa Affidataria verso i dipendenti

L'Impresa Affidataria si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti alla manodopera.
In particolare:

a) l'Impresa Affidataria si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, compresa, per il settore delle costruzioni, la Cassa Edile, nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);
b) l'Impresa Affidataria ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori con particolare riguardo al Decreto legislativo n. 81/2008 e s.m.i., e dovrà adeguare i propri interventi alla procedura di sicurezza implementata dall'Amministrazione per i propri edifici;
c) l'Impresa Affidataria si impegna al tempestivo confronto con le organizzazioni sindacali al fine di garantire la riassunzione dei lavoratori già occupati nei servizi oggetto di affidamento, tenuto conto delle caratteristiche dei servizi medesimi, fermo restando quanto previsto dai C.C.N.L. in materia;
d) l'Impresa Affidataria ha l'obbligo di certificare, almeno annualmente, l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti all'affidamento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di

quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti. Nel caso in cui i predetti versamenti non siano stati effettuati, l'Amministrazione ha diritto di adottare le opportune determinazioni, fino alla revoca dell'affidamento nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata all'Impresa Affidataria e da questa disattesa, con facoltà di trattenere le somme dovute all'Impresa Affidataria per soddisfare gli inadempimenti previdenziali e contrattuali accertati dai competenti istituti di vigilanza.

ART. 9.5 - Coperture assicurative

Si intendono a carico dell'Impresa Affidataria tutti gli oneri previdenziali ed assicurativi, mentre è a carico dell'Amministrazione l'IVA.

Nell'esecuzione del servizio, l'Impresa Affidataria assumerà in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e/o danni arrecati eventualmente a persone e/o cose, tanto dell'Amministrazione che di terzi, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori, nonché dei danni cagionati, di esborsi o di ammende comunque dovute dall'Amministrazione in relazione all'inosservanza di prescrizioni sulla sicurezza dei luoghi di lavoro posta in essere durante l'esecuzione dei lavori.

Gli impianti affidati in gestione a seguito dell'affidamento del servizio di manutenzione degli impianti elettrici s'intendono affidati in custodia all'Impresa affidataria della manutenzione con le conseguenze previste dagli articoli del Codice Civile in materia di responsabilità per danni.

Di conseguenza l'Amministrazione s'intende esonerata da qualsiasi responsabilità per danni alle cose ed alle persone (anche verso i terzi) che derivassero per qualunque motivo dalla mancata o errata esecuzione delle attività oggetto del presente affidamento.

Agli effetti assicurativi, l'Impresa Affidataria, non appena ha conoscenza dell'accaduto, è tenuta a segnalare all'Amministrazione eventuali danni a terzi conseguenti a malfunzionamenti degli impianti.

ART. 9.6 - Garanzie per i prodotti e per i servizi

L'Impresa Affidataria garantisce che i servizi ed i prodotti così come ogni ulteriore attività tecnica o industriale, compresi i lavori di smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature, che dovranno essere eseguiti ai fini del presente affidamento, saranno prestati in assoluta conformità alle procedure ed agli standard qualitativi previsti dalla documentazione contrattuale.

L'Impresa Affidataria garantisce che i materiali, la tecnologia e l'eventuale documentazione forniti all'Amministrazione in esecuzione del presente affidamento sono completi, corretti e corrispondenti ai previsti standard qualitativi e di sicurezza esistenti nello specifico settore al momento del loro utilizzo ed adozione.

Le obbligazioni dell'Impresa Affidataria di eseguire correttamente tutte le prestazioni oggetto dell'affidamento, così come tutte le garanzie concesse in conformità a quanto previsto dal presente articolo, non saranno comunque diminuite o limitate da eventuali accettazioni o approvazioni rese dall'Amministrazione relativamente alla conformità di ciascun prodotto rispetto a quanto previsto nella documentazione contrattuale.

Nel caso in cui dovessero sorgere controversie fra l'Amministrazione relativamente alla riconducibilità nell'ambito della copertura di garanzia di eventuali fattispecie di interventi, l'Impresa Affidataria si impegna in ogni caso a porre rimedio senza ritardo e gratuitamente alle irregolarità e malfunzionamenti verificatisi. È peraltro inteso che nel caso in cui fosse successivamente accertato che l'intervento dell'Impresa Affidataria non doveva essere ricompreso nell'ambito della copertura di garanzia a termini del contratto, l'Amministrazione rimborserà all'Impresa Affidataria le spese sostenute eventualmente eccedenti l'importo di manutenzione straordinaria.

ART. 10 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto non può essere ceduto a pena di nullità.

ART. 11 - ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE

La società affidataria dichiara espressamente di accettare le clausole e le condizioni previste nel presente documento.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Impresa Affidataria espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste in tutti i documenti che del contratto formano parte integrante. In particolare, con la presentazione dell'offerta, l'Impresa non potrà sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbano eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dovere usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto, nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione del servizio.

ART. 12 - RECESSO E RISOLUZIONE

Per tutto quanto previsto nel presente documento, le cause di recesso dal contratto e le relative modalità sono disciplinate dal Codice Civile, nonché dall'art. 123 del D.lgs. n. 36/2023.
L'Amministrazione avrà facoltà di risolvere il contratto nelle ipotesi disciplinate dall'art. 122 del D.lgs. n. 36/2023.

Art. 13 - PENALI

Si rinvia a quanto disposto dall'articolo 10 delle Condizioni Generali MePA riferite alla categoria "Servizi". Nello specifico il citato articolo, al comma 1, prevede che "*Per ogni giorno solare di ritardo, non imputabile alla Stazione Appaltante ovvero a forza maggiore o caso fortuito, rispetto ai termini massimi stabiliti per la prestazione dei Servizi, l'Operatore Economico è tenuto a corrispondere una penale pari all'1 ‰ (uno per mille) del corrispettivo per la prestazione dei Servizi, fatto salvo il risarcimento del maggior danno*".
Deve considerarsi ritardo anche il caso in cui l'affidatario esegua le prestazioni contrattuali in modo anche solo parzialmente difforme dalle prescrizioni contenute nel Contratto, in tali casi l'Amministrazione applicherà le già menzionate penali sino al momento in cui il Contratto inizierà a essere eseguito in modo conforme alle disposizioni contrattuali, fatto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno. L'ammontare delle penali comminate non potrà, in ogni caso, superare il 10% dell'importo contrattuale. In tale ultimo caso, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto, sempre fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

Art. 14 - REFERENTE PER L'AMMINISTRAZIONE

Il referente tecnico dell'Amministrazione, per l'esecuzione del presente affidamento, è la dott.ssa Maria Pisciotta, Dirigente della Divisione III della già Direzione Generale dell''innovazione tecnologica, delle risorse strumentali e della comunicazione, ora Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica.

Art. 15 - RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. n. 36/2023, è la Dott.ssa Stefania Rupe, Dirigente della Divisione IV della già Direzione Generale dell''innovazione tecnologica, delle risorse strumentali e della comunicazione, ora Direzione Generale per le risorse finanziarie, la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti e della logistica.

Art. 16 - RINVIO

Per quanto non disciplinato nelle presenti Specifiche tecniche, si rinvia alle norme del D.lgs. n. 36/2023, nonché alle "Regole del sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione" e alle "Condizioni generali di contratto relative alla prestazione di servizi", reperibili dal sito "www.acquistinretepa.it", nella sezione dedicata all'iniziativa "Servizi".

Art. 17 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente al presente affidamento, il Foro competente sarà esclusivamente quello di Roma.

ALLEGATO A

OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

VIA VITTORIO VENETO, n. 56 - ROMA:

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CALDAIE	
Controllo combustione	trimestrale
Pulizia focolare (durante il periodo di accensione)	mensile
Pulizia passaggio fumi	semestrale
Pulizia fascio tubiero	mensile
Verifica valvole di sicurezza	annuale
Pulizia elementi di controllo combustione	bimestrale
Taratura pressostati/termostati	mensile
Messa in funzione	annuale
Verifica refrattari	semestrale
Verifica e controllo impianto elettrico	annuale
Messa a riposo	annuale
BRUCIATORI COMPRENSIVI DI TUTTI GLI ACCESSORI DI SICUREZZA	
Controllo prevalenza pompa alimentazione	semestrale
Pulizia	trimestrale
Pulizia filtro gasolio	trimestrale
SCAMBIATORI DI CALORE	
Controllo temperature mandata ritorno	mensile
Verifica livelli	mensile
Verifica sistemi di regolazione	mensile
Pulizia	annuale
ELEMENTI TERMINALI	
Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	annuale
Verifica/taratura valvole termostatiche	annuale
Pulizia batterie di scambio	mensile
Pulizia e sostituzione filtri	trimestrale
Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi	semestrale
Eliminazione residui calcarei dei radiatori	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Pulizia vasi espansione	semestrale
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
VENTILATORI	

Verifica funzionalità	annuale
Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	mensile
STRUMENTI PER MISURE E REGOLAZIONE	
Verifica integrità e corretto funzionamento	trimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CENTRALI FRIGORIFERE (COMPRENSIVA DEI COMPONENTI ELETTROMECCANICI ED ACCESSORI DI CONTROLLO, SICUREZZA E REGOLAZIONE)	
Messa a riposo	annuale
Messa in funzione	annuale
Sostituzione oli/lubrificanti	annuale
Decalcificazione fasci tubieri e condensatori	annuale
Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Pulizia locale	mensile
TORRI DI EVAPORAZIONE/RAFFREDDAMENTO	
Verifica sistemi di regolazione	mensile
Regolazione livelli acqua	mensile
Pulizia/drenaggio/sostituzione filtri	ogni 15 giorni
UNITÀ DI TRATTAMENTO ARIA	
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	mensile
Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Pulizia scambiatori	trimestrale
Verifica collegamenti elettrici e di terra	semestrale
VENTILATORI	
Verifica funzionalità	annuale
Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	mensile
RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA E ARIA	
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
Verifica funzionalità serrande	semestrale
Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	semestrale
VENTILCONVETTORI (FAN COIL)	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Pulizia	mensile

Sostituzione filtri	semestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	trimestrale
Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	trimestrale
Controllo scarico condensa	semestrale
TERMOVENTILATORE PENSILE TIPO A SOFFITTO COMPLETO DI ACCESSORI	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
UNITÀ INTERNE-ESTERNE SPLIT/MULTISPLIT	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
TORRINO ESTRAZIONE ARIA	
Verifica funzionamento e rumorosità	quadrimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	trimestrale
Pulizia	trimestrale
STRUMENTI PER MISURA E REGOLAZIONE	
Verifica integrità e corretto funzionamento	trimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO–SANITARI

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
ALLACCIAMENTO	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	annuale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	annuale
Disconnettore: ispezione esterna	giornaliera
Disconnettore: pulizia filtro	semestrale
Disconnettore: Revisione generale	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	semestrale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	semestrale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	semestrale
Verifica funzionalità autoclavi	semestrale
Verifica funzionalità elettropompe	trimestrale
Verifica funzionalità pressostati	trimestrale
Registrazione letture contatori	trimestrale

Verifica perdite serbatoi	trimestrale
Pulizia serbatoi	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature serbatoi	trimestrale
Verifica impianto elettrico	trimestrale
APPARECCHI SANITARI	
Verifica funzionalità asciugatori meccanici (porta salviette)	semestrale
Verifica funzionalità distributori sapone	semestrale
Controllo stato apparecchi idrosanitari	semestrale
Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	annuale
Verifica funzionalità cassette distribuzione	semestrale
Verifica funzionalità scalda acqua istantanei	semestrale
Verifica rotture e fessurazioni	semestrale
Trattamento cassetta di risciacquo da incasso (cassetta Geberit) mediante apposito liquido disincrostante	annuale
IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO	
Verifica durezza acqua	settimanale
Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante	settimanale
Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante	annuale
Verifica strumentazione	mensile
RETI DI IRRIGAZIONE ESTERNA	
Verifica funzionalità	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS	
Verifica organi di intercettazione	trimestrale
Verifica stato e perdite tubazioni	annuale
IMPIANTI IDRICI	
Bonifica chimico-fisica dell'impianto	annuale

VIA FLAVIA, n. 6 - ROMA:

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CALDAIE	
Controllo combustione	trimestrale
Pulizia batterie	semestrale
Pulizia focolare (durante il periodo di accensione)	mensile
Pulizia passaggio fumi	semestrale
Pulizia fascio tubiero	mensile
Verifica valvole di sicurezza	annuale
Pulizia elementi di controllo combustione	bimestrale

Taratura pressostati/termostati	mensile
Messa in funzione	annuale
Verifica refrattari	semestrale
Verifica e controllo impianto elettrico	annuale
Messa a riposo	annuale
BRUCIATORI COMPRENSIVI DI TUTTI GLI ACCESSORI DI SICUREZZA	
Controllo e pulizia mantello esterno con prodotti appropriati	mensile
Controllo e verifica funzionalità rete di distribuzione gas	mensile
Simulazione di improvvisa mancanza di gas metano per verifica dispositivi di blocco	mensile
Simulazione di mancanza di energia elettrica	mensile
Controllo apparecchiature di esercizio e di sicurezza	mensile
Controllo funzionalità e tenuta valvole	mensile
Pulizia filtro ove necessario	mensile
Pulizia filtro ove necessario	mensile
Ingrassaggio e lubrificazione dei cuscinetti dei motori elettrici	mensile
Simulazione spegnimento bruciatore per verifica intervento valvola intercettazione combustibile	mensile
Pulizia, controllo e sostituzione se necessario della piastra d'isolamento per ciascun bruciatore	trimestrale
Pulizia e controllo del motore, disincrostazione della ventola e pulizia del quadro elettrico	trimestrale
SCAMBIATORI DI CALORE	
Controllo temperature mandata ritorno	mensile
Verifica livelli	mensile
Verifica sistemi di regolazione	mensile
Pulizia	annuale
ELEMENTI TERMINALI	
Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	annuale
Verifica/taratura valvole termostatiche	annuale
Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi	semestrale
Eliminazione residui calcarei dei radiatori	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Pulizia vasi espansione	semestrale
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
VENTILATORI	
Verifica funzionalità	annuale
Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	mensile
STRUMENTI PER MISURE E REGOLAZIONE	

Verifica integrità e corretto funzionamento	**t**rimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CENTRALI FRIGORIFERE (COMPRENSIVA DEI COMPONENTI ELETTROMECCANICI ED ACCESSORI DI CONTROLLO, SICUREZZA E REGOLAZIONE)	
Messa a riposo	annuale
Messa in funzione	annuale
Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Pulizia locale	mensile
Sostituzione oli/lubrificanti	annuale
Pulizia batterie condensanti	annuale
Verificare il funzionamento di tutte le apparecchiature di controllo e di sicurezza	mensile
Controllare il serraggio dei morsetti elettrici sia all'interno del quadro elettrico sia nelle morsettiere dei compressori. Devono essere periodicamente puliti i contatti mobili e fissi dei teleruttori e, qualora presentassero segni di deterioramento, vanno sostituiti	mensile
Controllare la carica di refrigerante attraverso la spia del liquido	mensile
Verificare che non vi siano perdite d'olio dal compressore	Mensile
Verificare che non vi siano perdite di acqua o miscela di acqua e glicole nel circuito idraulico	Mensile
Controllare il riempimento del circuito acqua	mensile
Controllare il corretto funzionamento del pressostato differenziale acqua o del flussostato (ove presente)	mensile
Controllare le resistenze carter dei compressori	mensile
Effettuare la pulizia dei filtri metallici nelle tubazioni idrauliche	Mensile
Effettuare la pulizia della batteria alettata secondo quanto riportato nel manuale di installazione, in funzione del tipo di batteria installata	Trimestrale
Effettuare la pulizia dei filtri dell'aria	Mensile
Effettuare la pulizia dei filtri di ventilazione al quadro elettrico	mensile
Effettuare la prova di sbrinamento (solo per unità pompa di calore)	Mensile
Controllare sulla spia del liquido l'indicatore di umidità (verde=secco, giallo=umido); se l'indicatore non fosse verde, come indicato sull'adesivo della spia, sostituire il filtro	Quadrimestrale
Controllare lo stato, il fissaggio e il bilanciamento delle ventole	Quadrimestrale
Controllare che il rumore emesso dall'unità sia regolare	Quadrimestrale
Test di verifica del sensore del rilevatore di perdite di refrigerante	Annuale
Se l'unità deve rimanere per un lungo periodo fuori servizio, scaricare l'acqua delle tubazioni e dallo scambiatore di calore. Questa operazione è indispensabile qualora durante il periodo di fermata dell'unità si prevedono temperature ambiente inferiori al punto di congelamento del liquido utilizzato	Stagionale
UNITÀ DI TRATTAMENTO ARIA	
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	mensile

Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Pulizia scambiatori	trimestrale
Verifica collegamenti elettrici e di terra	semestrale
VENTILATORI	
Verifica funzionalità	annuale
Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	mensile
RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA E ARIA	
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
Verifica funzionalità serrande	semestrale
Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	semestrale
VENTILCONVETTORI (FAN COIL)	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Pulizia	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	trimestrale
Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	trimestrale
Controllo scarico condensa	semestrale
Pulizia filtro aria	mensile
Pulizia esterna del mobile di copertura e delle griglie di mandata	Settimanale
Rimuovere polveri e dal motore e dalle giranti del ventilatore	semestrale
Condensatore elettrico: verificare che la capacità non sia inferiore all'80% del valore nominale	Semestrale
Batterie di scambio: rimuovere eventuale polvere od oggetti che si siano adagiati sullo scambiatore	Semestrale
Rimuovere eventuale polvere che si sia depositata sulla morsettiera comando o sulle parti elettriche	Semestrale
Controllare il serraggio delle viti di ogni connessione elettrica	semestrale
TERMOVENTILATORE PENSILE TIPO A SOFFITTO COMPLETO DI ACCESSORI	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
UNITÀ INTERNE-ESTERNE SPLIT/MULTISPLIT	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale

STRUMENTI PER MISURA E REGOLAZIONE	
Verifica integrità e corretto funzionamento	trimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO–SANITARI

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
ALLACCIAMENTO	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	annuale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	annuale
Disconnettore: ispezione esterna	giornaliera
Disconnettore: pulizia filtro	semestrale
Disconnettore: Revisione generale	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	semestrale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	semestrale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	semestrale
Verifica funzionalità autoclavi	semestrale
Verifica funzionalità elettropompe	trimestrale
Verifica funzionalità pressostati	trimestrale
Registrazione letture contatori	trimestrale
Verifica perdite serbatoi	trimestrale
Pulizia serbatoi	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature serbatoi	trimestrale
Verifica impianto elettrico	trimestrale
APPARECCHI SANITARI	
Verifica funzionalità asciugatori meccanici (porta salviette)	semestrale
Verifica funzionalità distributori sapone	semestrale
Verifica funzionalità aspiratori meccanici	semestrale
Controllo stato apparecchi idrosanitari	semestrale
Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	annuale
Verifica funzionalità cassette distribuzione	semestrale
Verifica funzionalità scalda acqua istantanei	semestrale
Verifica rotture e fessurazioni	semestrale
Trattamento cassetta di risciacquo da incasso (cassetta Geberit) mediante apposito liquido disincrostante	annuale
IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO	
Verifica durezza acqua	settimanale
Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante	settimanale

Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante	annuale
Verifica strumentazione	mensile
RETI DI IRRIGAZIONE ESTERNA	
Verifica funzionalità	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS	
Verifica organi di intercettazione	trimestrale
Verifica stato e perdite tubazioni	annuale
IMPIANTI IDRICI	
Bonifica chimico-fisica dell'impianto	annuale

VIA FORNOVO, n. 8 - ROMA:

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CALDAIE A CONDENSAZIONE	
Controllo combustione	trimestrale
Verifica valvole di sicurezza	annuale
Pulizia elementi di controllo combustione	bimestrale
Taratura pressostati/termostati	mensile
Messa in funzione	annuale
Verifica e controllo impianto elettrico	annuale
Messa a riposo	annuale
Lavaggio circuito modulo caldaia	annuale (pre-accensione)
Pulizia filtri circuito	annuale (pre-accensione)
Controllo e regolazione termostati flussostato	mensile
Pulizia scambiatore circuito primario	annuale
Controllo sicurezza	mensile
Controllo fumi con rilascio dello scontrino da applicare al libretto	annuale
BRUCIATORI COMPRENSIVI DI TUTTI GLI ACCESSORI DI SICUREZZA	
Controllo prevalenza pompa alimentazione	semestrale
SCAMBIATORI DI CALORE	
Controllo temperature mandata ritorno	mensile
Verifica livelli	mensile
Verifica sistemi di regolazione	mensile
Pulizia	annuale
ELEMENTI TERMINALI	
Controllo di tutti i radiatori, eventuali perdite e funzionamento valvole di intercettazione	annuale

Verifica/taratura valvole termostatiche	annuale
Pulizia batterie di scambio	mensile
Pulizia e sostituzione filtri	trimestrale
Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi	semestrale
Eliminazione residui calcarei dei radiatori	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
UNITÀ DI TRATTAMENTO ARIA	
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	mensile
Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Verifica funzionalità impianto elettrico	bimestrale
STRUMENTI PER MISURE E REGOLAZIONE	
Verifica integrità e corretto funzionamento	trimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
CENTRALI FRIGORIFERE (COMPRENSIVA DEI COMPONENTI ELETTROMECCANICI ED ACCESSORI DI CONTROLLO, SICUREZZA E REGOLAZIONE)	
Messa a riposo	annuale
Messa in funzione	annuale
Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	semestrale
Pulizia locale	mensile
Sostituzione oli/lubrificanti	annuale
Pulizia batterie condensanti	annuale
UNITÀ DI TRATTAMENTO ARIA	
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	mensile
Pulizia scambiatori	trimestrale
Verifica collegamenti elettrici e di terra	semestrale
RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA E ARIA	
Verifica ed eliminazione perdite	trimestrale
Verifica funzionalità elementi di controllo	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
Verifica funzionalità serrande	semestrale

Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	semestrale
VENTILCONVETTORI (FAN COIL)	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Pulizia	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	trimestrale
Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	trimestrale
Controllo scarico condensa	semestrale
UNITÀ INTERNE-ESTERNE SPLIT/MULTISPLIT	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale
TORRINO ESTRAZIONE ARIA	
Verifica funzionamento e rumorosità	quadrimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	trimestrale
Pulizia	trimestrale
STRUMENTI PER MISURA E REGOLAZIONE	
Verifica integrità e corretto funzionamento	trimestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO–SANITARI

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
ALLACCIAMENTO	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	annuale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	annuale
Disconnettore: ispezione esterna	giornaliera
Disconnettore: pulizia filtro	semestrale
Disconnettore: Revisione generale	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	semestrale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	semestrale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	semestrale
Registrazione letture contatori	trimestrale
APPARECCHI SANITARI	
Verifica funzionalità asciugatori meccanici (porta salviette)	semestrale

Verifica funzionalità distributori sapone	semestrale
Controllo stato apparecchi idrosanitari	semestrale
Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	annuale
Verifica rotture e fessurazioni	semestrale
Trattamento cassetta di risciacquo da incasso (cassetta Geberit) mediante apposito liquido disincrostante	annuale
IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO	
Verifica durezza acqua	settimanale
Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante	settimanale
Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante	annuale
Verifica strumentazione	mensile
RETI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS	
Verifica organi di intercettazione	trimestrale
Verifica stato e perdite tubazioni	annuale
IMPIANTI IDRICI	
Bonifica chimico-fisica dell'impianto	annuale

VIA DI SAN NICOLA DA TOLENTINO n. 5 - ROMA:

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
UNITÀ INTERNE-ESTERNE SPLIT/MULTISPLIT	
Verifica funzionamento e rumorosità	bimestrale
Verifica linea di scarico	bimestrale
Verifica collegamento elettrico e di terra	bimestrale
Pulizia filtri	mensile
Sostituzione filtri	semestrale

SCHEDA DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO–SANITARI

TIPO DI CONTROLLO	PERIODICITÀ
ALLACCIAMENTO	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	annuale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	annuale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	annuale
Disconnettore: ispezione esterna	giornaliera
Disconnettore: pulizia filtro	semestrale
Disconnettore: Revisione generale	annuale
RETI DI DISTRIBUZIONE	
Verifica funzionalità sistemi erogazione	semestrale
Verifica funzionalità/perdite tubazioni	semestrale
Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	semestrale

Registrazione letture contatori	trimestrale
APPARECCHI SANITARI	
Verifica funzionalità asciugatori meccanici (porta salviette)	semestrale
Verifica funzionalità distributori sapone	semestrale
Verifica funzionalità aspiratori meccanici	semestrale
Controllo stato apparecchi idrosanitari	semestrale
Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	annuale
Verifica funzionalità cassette distribuzione	semestrale
Verifica funzionalità scalda acqua istantanei	semestrale
Verifica rotture e fessurazioni	semestrale
Trattamento cassetta di risciacquo da incasso (cassetta Geberit) mediante apposito liquido disincrostante	annuale

ALLEGATO B

PERSONALE IMPIEGANO NELL'APPALTO

NOMINATIVO	C.C.N.L. APPLICATO	LIVELLO	TIPO RAPPORTO	ORE SETTIMANALI	SCATTI	SUPERMINIMO	TRATTAMENTI ECONOMICI DI MIGLIOR FAVORE	AGEVOLAZIONI CONTRIBUTIVE
L. S.	CCNL P. M. I. Edilizia e Industria CONFAPI	V	Tempo determinato	40	NO	NO	NO	NO
V. Z.	CCNL P. M. I. Edilizia e Industria CONFAPI	V	Tempo determinato	40	NO	NO	NO	NO
A. L. M.	CCNL P. M. I. Edilizia e Industria CONFAPI	V	Tempo determinato	40	NO	NO	NO	NO

Il Responsabile Unico del Progetto
Dott.ssa Stefania Rupe*

**Documento firmato digitalmente secondo le indicazioni sulla dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'Amministrazione Digitale" e ss.mm.ii.*