

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

**AFFIDAMENTO A COTTIMO DELL'ACCORDO QUADRO DI
SERVIZI PER LA MANUTENZIONE TRIENNALE**

DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (CIG Z410A31922)

CAPITOLATO SPECIALE

SOMMARIO

ART. 1 - OGGETTO.....	2
ART. 2 – SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	3
A) IMPIANTI OGGETTO DI MANUTENZIONE.....	3
B) IMPIANTI ESCLUSI DALLA MANUTENZIONE.....	4
C) ORARI	4
ART. 3 – CORRISPETTIVO PER MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
ART. 4 – VERIFICHE PERIODICHE E TERZO RESPONSABILE	4
ART. 4 BIS– ALTRI ONERI	7
ART. 5 – PROGETTAZIONI.....	8
ART. 6 – ASSISTENZA AD ALTRE IMPRESE	8
ART. 7 – NORMATIVA	8

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

Art. 1 - OGGETTO

L'oggetto del presente contratto riguarda servizi di manutenzione di "Impianti Tecnologici"
Gli impianti oggetto del contratto sono definitivi dall'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 alle lettere:

- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- g) impianti di protezione antincendio.

Oggetto del presente Capitolato (di seguito "Capitolato") sono le modalità e le prescrizioni tecniche da osservare nello svolgimento:

- 1) del servizio di **manutenzione ordinaria** degli impianti tecnologici;
- 2) dell'assunzione del ruolo di terzo responsabile.

Il contratto interessa le seguenti **strutture**:

1. IMMOBILI DI PROPRIETA' A.C. PISTOIA:

- **Palazzo Forteguerra ubicato in Pistoia, Via Ricciardetto 2, adibito a sede e uffici Automobile Club Pistoia, Ufficio Provinciale Automobile Club Italia, Sara Assicurazioni e Acipistoia Servizi Spa;**
- **Delegazione ACI di Quarrata, Viale Europa, 19;**
- **Ex Delegazione ACI di Monsummano Terme, Via della Repubblica, 167;**
- **Delegazione ACI di Pescia, Via Trieste, 1;**
- **Centro Tecnico ed Acipoint Pistoia Via Guicciardini 2/b ed area di pertinenza su una parte della quale è stato realizzato un ristorante tipo "Drive" McDonald's.**

•

2. DISTRIBUTORI ACI/API-IP:

- **Impianto Distribuzione Carburanti Monsummano Terme Via della Repubblica;**
- **Impianto Distribuzione Carburanti Pistoia, Via Bonellina;**
- **Impianto Distribuzione Carburanti Quarrata Via Marco Polo.**

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

•

3. IMMOBILI IN LOCAZIONE A.C. PISTOIA:

- **Locali adibiti ad autorimessa Via Ricciardetto 4 – Pistoia;**
 - **Delegazione ACI di Montecatini Terme Via Ugo Foscolo, 43/45;**
 - **Delegazione ACI di Agliana Piazzetta Caruso, 13;**
 - **Delegazione ACI di Città – Pistoia Via Donatori del Sangue, 35;**
 - **Delegazione ACI di San Marcello P.se, Via della Rimembranza, 8/12/16;**
- Agenzia Sara Assicurazioni di Montecatini Terme Via Pistoiese 12**

Art. 2 – SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Di seguito viene fornita una sintetica descrizione circa la consistenza e le dotazioni che costituiranno l'oggetto del contratto, fermo restando l'onere dell'Impresa di visionare tutte le strutture, immediatamente dopo la stipula del contratto, al fine di acquisire ogni necessaria informazione sugli impianti e sul loro stato d'uso.

a) Impianti oggetto di manutenzione

Impianti Meccanici

- 01 Impianti antincendio (escluse manichette);
- 02 Impianti idrico-sanitario;
- 03 Impianti di condizionamento;
- 04 Impianti di sollevamento acque
- 05 Impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici.
- 06 Impianti di riscaldamento;
- 07 Impianti di irrigazione
- 08 Impianti di climatizzazione;
- 09 Impianti di motorizzazione cancelli, serrande, ecc;
- 10 Altri impianti meccanici presenti nella struttura

L'Impresa, contestualmente alla stipula del contratto, specificherà per iscritto alla Committente i numeri telefonici (telefono fisso, fax e telefono cellulare, e-mail) per una immediata reperibilità del personale assegnato nelle varie fasce orarie.

Nel corso della prima visita presso l'impianto (in posizione da stabilire con la Committente) l'Impresa dovrà affiggere a propria cura e spese presso ogni struttura un cartello recante indicazione dei numeri telefonici da contattare.

L'Impresa si impegna ad eseguire le operazioni necessarie in armonia con le necessità operative della gestione e degli occupanti, in modo da non creare disservizi o intralci al normale funzionamento; pertanto alcuni interventi e prove dovranno essere eseguiti fuori del normale orario di lavoro, compreso servizi da prestare in orario notturno e/o festivo.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

L'Impresa immediatamente dopo la firma del contratto dovrà fornire un elenco nominativo delle persone che intende impiegare (dipendenti propri o degli eventuali subappaltatori).

b) Impianti esclusi dalla manutenzione

Sono esclusi soltanto gli impianti telefonici, gli estintori, gli ascensori e gli impianti di sollevamento in genere.

c) Orari

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria dovranno essere espletati:

- in giornata per interventi richiesti prima delle ore 10,00 dei giorni normali;
- entro le 24 ore per richieste di intervento formulate dopo le ore 10,00.

Ai fini degli interventi si dovrà considerare il seguente orario di apertura per le strutture: 08.00 alle ore 17.00.

Art. 3 – CORRISPETTIVO PER MANUTENZIONE ORDINARIA

Il servizio sarà remunerato con le voci di prezzo a corpo ed a misura indicate nello schema di contratto.

Art. 4 – VERIFICHE PERIODICHE E TERZO RESPONSABILE

Tutte le verifiche periodiche indicate appresso devono essere effettuate dall'Impresa nella consistenza e qualificazione necessaria a garantire che gli impianti vengano mantenuti in perfetto stato di efficienza. La manodopera, i mezzi e gli strumenti necessari per espletare le verifiche periodiche, saranno remunerati con il corrispettivo “a corpo” indicato nel contratto. Con il medesimo corrispettivo a corpo viene remunerato il ruolo di “terzo responsabile”.

Sono compresi nell'affidamento servizi necessari per:

- assicurare le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente;
- gestire tutti gli impianti nel rispetto delle condizioni di fornitura richieste.
- la direzione tecnica per la durata del contratto dei servizi suddetti e la funzione di Terzo Responsabile ai sensi dell'art. 31, c. 1 e 2, L. 10/91.

Tale servizio dovrà, quindi, essere gestito secondo criteri di razionalizzazione del patrimonio impiantistico, al fine di raggiungere i seguenti fondamentali obiettivi:

- ottimizzazione dei consumi energetici

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

- ottimizzazione del sistema di produzione dell'energia termica, della distribuzione e della gestione degli impianti.

Tutte le prestazioni sopra elencate dovranno essere erogate a favore dei seguenti impianti:

- centrali termiche per ogni componente installato e reti di distribuzione fino ai corpi scaldanti
- caldaie murali
- impianti idrici sanitari reti di distribuzione acqua calda e fredda per tutti gli usi
- impianti di trattamento acque situati a servizio degli impianti termici
- impianti di supervisione centrali tecnologiche
- rete di distribuzione combustibile.

Qualora in sede di verifica periodica si accerti la necessità di eseguire interventi di manutenzione che comportino una spesa per la Committente, l'Impresa richiederà al Direttore dell'Esecuzione un preciso ordine di servizio in tal senso, tenendo presente che la Committente deve autorizzare preventivamente ogni spesa.

Gli impianti che risultano non conformi ai limiti indicati dalle norme vigenti ed agli standards indicati di seguito, dovranno essere tempestivamente comunicati alla Committente.

L'Impresa ogni qualvolta riscontri nei locali condizioni tali da causare situazioni di pericolo reale e/o immediato, dovrà contrassegnare sulla planimetria i locali non conformi, e darne immediata comunicazione per iscritto alla Committente, che ne restituirà copia controfirmata, producendo al contempo un documento sintetico ma esaustivo delle problematiche riscontrate.

In mancanza della comunicazione di cui sopra, l'Impresa sarà responsabile per le conseguenze derivanti da guasti o incidenti sopravvenuti nel locale o nei locali stessi o in altri ambienti oggettivamente interessati dallo stato impiantistico non efficiente.

a) Ispezione e prove degli impianti termici

Le verifiche in oggetto dovranno essere eseguite preferibilmente senza sospendere l'attività degli uffici e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e le precauzioni, atte a minimizzare problemi e disturbi all'attività anzidetta.

L'Impresa assumendo il ruolo di "terzo responsabile" manterrà gli impianti sotto costante controllo, effettuerà le prove periodiche annuali previste per legge, le verifica strumentale dei risultati emersi (temperatura e assorbimenti vari) e la compilazione del libretto di impianto.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

Nella conduzione è prevista l'assistenza per tutte le procedure amministrative previste per legge, e la richiesta di pagamento di diritti di imposte e tasse alla Committente in conformità con le disposizioni vigenti.

L'Impresa è tenuta ad effettuare – a mero titolo esemplificativo - i seguenti interventi:

- pulizia della caldaia (focolare, tubi di fumo e cassa fumi) con macchine ad alto vuoto;
- pulizia e revisione del bruciatore (lubrificazione meccanismi o beveraggi);
- controllo dei dispositivi di sicurezza;
- controllo delle apparecchiature di regolazione climatica;
- accensione e spegnimento dell'impianto di riscaldamento;
- interventi su chiamata.

L'Impresa fornirà al Committente indicazioni in ottemperanza alle normative specifiche, finalizzate a:

- migliorare il processo di trasformazione e utilizzo dell'energia;
- effettuare tutti gli interventi di risanamento degli impianti per il contenimento energetico;
- prescrivere modifiche o sostituzioni di materiali non omologati o non conformi;
- segnalare immediatamente per iscritto ogni eventuale condizione di pericolo per l'incolumità delle persone o per la sicurezza delle strutture, assumendosi al riguardo ogni responsabilità per ritardo.

L'Impresa è tenuta a fornire a propria cura e spese nonché a compilare, timbrare e rimare i registri di manutenzione da conservare presso ogni struttura.

Al termine di ogni intervento di verifica periodica l'Impresa dovrà trasmettere una comunicazione di effettuato controllo alla posta elettronica certificata della Committente con la quale si attesta l'esecuzione del controllo e la compilazione dei registri cartacei. In mancanza della suddetta comunicazione l'azienda potrà sospendere l'erogazione del corrispettivo.

b) Terzo responsabile

L'Impresa assume, sotto la propria esclusiva responsabilità, ai sensi dei D.P.R. n. 412 del 1993 e n. 551 del 1999, la manutenzione degli impianti in qualità di "Terzo Responsabile" allo scopo di garantire e mantenere in efficienza, gli impianti termici in conformità con le disposizioni di legge, con gli standards di sicurezza e con quanto indicato nel Capitolato Speciale. Per impianto termico si fa riferimento a quello descritto nella scheda allegata al presente capitolato sub. "A".

L'Impresa è tenuta alla compilazione del "libretto di centrale" ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, ad effettuare tutte le notifiche alle Autorità Competenti, nonché a richiedere alla Committente il pagamento di tutti i diritti imposte e tasse da corrispondere agli Enti competenti in conformità con le disposizioni vigenti.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

L'Impresa è tenuta a nominare, ai sensi dell'art. 3 del presente contratto, un capo della gestione termica (Terzo Responsabile ai sensi del D.P.R. 412 del 93) cui dovrà essere conferito l'incarico di coordinare e controllare l'attività di tutto il personale addetto alla gestione, alla manutenzione, al controllo degli impianti termici, al loro rendimento ed alla fornitura del combustibile.

L'Impresa è tenuta a trasmettere agli enti competenti la variazione del ruolo di terzo responsabile della Committente, sollevando quest'ultima da ogni onere e responsabilità al riguardo.

c) Impianti di condizionamento

Almeno ogni sei mesi, remunerata con il corrispettivo a corpo stabilito nel contratto, l'Impresa è tenuta ad effettuare la pulizia ed il ripristino di tutti i filtri degli impianti di condizionamento presenti nelle strutture. Gli interventi consisteranno nella pulizia dei filtri, nella ricarica del freon, nel controllo dell'impianto elettrico e nell'accertamento della funzionalità del gruppo frigo.

Art. 4 BIS – ALTRI ONERI

Per tutta la durata contrattuale, remunerata con il corrispettivo “a corpo” indicato nel contratto all'art. 4\1 per le verifiche periodiche, l'Impresa dovrà:

- nominare un Responsabile Tecnico abilitato professionalmente, di provata capacità ed esperienza, per coordinare e dirigere gli interventi dei propri operatori e di eventuali subappaltatori;
- possedere i requisiti tecnici di cui al D.M. 37/2008 e D.P.R. 392/94;
- attuare tutte le misure di sicurezza previste dalle norme e Leggi in vigore;
- rendere edotti i propri lavoratori dei rischi cui saranno sottoposti;
- aver svolto il corso di formazione per gli addetti alla manutenzione qualificando il personale come “persona addestrata” e quindi autorizzata ad accedere alle apparecchiature elettriche e ad eseguire operazioni;
- esigere che i propri lavoratori osservino le norme di sicurezza ed usino i mezzi di protezione messi a loro disposizione;
- garantire la capacità tecnica, la riservatezza ed il corretto comportamento del proprio personale;
- impegnarsi a fornire agli operatori gli attrezzi di lavoro, i mezzi di protezione e gli strumenti necessari per il controllo e le verifiche degli impianti.

L'Impresa ha l'onere di individuare il dettaglio di ogni sottoservizio anche mediante la esecuzione di saggi prima della esecuzione dell'intervento. L'Impresa tramite il “Responsabile Tecnico” e sotto la propria responsabilità, accerterà presso gli Enti interessati (ENEL, TELECOM, AZIENDA del GAS, ACQUEDOTTO, FOGNATURA, ecc.) la posizione dei sottoservizi e tramite saggi (in quantità necessaria) individuerà e tratterà la esatta posizione degli stessi anche al fine di ridurre i rischi durante l'esecuzione della manutenzione.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

Art. 5 – PROGETTAZIONI

I lavori che necessitino di redazione di uno specifico progetto ai sensi del D.M. 37 del 2008, devono intendersi opere di manutenzione straordinaria preordinate all'installazione, trasformazione ampliamento degli impianti, non possono essere commissionati tramite ordine di servizio dal Direttore dell'Esecuzione e devono essere preliminarmente approvati dalla Committente.

L'Impresa non potrà pertanto avanzare alcuna pretesa al riguardo, poiché laddove ricorra la necessità di una specifica fase di progettazione varrà quanto previsto dal contratto per gli interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 6 – ASSISTENZA AD ALTRE IMPRESE

L'Impresa è tenuta a:

- prestare l'assistenza ed a fornire tutta la documentazione necessaria, alle altre imprese esecutrici di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche inerenti allo stesso oggetto del presente contratto, che dovessero essere incaricate dalla Committente;
- prestare assistenza al personale dell'Impresa incaricata dalla Committente della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti speciali esclusi dal presente contratto (ascensori, scale mobili ed impianti di esazione);
- l'assistenza durante le visite e le verifiche da parte di enti ed organi di controllo (ASL, VVF, ARPAT, ISPESL, ecc.).

Tali prestazioni saranno remunerate secondo il corrispettivo per la manodopera indicato nel contratto d'appalto all'art. 4\2\ a).

Art. 7 – NORMATIVA

Nello svolgimento delle operazioni dovranno essere rispettate tutte le normative di sicurezza per l'incolumità degli operatori e di terzi con particolare riferimento alla valutazione dei rischi di cui al D.Lgs. 81/2008, di cui dovranno essere edotti gli operatori.

Per l'esecuzione delle operazioni di manutenzione da effettuare in sicurezza si fa specifico riferimento a:

a) Impianti meccanici

- legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Normativa UNI 9615, UNI CTI8364 e FA 146 "Controllo e manutenzione impianti termici"; Norma UNI CTI 9317 "Impianti di riscaldamento Conduzione e controllo".
- D.P.R. 26/08/1993, n. 412 "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici".
- Normative UNI e CEI vigenti nel campo della manutenzione degli impianti.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

- Norma UNI 10779 (Ed. maggio 2002) “Progettazione, installazione ed esercizio di Reti idranti”.
- Norma UNI EN 671-3.
- Norma UNI 9489 (Impianti fissi di estinzione automatica), cap. 15 (Esercizio dell’impianto).
- Norma UNI 9490 (Alimentazioni per impianti automatici antincendio), cap. 8 (Esercizio dell’impianto).

b) Prevenzione incendi

- Decreto ministeriale 10 marzo 1998 (Suppl. ord. n. 64 G.U. n. 81 del 7 aprile 1998) e successive modifiche e d integrazioni.
- Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.
- Decreto Ministeriale dell'1 febbraio 1986 (Pubblicato sulla G.U. 15 febbraio 1986, n. 38) e successive modifiche ed integrazioni.
- Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

	ACI PISTOIA SERVIZI S.P.A. Via Ricciardetto 2 – 51100 Pistoia Tel. 0573976019 - Fax 057334377 acipistoiaservizispa@cert.informatica.aci.it	
--	--	--

“A” – SCHEDA CALDAIA
(Sede Automobile Club Pistoia)

Caldaia: a gas a condensazione, Modello Viessman Vertomat, scomponibile, con due attacchi di ritorno ed uno di mandata, pressione esercizio 4 bar con superficie scambio termico inox-Crossal verticali con grado di rendimento stagionale fino a 109% compreso regolazione per funzionamento con temperatura acqua di caldaia proporzionale ridotta in funzione delle condizioni climatiche esterne.

Potenzialità utile: 370 Kw.

Impianto di evacuazione fumi: in PVC alta resistenza, costituito da tratto di collegamento al camino composto da raccordo alla caldaia, curva a 87° tratto verticale, raccordo a T con ispezione tratto sub orizzontale, rivestimento per ventilazione e da tratto entro cavedio (vecchia canna fumaria) composto da elemento base, tubo verticale.

Sviluppo totale ml. 20.00, diametro interno mm.200.

Bruciatore: Riello

Tipo: ad aria soffiata;

Potenzialità massima: Kcal/h: 378.400;

Dispositivo automatico di sicurezza: Marca Dungs – Tipo MB 420 B01s.2;

Prelavaggio: automaticamente effettuato secondo le disposizioni della Circolare Ministero Interni D.G.S.A. e P.C. N.68 del 25/XI/1969.

Tale impianto è corredato di progetto e certificato di conformità e rispondente quindi alla normativa vigente.