
PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMOIDRAULICI E DI CONDIZIONAMENTO DEGLI UFFICI DI ROMA DELL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE PER ENERGIA RETI E AMBIENTE, SITI IN VIA DEI CROCIFERI N. 19 E VIA S. MARIA IN VIA, 12 – 2° PIANO, SCALA A.

**PROCEDURA DI AFFIDAMENTO CIG ZB8372DC58
RDO N. 3117137**

CAPITOLATO TECNICO E ALLEGATI

Allegato n. 1: descrizione ufficio di via dei Crociferi, 19 e frequenze del servizio

Allegato n. 2: descrizione ufficio via S. Maria in Via, 12 e frequenze del servizio

Allegato n. 3: DUVRI

PREMESSA

L'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (di seguito, per brevità, denominata "**Autorità**" o "**Amministrazione**"), con la determinazione (*provvedimento a contrarre*) del Direttore della Direzione Affari Generali e Risorse del 18 luglio 2022, n. 56/DAGR/2022, ha disposto di procedere all'indizione di una procedura di affidamento - ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera a), del decreto - Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni in legge 11 settembre 2020, n. 120 e s.m.i. (di seguito, per brevità, denominato "DL Semplificazioni") - del servizio di manutenzione ordinaria (a canone) e straordinaria a guasto o su chiamata (extra-canone) degli impianti termoidraulici e di condizionamento degli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi n. 19 e via S. Maria in Via, n. 12 - 2° piano, scala A (di seguito anche : Uffici di Roma dell'Autorità), descritti e rappresentati negli Allegati n. 1 e n. 2 al presente Capitolato Tecnico, per un periodo di validità contrattuale pari a 12 mesi dalla data di avviamento del servizio di cui al verbale di inizio attività che sarà redatto tra l'Autorità e il fornitore del servizio.

In particolare il servizio dovrà essere svolto nel rispetto delle attività, delle condizioni, dei requisiti e della normativa contenuti sia nel presente Capitolato Tecnico e relativi allegati, che nel documento redatto da Consip S.p.a. e denominato "*Allegato 13 al Capitolato d'Oneri "Servizi" per l'ammissione degli operatori economici delle categorie merceologiche di seguito indicate del settore merceologico "manutenzione e riparazione impianti", ai fini della partecipazione al mercato elettronico della Pubblica Amministrazione - versione 1.0 - gennaio 2022*" (nel seguito: Capitolato Tecnico Consip):

- *Categoria 1 "Impianti antincendio";*
- *Categoria 2 "Impianti elettrici e speciali"*
- *Categoria 3 "Impianti elevatori"*
- *Categoria 4 "Impianti termoidraulici e di condizionamento".*

Il tutto, con particolare riferimento alla Categoria 4 "Impianti termoidraulici e di condizionamento" e al seguente codice CPV che raggruppa tutte le attività e gli impianti oggetto del servizio richiesto:

- Codice CPV 50700000-2 "Servizi di riparazione e manutenzione di impianti di edifici"

Più in dettaglio, le suddette attività di manutenzione riguarderanno le seguenti tipologie di impianti presenti presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano - scala A:

▪ **Impianti di climatizzazione e produzione di ACS.**

- manutenzione impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento);
- manutenzione caldaia per riscaldamento dei radiatori installati nei servizi igienici e produzione ACS;

▪ **Impianti idrici ed idrico-sanitari.**

- manutenzione impianti idrici;
- manutenzione impianti idrico-sanitari;
- manutenzione radiatori collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio;

L'appalto ha per oggetto lo svolgimento di tutte le attività necessarie e garantire la piena funzionalità e la corretta manutenzione degli impianti e delle attrezzature sopraindicati presenti presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano - scala A, mediante lo svolgimento del servizio di manutenzione qui di seguito descritto, che dovrà essere eseguito, tra l'altro, nel pieno rispetto di quanto previsto dagli artt. 6 e 8 del Capitolato Tecnico Consip.

Il servizio dovrà essere espletato mediante esecuzione di:

- attività di manutenzione ordinaria a canone (attività ordinaria da svolgersi con frequenza periodica);
- attività di manutenzione straordinaria (attività straordinaria extra-canone "a guasto" o "a chiamata", da svolgersi su specifica richiesta dell'Autorità).

Nel servizio **sono comprese** tutte le prestazioni di mezzi e mano d'opera comunque necessarie per effettuare, secondo le regole della buona tecnica costruttiva ed in perfetta sicurezza, tutte le attività necessarie alla piena funzionalità degli impianti di cui sopra facenti parte degli Uffici di Roma dell'Autorità, nel rispetto di quanto previsto all'art. 8 del

Capitolato Tecnico Consip.

La descrizione delle singole attività ricomprese nel servizio richiesto, come riportate nel presente documento e nei suoi allegati, rappresenta un minimo inderogabile delle prestazioni contrattuali e non costituisce in alcun modo un limite alle stesse prestazioni, essendo l'operatore economico aggiudicatario tenuto ad eseguire ogni intervento, anche se non indicato e descritto esplicitamente, comunque necessario ad assicurare il migliore risultato del servizio.

Nel seguito del presente documento, con il termine “Appaltatore o Affidatario” si intende l'operatore economico aggiudicatario della procedura di affidamento CIG ZB8372DC58 e con il quale l'Autorità stipulerà il relativo contratto.

Per cause di forza maggiore, anche legate alle nuove modalità di utilizzo delle postazioni di lavoro, conseguenti all'introduzione a regime della modalità di lavoro misto, che prevede l'alternanza tra il lavoro in presenza e il lavoro a distanza, l'Autorità si riserva fin d'ora la facoltà di procedere all'interruzione – totale o parziale - del servizio in oggetto, presso l'ufficio di via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A, previa tempestivamente comunicazione al fornitore del servizio da parte dell'Autorità. Al concretizzarsi di tale eventualità, si dovrà procedere alla riduzione del canone di manutenzione ordinaria, secondo le condizioni economiche che saranno preventivamente concordate tra le parti.

L'Appaltatore, dovrà adeguarsi alle nuove esigenze funzionali secondo le modalità operative ed economiche che saranno concordate con l'Autorità, senza pretendere, salvo eccezioni espressamente concordate con l'Autorità stessa, ulteriori compensi aggiuntivi, rispetto ai costi unitari espressi in sede di gara, attraverso i quali sarà possibile quantificare i nuovi costi del servizio, opportunamente adattati alle nuove esigenze comunicate dall'Autorità.

1. OGGETTO E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO

Il servizio comprende tutte le “Attività periodiche” (*manutenzione ordinaria a canone, da svolgersi con frequenza periodica*) e gli “Interventi relativi alle attività di manutenzione straordinaria” (*interventi extra-canone “a guasto” o “a chiamata”, da svolgersi su specifica richiesta dell'Autorità*) descritti, solo a titolo esemplificativo e non esaustivo, nei paragrafi successivi, che l'Affidatario avrà l'obbligo di prestare, presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi n. 19 e via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A, con le modalità e le frequenze riportate negli Allegati n. 1 e n. 2 al presente Capitolato.

Le prestazioni comprendono, oltre alla gestione ed esecuzione degli interventi da svolgere, anche la pianificazione e programmazione degli stessi da effettuarsi in collaborazione con l'Autorità.

Tutte le prestazioni necessarie e/o propedeutiche allo svolgimento delle “Attività periodiche a canone”, si intendono comunque comprese nel canone complessivo forfetario annuo (offerto in sede di gara), al cui interno devono pertanto intendersi ricomprese tutte le attività di manutenzione ordinaria relative agli impianti come meglio descritte negli Allegati n. 1 e n. 2 al presente Capitolato.

Sono pertanto compresi nel suddetto canone forfetario, relativo alle prestazioni di manutenzione ordinaria a canone, tutti i costi derivanti dalle eventuali attività e forniture propedeutiche e/o necessarie all'esecuzione delle suddette prestazioni, ivi comprese - se necessarie - tutte le opere provvisorie (es: scale, trabatelli, ponteggi, puntelli, impianti e segnaletica di avviso e segnalazione, impianti di supporto, trasporti, ecc.) o di sicurezza attiva e passiva, anche strutturali, da installare o realizzare su progettazione e realizzazione dell'Affidatario.

Tutte le attività dovranno essere effettuate ai sensi della Normativa vigente e sulla base delle Norme Tecniche di riferimento (UNI – CEI – CEI-EN) e delle Linee Guida Ispes/INAIL, mediante l'impiego di mano d'opera esperta e specializzata e l'utilizzo di mezzi e protezioni (DPI e isolamento) idonei allo scopo.

Tutte le attività dovranno, inoltre, essere eseguite con particolare attenzione al rispetto delle procedure di sicurezza (anche ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.) e della corretta esecuzione degli interventi, specie se svolte in presenza di personale dell'Autorità, di ospiti e di altri fornitori all'interno dell'Ufficio, avendo cura in particolare di individuare le zone di lavoro interessate e, se del caso, impedirne l'accesso alle persone non autorizzate. L'Affidatario dovrà inoltre rilasciare, a seguito del ripristino e della verifica del corretto funzionamento dell'impianto, la documentazione/certificazione di legge ove necessaria.

L'Affidatario è tenuto ad assicurare un risultato di livello qualitativo elevato e costante nel tempo e per questo il servizio dovrà essere affidato a personale specializzato ed aiutanti, che opereranno con mezzi, attrezzature e materiali idonei, secondo quanto previsto dagli artt. 6.1.1 e 6.1.2 del Capitolato Tecnico Consip.

Il personale addetto all'appalto dovrà pertanto:

- essere regolarmente “informato e formato” a norma degli artt. 36 e 37 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- portare ben visibile il tesserino o altro contrassegno di riconoscimento della ditta di appartenenza, a norma dell'art. 20, comma 3, del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- mantenere, durante la permanenza nei locali dell'Autorità, un contegno irreprensibile e decoroso sia nei confronti del personale dell'Autorità stessa sia nei confronti del personale esterno a qualsiasi titolo presente negli uffici dell'Autorità;
- accertarsi, prima di effettuare qualsiasi tipo di lavoro, che l'intervento non crei alcun pregiudizio presente o futuro alle attività lavorative proprie e dell'Autorità, ai beni mobili ed immobili ed al personale interno ed esterno dell'Autorità.

Si precisa inoltre che a tutt'oggi e fino a diverse indicazioni che saranno tempestivamente comunicate al fornitore del servizio, ai fini di contrastare la diffusione dell'epidemia da Covid-19, il personale della società affidataria sprovvisto di mascherina e con temperatura corporea superiore a 37,5°, non potrà accedere ai locali dell'Autorità; la temperatura potrà essere misurata mediante appositi dispositivi di rilevazione automatica, installati presso le zone di accesso agli uffici oggetto del servizio.

Durante la permanenza presso i locali chiusi dell'Autorità, il personale della società affidataria sarà sottoposto all'osservanza delle misure anti-Covid applicate in Autorità, tra le quali in particolare:

- indossare la mascherina facciale per tutta la durata della permanenza;
- rispettare il distanziamento sociale di almeno 1 metro;
- areare frequentemente le zone oggetto di intervento;
- igienizzarsi frequentemente le mani;
- igienizzare attrezzature e materiali da introdurre in Autorità;

L'Autorità si riserva fin d'ora la facoltà di richiedere la sostituzione immediata del personale operativo che, per qualsivoglia motivata ragione tecnica, comportamentale o riferita all'inosservanza delle norme anti-Covid19, sia ritenuto incompatibile allo svolgimento del servizio.

2. SVOLGIMENTO E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI

Il servizio ricomprende le seguenti attività, da svolgersi nel rispetto delle modalità di erogazione nel seguito descritte:

- Attività periodiche di manutenzione ordinaria, da svolgersi con frequenza fissa (ricomprese nel canone);
- Interventi relativi a manutenzione a guasto o a chiamata, da svolgersi su specifica richiesta dell'Autorità (manutenzione straordinaria extra-canone)
- Reperibilità

2.1 Attività periodiche (Manutenzione ordinaria a canone)

Si intendono per “Attività Periodiche” le attività di manutenzione ordinaria a canone, da effettuarsi con le frequenze di cui agli Allegati n. 1 e n. 2 al presente Capitolato, che comprendono l'esecuzione di tutte quelle attività pianificate e programmate secondo un calendario concordato con l'Autorità e che hanno la finalità di assicurare la corretta e duratura funzionalità degli impianti e delle attrezzature degli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi n. 19 e via S. Maria in Via, n. 12 – 2° piano, scala A.

Durante tale attività di manutenzione ordinaria a canone, si dovrà anche provvedere alla riparazione di guasti / anomalie / malfunzionamenti riscontrati in loco dall'Affidatario, la cui risoluzione è effettuabile in loco e pertanto eliminabile direttamente in sede di accertamento, compatibilmente alla disponibilità degli eventuali materiali e pezzi di ricambio necessari.

Nel servizio è ricompresa la fornitura dei materiali di consumo di modesta entità necessari all'esecuzione delle attività (es.: ferramenta, guarnizioni, lubrificanti, disossidanti, fascette, isolante, igienizzanti, ecc.) e dei materiali di ricambio di modico valore e di facile reperibilità (es.: piccola ferramenta, cavi elettrici, nastro isolante, tappi, raccordi, supporti, ecc.), necessari alla corretta esecuzione di tutti gli interventi rientranti nella manutenzione

ordinaria, il tutto compreso nel canone forfetario contrattualmente stabilito.

Le attività e le relative frequenze degli interventi di manutenzione periodica (a canone) sono riportate sinteticamente negli Allegati n. 1 e n. 2 al presente Capitolato.

La programmazione di dettaglio degli interventi verrà definita dall’Affidatario in accordo con l’Autorità e riportata dal medesimo nel Programma Operativo delle Attività di cui all’art. 8.4 del Capitolato Tecnico Consip.

Gli interventi dovranno essere effettuati, di norma, in orario di lavoro ordinario (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 16.30 circa).

Non è consentita, se non previa autorizzazione scritta da parte dell’Autorità, alcuna modifica impiantistica e/o strutturale che possa alterare la funzionalità, l’utilizzo e la sicurezza dell’edificio.

In presenza di situazioni anomale (malfunzionamenti, guasti, criticità, ecc.) accertate durante le operazioni di manutenzione ordinaria a canone **e non immediatamente riparabili** nell’ambito di tale attività, l’Affidatario dovrà segnalare all’Autorità gli interventi ritenuti necessari corredati da apposito preventivo di spesa, completo di progetto, computo metrico ed allegati tecnici (ove necessari), che saranno trattati secondo le modalità di cui agli interventi di manutenzione straordinaria extra-canone di cui al successivo paragrafo 2.2.

L’attività di manutenzione ordinaria a canone sarà remunerata sulla base del canone annuo offerto dall’Affidatario in sede di gara, suddiviso in 4 rate trimestrali posticipate.

2.2 Interventi relativi a manutenzione a guasto o a chiamata (manutenzione straordinaria extra-canone)

Per attività di manutenzione straordinaria extra-canone, a guasto o a chiamata, da effettuarsi su richiesta dell’Autorità, si intendono tutti gli interventi non riconducibili alle attività periodiche (manutenzione ordinarie a canone), di cui al precedente punto 2.1, che riguardano quelle attività non previste e non programmabili che saranno da eseguirsi previa approvazione di apposito preventivo di spesa redatto dall’Affidatario. Tali interventi necessari, in linea di massima, per il ripristino della sicurezza, del normale utilizzo dell’immobile e del corretto funzionamento dei suoi impianti, dovranno essere effettuati con il grado di urgenza richiesto dall’Autorità in funzione della loro gravità.

L’Autorità può richiedere, nel corso di validità del contratto, tutto quanto necessario alla risoluzione di problematiche attinenti al corretto funzionamento degli impianti oggetto dell’appalto, **compresi gli interventi di adeguamento alle nuove prescrizioni normative e/o innovazioni tecnologiche e/o nuove esigenze funzionali all’Autorità.**

Sono inoltre compresi, tutti gli interventi necessari alla riparazione degli impianti idrici e idrico-sanitari, ivi compresi sanitari, rubinetterie e tubazioni di adduzione e distribuzione e le condutture di scarico; per queste ultime potranno essere richiesti anche specifici interventi di disocclusione e/o ripulitura straordinaria a pressione, anche tramite auto-spurgo.

La tempistica di svolgimento degli interventi dovrà essere programmata con l’Autorità e potrà essere effettuata anche fuori dall’orario di lavoro ordinario. In particolare, in caso di urgenza e comunque su richiesta dell’Autorità, gli interventi potranno anche essere effettuati nelle giornate di sabato, domenica e festivi.

Per lo svolgimento del servizio in oggetto l’Affidatario dovrà essere reperibile nei termini che saranno concordati con il Direttore dell’esecuzione del contratto per l’Autorità e **dovrà raggiungere l’Ufficio di Roma dell’Autorità di via dei Crociferi n. 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A, entro un tempo non superiore a 2 ore intercorrenti tra la richiesta di intervento e l’arrivo in loco, provvedendo, in via prioritaria, alla messa in sicurezza delle aree interessate, a tutela del personale e dei beni dell’Autorità.**

Per garantire il servizio di cui sopra, l’Affidatario ha l’obbligo di organizzare una struttura adeguata, comprensiva della messa a disposizione dell’Autorità del numero telefonico di cui al successivo paragrafo 2.3, nonché di mantenere un alto livello di efficienza operativa che consenta di eseguire tutti i servizi e gli interventi urgenti richiesti dall’Autorità, anche in giornate non lavorative.

L’Affidatario dovrà essere in grado di predisporre, entro i tempi sopra indicati, tutte le misure e gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli per il personale dell’Autorità e/o a terzi presenti.

Il mancato rispetto dei tempi di intervento previsti determina l’applicazione delle penali di cui alle Condizioni di contratto.

Fermo restando l'onere dell'Affidatario ad intervenire per qualunque segnalazione pervenuta, qualora la rimozione della criticità riscontrata richiedesse tempi di risoluzione non compatibili con la disponibilità dell'Autorità, l'Affidatario sarà tenuto ad adottare soluzioni (anche solo provvisorie) avendo cura della messa in sicurezza dell'impianto, pianificando con l'Autorità stessa la data in cui effettuare le attività necessarie alla completa risoluzione dell'anomalia.

Al fine di ottenere comunicazioni inequivocabili fra le parti, l'Autorità provvederà a fornire un elenco delle persone autorizzate ad inoltrare richieste d'intervento, che, pertanto, saranno le sole a potere attivare tali procedure, fatti salvi i casi di emergenza o di forza maggiore.

Ogni richiesta d'intervento può pervenire all'Affidatario con qualunque mezzo di comunicazione (telefono, fax, e-mail ecc.); le richieste verbali dovranno essere seguite, per quanto possibile, da relative conferme a mezzo e-mail e/o fax.

L'Affidatario è tenuto a fare confermare il proprio intervento su chiamata, attraverso una firma di un incaricato dell'Autorità all'atto del suo arrivo.

Attraverso i documenti sopra indicati l'Autorità potrà verificare il rispetto dei termini contrattuali e agire di conseguenza in caso di inadempienza. In difetto della certificazione della chiamata la verifica dei termini non potrà essere fatta.

2.3 Reperibilità

L'Affidatario dovrà garantire, compresa nel canone forfetario previsto per la manutenzione ordinaria a canone e per tutta la durata del contratto, la propria reperibilità nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) dalle 7.00 alle 18.00 ed il sabato dalle 7.00 alle 13.00, mettendo a disposizione dell'Autorità un numero di telefono a cui far pervenire le segnalazioni di eventuali anomalie tecniche.

La mancata ottemperanza agli obblighi di reperibilità determina l'applicazione delle penali di cui alle Condizioni di contratto.

2.4 Attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti in oggetto: remunerazione e assoggettamento a franchigia

In caso di attività di manutenzione straordinaria a guasto o a chiamata, richiesto dall'Autorità a seguito di anomalie impiantistiche o per ragioni di altra natura, l'Affidatario è tenuto ad eliminare le anomalie riscontrate, provvedendo alla riparazione e/o sostituzione delle parti non funzionanti o logorate. La remunerazione delle attività eseguite di ripristino dell'impianto varia a seconda che le anomalie siano riscontrate:

- a) durante le attività periodiche dell'Affidatario;
- b) tramite chiamata dell'Autorità, fino a:
 - n. 12 segnalazioni/anno per Impianti di climatizzazione e produzione ACS (Acqua Calda Sanitaria);
 - n. 5 segnalazioni/anno per Impianti idrici ed idrico-sanitari;
- c) tramite chiamata dell'Amministrazione, oltre il numero di segnalazioni/anno di cui al precedente punto b).

In tutti i casi, per le anomalie riscontrate è prevista l'applicazione di una franchigia ad intervento.

In particolare:

- per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto eseguite nel caso a)

Il costo della manodopera è compreso nel canone forfetario annuo.

In questo caso la franchigia - pari ad € 100,00 - si applica esclusivamente al costo dei materiali di ricambio utilizzati nelle sostituzioni e/o riparazioni delle parti non funzionanti o logorate.

Sono, inoltre, a carico dell'Affidatario - intendendosi pertanto ricompresi nel canone forfetario - tutti gli oneri relativi alla ricerca e all'analisi delle anomalie riscontrabili durante lo svolgimento delle visite periodiche.

- per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto eseguite nel caso b)

In questo caso la franchigia - pari ad € 100,00 - si applica al costo complessivo dell'intervento (manodopera e materiali).

Il numero di segnalazioni non è in alcun modo cumulabile e/o scambiabile.

- per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto eseguite nel caso c)

In questo caso la franchigia - pari ad € 50,00 - si applica al costo complessivo dell'intervento (manodopera e materiali).

Si precisa che nei casi sopra indicati, contraddistinti dalle lettere a), b) e c), non è previsto il pagamento di alcun diritto di chiamata (che pertanto non è applicabile in alcun caso) a favore dell'Affidatario.

In altri termini, le attività il cui onere sia inferiore alla franchigia gravano integralmente sull'Affidatario, mentre nel caso in cui l'onere sia superiore alla franchigia, è prevista una retribuzione dell'Affidatario pari alla differenza tra il costo delle attività eseguite e la franchigia.

2.5 Remunerazione del servizio.

Tutti gli oneri - per mano d'opera e materiali - relativi alle attività erogate nello svolgimento del servizio, saranno remunerati nei seguenti termini:

2.5.1 Mano d'opera per le sole attività di ripristino di cui alle lettere b) e c) del precedente paragrafo 2.4

Si assume a riferimento il costo netto della mano d'opera delle categorie di lavoratori elencate nel prezzario DEI – Tipografia del Genio Civile Nazionale vigente al momento dell'intervento al quale si aggiunge un importo percentuale pari al 28,70 per spese generali ed utili d'impresa.

Il ribasso proposto dall'Appaltatore in sede di offerta si intende applicato alla sola percentuale del 28,70% determinata per le spese generali ed utili di impresa.

[esempio: se un concorrente offre un ribasso pari a 10% la percentuale che andrà sommata al costo netto della mano d'opera delle categorie di lavoratori elencate nel prezzario sarà pari a 25,83%].

2.5.2 Materiali:

Fermo il fatto che **nel canone forfetario per le attività ordinarie si intende compresa la fornitura dei materiali di consumo** di modesta entità necessari all'esecuzione delle attività (es.: ferramenta, guarnizioni, lubrificanti, disossidanti, fascette, isolante, igienizzanti, ecc.) **e dei materiali di ricambio di modico valore** e di facile reperibilità (es.: piccola ferramenta, cavi elettrici, nastro isolante, tappi, raccordi, supporti, ecc.), necessari alla corretta esecuzione di tutti gli interventi rientranti nella manutenzione ordinaria, **per tutti i gli altri materiali:**

1) saranno applicati i singoli prezzi dei materiali da utilizzare riportati nel prezzario DEI – Tipografia del Genio Civile Nazionale vigente al momento dell'intervento, decurtati del ribasso proposto dall'Appaltatore in sede di offerta;

o, in mancanza,

2) saranno applicati i singoli prezzi dei materiali da utilizzare, tratti dai listini ufficiali in vigore all'atto dell'intervento delle case costruttrici di impianti, prodotti ed attrezzature già installati presso entrambi gli uffici di Roma dell'Autorità, decurtati del ribasso proposto dall'Appaltatore in sede di offerta.

I materiali e/o i pezzi di ricambio ed ogni altro elemento necessario allo svolgimento del servizio, il cui costo non figuri nelle precedenti voci 1 e 2, saranno compensati al prezzo del giustificativo (fattura) maggiorato del 10% (dieci per cento).

È onere dell'Affidatario garantire che i materiali di ricambio, utilizzati a seguito delle anomalie riscontrate, siano conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle medesime caratteristiche tra le marche presenti sul mercato. Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero, salvo espressa autorizzazione dell'Autorità. L'Affidatario dovrà trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali, sia di consumo che di ricambio, necessari ad assicurare la continuità del servizio.

ALLEGATO N. 1

INFORMAZIONI SULLO STABILE DI VIA DEI CROCIFERI N. 19

- *DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STABILE SITO IN ROMA VIA DEI CROCIFERI, 19.*

- *PLANIMETRIE DELLO STABILE SITO IN ROMA VIA DEI CROCIFERI, 19:*
 - *PIANO INTERRATO (cantina)*
 - *PIANO SECONDO*
 - *PIANO TERZO*
 - *PIANO QUARTO*
 - *PIANO QUINTO*
 - *PIANO SESTO*
 - *PIANO SETTIMO*
 - *PIANO OTTAVO - LASTRICO SOLARE*

- *DESCRIZIONE IMPIANTI DELLO STABILE SITO IN ROMA VIA DEI CROCIFERI, 19*

Informazioni sul fabbricato di via dei Crociferi, 19

L'edificio, di tipo civile inglobato in un isolato con 8 piani fuori terra, è destinato ad uso promiscuo ed in particolare ad attività servizi (Piano Terra - Banca), ad abitazioni di tipo condominiale (1° Piano) ed a uffici (2° - 7° Piano). Esso ha un'altezza complessiva di circa m. 30.

L'epoca di costruzione si può far risalire tra il Settecento e l'Ottocento e presenta caratteristiche architettoniche particolarmente importanti dal punto di vista storico e stilistico. Per tale motivo è soggetto a vincoli di carattere storico conservativo. In adiacenza al vano scala è installato un ascensore adibito a trasporto persone con una corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri.



Le strutture portanti del fabbricato sono miste: in muratura piena e cemento armato; mentre i solai, le rampe delle scale, le strutture murarie del vano ascensore e del locale macchinario sono realizzate in cemento armato, le tramezzature interne sono realizzate prevalentemente in laterizi forati.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato, ove sono ubicati dei locali tecnici, un piano terra e n. 8 piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna.

Al primo piano sono ubicati due appartamenti adibiti a civile abitazione mentre nei rimanenti piani (2° - 7°) sono ubicati gli uffici dell'Autorità. Tutti gli ambienti dei vari piani sono serviti dalla stessa scala dell'edificio ad eccezione del collegamento tra il 6° e 7° piano in quanto serviti da una scala interna. La superficie di competenza della scala è pari a circa m² 190 per ogni piano.

Il vano scala e l'ascensore non comunicano con il piano interrato ove sono ubicati i locali tecnici, mentre l'accesso al fabbricato avviene dal piano terra. Nel medesimo piano vi è un accesso al locale interrato ed uno ai locali della banca: quest'ultimo è inibito per evidenti motivi di sicurezza. L'ingresso ai locali della banca avviene su fronte stradale.

Sul terrazzo di copertura dello stabile vi è un locale precedentemente adibito a centrale termica. Tale locale è attualmente utilizzato come locale tecnico in cui sono allocati tre gruppi destinati al condizionamento estivo e invernale degli uffici e la centrale per la produzione di acqua calda e riscaldamento servizi.

1.1. Descrizione attività

Le attività lavorative prevalenti sono quelle di "Uffici"



1.2. Indicazione superfici nette

SUPERFICIE NETTA DELL'EDIFICIO UTILIZZATA DALL'AUTORITA'		
DESTINAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICI MQ	LOCALI W.C. N.
Interrato (cantina)	40	0
Piano terra (ingresso-atrio/portineria)	25	0
Vano scala	83	0
P. 2° uffici	170	2
P. 3° uffici	170	2
P. 4° uffici	170	2
P. 5° uffici	170	2
P. 6° uffici	115	2
P. 7° uffici	82	1
P. 8° - Lastrico solare e locale tecnologico	82	0
Totale	1.107	11

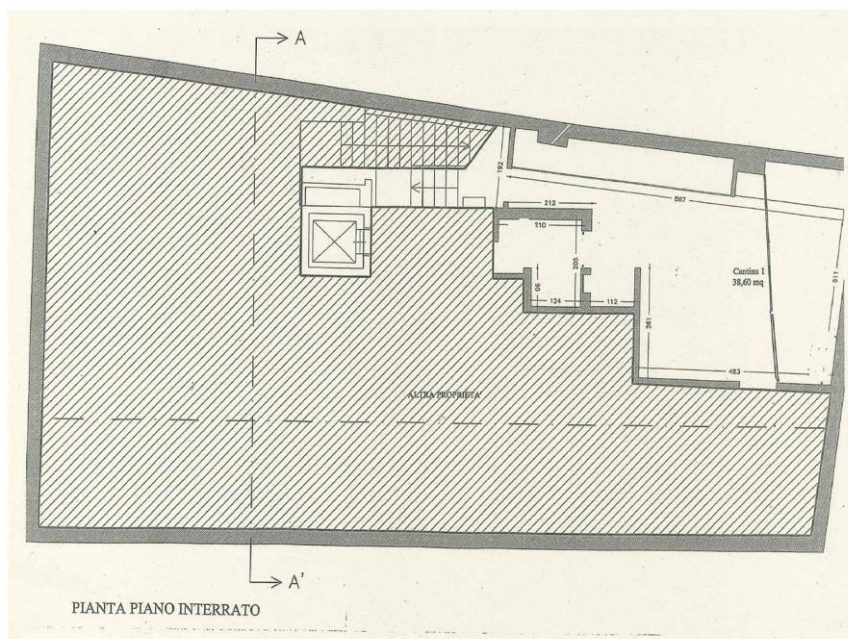
1.3. Distribuzione Ambienti / Attrezzature

Aree Operative		Attrezzature
Piano 2°	Sale riunioni	- Impianti per Video-conferenza
	Uffici	- Personal Computer - Stampante multifunzione
	Bar/Ristoro	- <i>Distributore bevande e prodotti alimentari</i>
Piano 3°	Uffici	- Personal Computer
	Al piano	- Stampante multifunzione
	CED	- Personal Computer - <i>Armadi tecnici</i>
Piano 4°	Uffici	- Personal Computer
	Al piano	- Stampante multifunzione
Piano 5°	Uffici	- Personal Computer - Stampanti locali
	Al piano	- Stampante multifunzione
Piano 6°	Uffici	- Personal Computer - Stampanti locali
	Al piano	- Stampante multifunzione
Piano 7°	Uffici	- Personal Computer - Stampanti locali

1.4. Distribuzione e localizzazione del personale

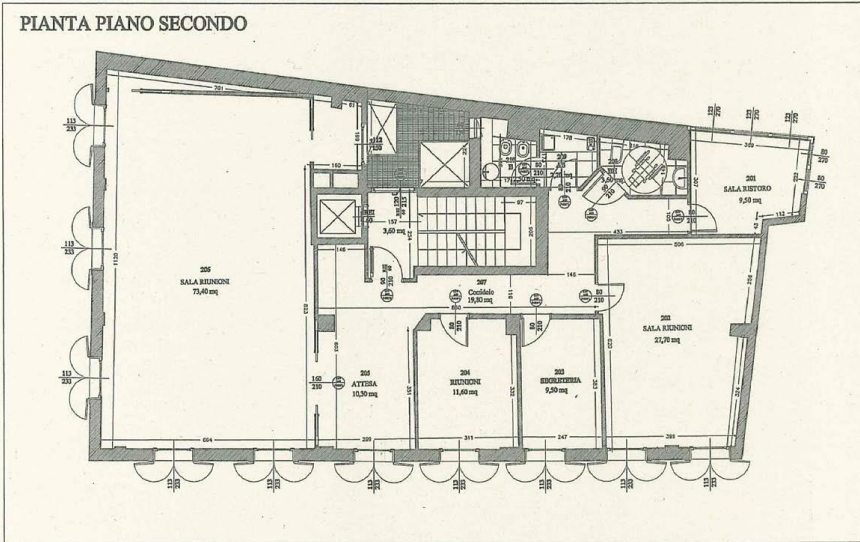
Piano	Persone con difficoltà motoria	Personale interno n.	Ditte esterne n.	Totale n.
Interrato		0		0
Terra		0	1	1
2°		0		0
3°	1	9	1	11
4°		9		9
5°		8		8
6°		6		6
7°		3		3
Totale	1	35	2	38

PLANIMETRIE

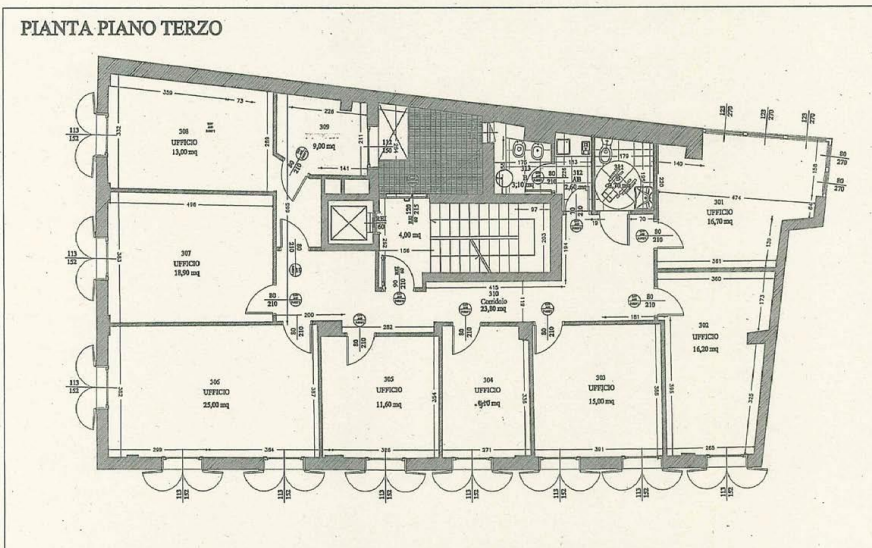


Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

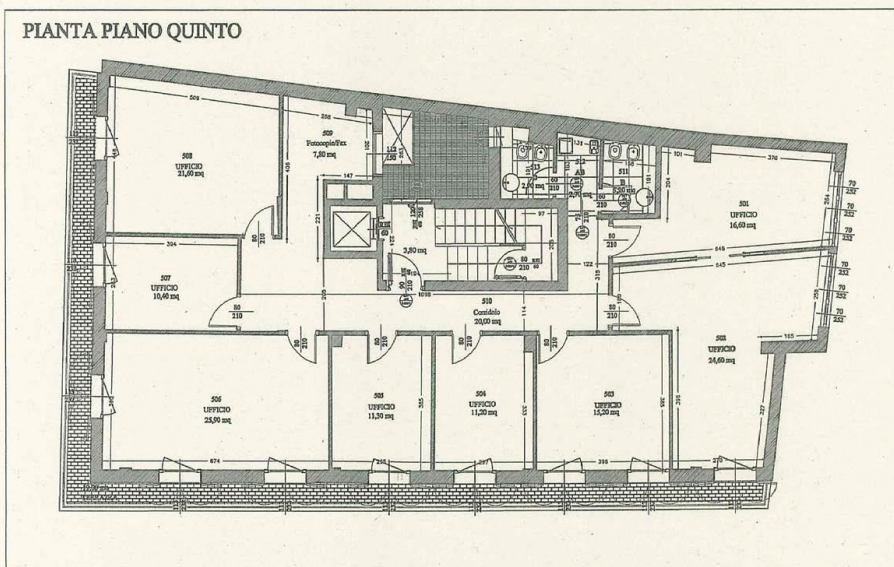
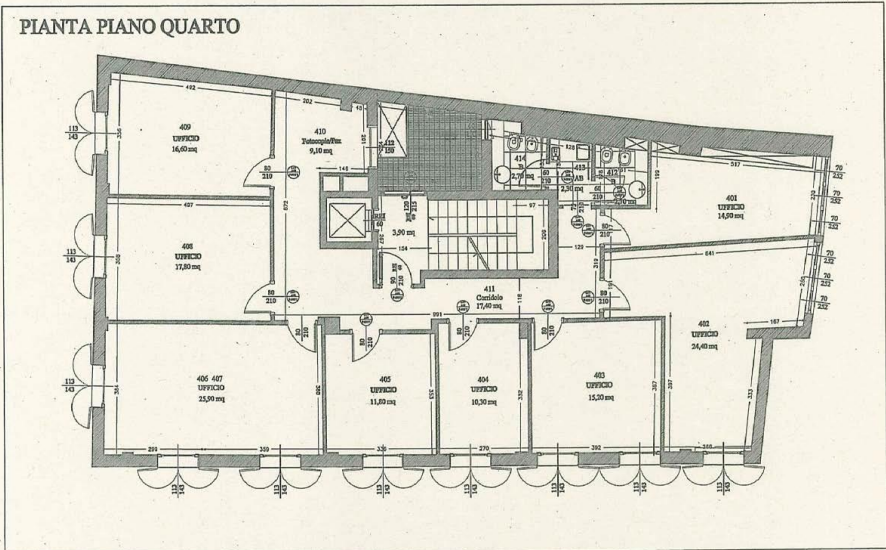
PIANTA PIANO SECONDO



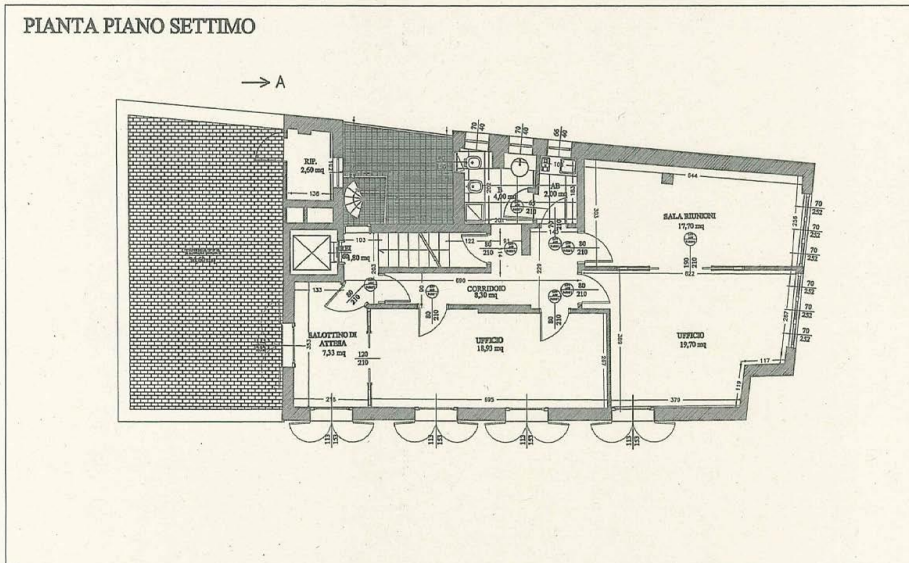
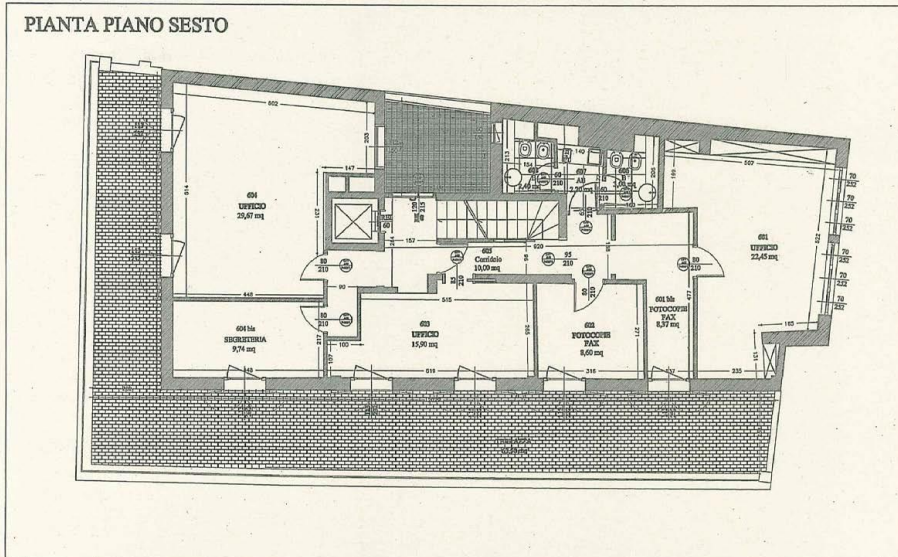
PIANTA PIANO TERZO



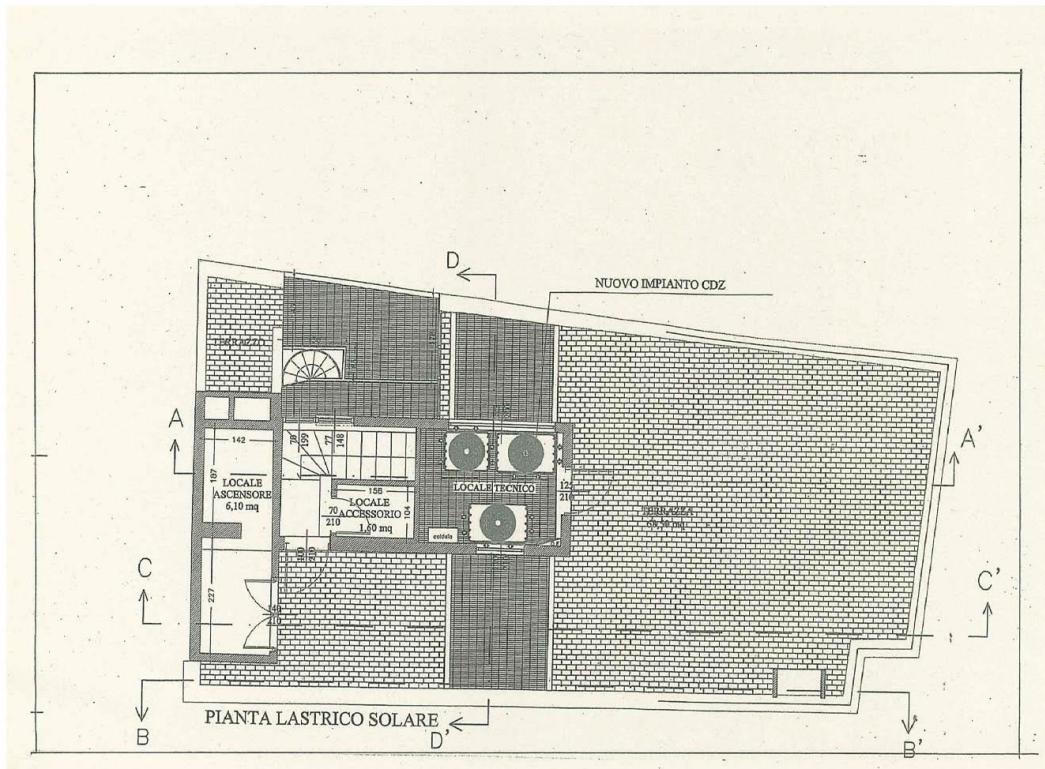
Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.



Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.



Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.



Planimetrie non in scala

DESCRIZIONE IMPIANTI ED ATTIVITA' Ufficio via dei Crociferi n. 19.

Impianto di riscaldamento dei servizi igienici e produzione di acqua calda sanitaria (ACS)

- n. 1 Caldaia a gas a condensazione (2017) per riscaldamento dei servizi igienici e produzione di acqua calda sanitaria (ACS), marca SIME, Brava One HE 25 ErP, Matricola 4748300273, Codice 8114200, potenza 25 kW, installata in apposito locale posto sulla copertura dell'edificio (piano 8°);
- Bollitore con scambiatore per la produzione di acqua calda sanitaria, marca CORDIVARI modello Bolly (S/N 19260), dotato di serpentina interna collegata alla caldaia di qui al punto precedente, installato in apposito locale posto sulla copertura dell'edificio;
- n. 11 radiatori ad acqua calda per riscaldamento servizi igienici (posti ai piani da 2° a 7°);

Produzione orario acqua calda dei boiler: da 0 a 1 mc/h (portata del fluido primario da 2 a 3 mc/h)

Impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato degli uffici.

Unità Esterne

- a) VRF System centralizzato in pompa di calore (Gas R 410A), di tipo canalizzato, a servizio dei piani 2°,3°,4°,5°,6° e 7°, di potenza complessivamente assorbita pari a 156 kW in riscaldamento e 118 kW in raffrescamento, costituito da n. 3 motocondensanti Marca Mitsubishi modelli PHUY-P300 e PHUY-P350 (a servizio dei piani 2°, 3° e 4°) e PHUY-P400 (a servizio dei piani 5°, 6° e 7°). Tali impianti sono installati sulla copertura dell'edificio (piano 8°).
- b) Dual Split DC Inverter in pompa di calore a servizio del solo 7° piano, marca Mitsubishi, modello MXZ-4E72VA (Gas R410A) di potenza nominale assorbita pari a 8,6kW in riscaldamento e 7,2 kW in raffrescamento.
- c) Dual Split DC Inverter in pompa di calore a servizio del solo 7° piano, marca Mitsubishi, modello MXZ-4E72VA (Gas R410A) di potenza nominale assorbita pari a 8,6kW in riscaldamento e 7,2 kW in raffrescamento.
- d) Mono-split in pompa di calore a servizio del Piano Terra, marca Vortice, modello Vort-Kryo 9 UE, capacità media nominale di 2,8kW riscaldamento e 2,6 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,81 kW raffrescamento e 0,78 kW riscaldamento).
- e) Mono-split in pompa di calore a servizio del Piano Interrato, marca Vortice, modello Vort-Kryo 9 UE, capacità media nominale di 2,8 kW riscaldamento e 2,6 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,81 kW raffrescamento e 0,78 kW riscaldamento).
- f) Mono-split in pompa di calore a servizio del Locale CED posto al piano 3°, marca Mitsubishi, modello MUZ-HJ25VA, gas refrigerante R410A, capacità media nominale di 3,15 kW riscaldamento e 2,5 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,81 kW raffrescamento e 0,78 kW riscaldamento).
- g) Multi-Split in pompa di calore a servizio delle stanze 601 e 605 del 6° piano, marca Daikin, modello 3MXM68 XXCC

Unità Interne

- h) a servizio dell'impianto VRF System centralizzato, di cui alla precedente lettera a):
 - A1) Unità interne a soffitto, con aspirazione canalizzata, marca Mitsubishi, modello PEFY: n. 7 al piano 2° - n. 8 al piano 3° - n. 9 al piano 4° - n. 5 al piano 5° - n. 3 al piano 7°;
 - A2) Unità interne a soffitto con aspirazione diretta, marca Mitsubishi, modello PLFY: n. 2 al piano 2° - n. 1 al piano 3° - n. 1 al piano 4° - n. 1 al piano 5° - n. 3 al piano 6° - n. 1 al piano 7°;
 - A3) Unità interne a terra (Fan-coils) marca Mitsubishi, modello PFFY: n. 1 al piano 3° - n. 1 al piano 4° - n. 4 al piano 5° - n. 5 al piano 6° - n. 2 al piano 7°;
 - A4) Unità di distribuzione del fluido marca Mitsubishi, modello CMB-P: n. 1 per ogni piano dal piano 2° al piano 7°;
 - A5) Unità di distribuzione del fluido marca Mitsubishi, modello CMY: n. 1 al piano 2° - n. 1 al piano 7°.
- i) split a servizio dell'impianto Dual Split del 7° piano, di cui alla precedente lettera b):

- B1) n. 2 unità interne (split pensili a parete) marca Mitsubishi, modello MSZ-SF35VE (12.000 btu/h cadauna), capacità media nominale di 4,0 kW riscaldamento e 3,5 kW raffrescamento.
- j) split a servizio dell'impianto Dual Split del 7° piano, di cui alla precedente lettera c):
C1) n. 1 unità interna (split pensili a parete) marca Mitsubishi, modello MSZ-SF42VE (15.000 btu/h cadauna), capacità media nominale di 5,4 kW riscaldamento e 4,2 kW raffrescamento;
C2) n. 1 unità interna (split pensili a parete) marca Mitsubishi, modello MSZ-SF20VE (7.000 btu/h cadauna), capacità media nominale di 2,2 kW riscaldamento e 2,0 kW raffrescamento;
- l) split a servizio dell'impianto Mono Split del Piano Terra, di cui alla precedente lettera d):
D1) n. 1 unità interna (split pensile a parete) marca Vortice, modello Vort-Kryo 9 UI, capacità media nominale di 2,8 kW riscaldamento e 2,6 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,81 kW raffrescamento e 0,78 kW riscaldamento)
- m) split a servizio dell'impianto Mono Split del Piano Interrato, di cui alla precedente lettera e):
E1) n. 1 unità interna (split pensili a parete) marca Vortice, modello Vort-Kryo 9 UI, capacità media nominale di 2,8 kW riscaldamento e 2,6 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,81 kW raffrescamento e 0,78 kW riscaldamento)
- n) split a servizio dell'impianto Mono Split del CED (3° piano), di cui alla precedente lettera f):
F1) n. 1 unità interna (split pensile a parete) marca Mitsubishi, modello MSZ-HJ25VA, capacità media nominale di 3,15 kW riscaldamento e 2,5 kW raffrescamento (potenza assorbita 0,73 kW raffrescamento e 0,87 kW riscaldamento)
- o) n. 2 split a servizio delle stanze 601 e 605 del 6° piano, marca DAIKIN, modelli FTXM35M - XXCC

Impianto idrico ed idrico-sanitario.

Per Impianti idricosanitari si intendono tutti gli impianti di distribuzione dell'acqua calda e fredda per uso igienico sanitario o per irrigazione.

Per autoclave si intende l'insieme di serbatoi, gruppi di spinta, apparati di regolazione e sicurezza, tubazioni e valvolame in vista per il collegamento di queste apparecchiature, compresi sanitari, rubinetterie ed accessori.

Per impianti di trattamento acque si intendono gli impianti addolcitori dell'acqua per usi civili e comprendono tutte le apparecchiature che vengono inserite nell'impianto idrico per ottenere l'addolcimento dell'acqua.

Per Impianti di distribuzione si intende l'insieme di tutte le tubazioni ed il valvolame in vista, all'interno dell'immobile, dall'acquedotto o dalle centrali di produzione dell'acqua calda fino ai terminali di distribuzione.

Per Impianti di irrigazione si intende l'insieme di centraline di programmazione, tubazioni di ogni tipo in vista e terminali di distribuzione dell'acqua.

Il tutto come esistenti nello stabile di via dei Crociferi, 19, ove sono posizionati due servizi igienici (Uomini e Donne) con antibagno, per ogni piano dal 2° al 6° piano ed un bagno con antibagno al 7° piano.

Solo a scopo informativo, si precisa che la dotazione impiantistica dell'ufficio di via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A, è la seguente:

SCHEDA DELLE ATTIVITÀ E DELLE FREQUENZE

La presente scheda prescrive i contenuti, le modalità e le frequenze di svolgimento, dei servizi inerenti le attività oggetto del Capitolato Tecnico.

Durata del contratto: Anni 1 (12 mesi).

Periodo di funzionamento degli impianti: Annuale.

Obblighi di legge: Dichiarazione annuale F-Gas (entro 31 maggio) controlli perdite e libretto impianti (per impianti con carica di refrigerante superiore a 3 Kg).

Impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria:

- *Manutenzione impianti di climatizzazione per riscaldamento e raffrescamento (via dei Crociferi n. 19);*
- *Manutenzione caldaia murale (25kW) per riscaldamento servizi igienici e produzione di acqua calda sanitaria, compresa manutenzione ai radiatori posti nei servizi igienici (via dei Crociferi n. 19);*
- *Manutenzione boiler elettrici per produzione di acqua calda sanitaria (via dei Crociferi n. 19).*

Impianti idrici ed idrico-sanitari:

- *Manutenzione impianti idrici ed idrico-sanitari (via dei Crociferi n. 19);*

Impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria:

CONDUZIONE n. 3 MOTOCONDENSANTI IN POMPA DI CALORE - MITSUBISHI VRF SYSTEM (via dei Crociferi n. 19)

Attività		Frequenza
Prima dell'accensione	Controllo refrigerante e livello olio. Preriscaldamento dell'olio dove necessario	1 mese prima dell'accensione
	Prova di accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo	1 mese prima dell'accensione
All'accensione	Controllo refrigerante e livello olio. Preriscaldamento dell'olio dove necessario	Ad ogni accensione
	Accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo. Impostazione degli orari di funzionamento	Ad ogni accensione
	Controllo di termometri e manometri, regolazione dei pressostati e delle apparecchiature di regolazione	Ad ogni accensione

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

Durante il periodo di attivazione	Interventi di controllo, con verifica dello stato di funzionamento regolare di tutte le apparecchiature e strumenti di controllo e sicurezza. Controllo della pressione idrostatica mediante riferimenti manometrici, verifica efficienza e stato d'uso vasi espansione	Quindicinale
	Modifica degli orari di funzionamento e controllo dei parametri di regolazione climatica	Secondo necessità
	Pompe di circolazione: inversione periodica del funzionamento controllo efficienza, rumorosità e perdite di acqua da tenute	Mensile
	Controllo delle temperature di funzionamento e regolazione dei pressostati. Controllo orari di funzionamento	Trimestrale
	Controllo dello stato della rete e del valvolame di centrale; eventuale ripresa di piccole perdite acqua da tenute, premistoppa, flangiature; verifica con azionamento manuale della libera rotazione e manovrabilità di valvole e saracinesche	Trimestrale
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Allo spegnimento

MANUTENZIONE n. 3 MOTOCONDENSANTI IN POMPA DI CALORE - MITSUBISHI VRF SYSTEM (via dei Crociferi n. 19)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Pulizia della batteria evaporante Pulizia sezione ventilante evaporante Pulizia batteria condensante	Semestrale
Pulizia ed eventuale sostituzione filtro aria	Trimestrale
Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa	Annuale

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

Controllo generale del funzionamento	
Elettropompe – Circolatori	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Effettuare la manutenzione alle tenute meccaniche mediante serraggio o sostituzione (ove necessario)	Annuale
Prima della messa in funzione assicurarsi che: <ul style="list-style-type: none"> • la girante ruoti liberamente (anche dopo operazioni su tenute) • la pompa non funzioni a secco • il senso di rotazione sia corretto • l'aria sia spurgata • verificare e lubrificare cuscinetti, alberi e giunti • controllo connessioni del motore elettrico, serraggio morsettiere e assorbimento elettrico • controllo taratura protezioni elettriche 	Annuale
Organi di protezione	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Apparecchi indicatori	
Controllare i termometri mediante termometro campione. Controllare i manometri mediante manometro campione alla flangia predisposta.	Annuale
Regolazioni	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Lubrificazione e ingrassaggio di steli di valvole, alberi di pistoni, leveraggi di servocomandi, valvole e saracinesche Verifica dei parametri di regolazione Controllo degli elementi sensibili, regolatori, organi finali di controllo Verifica funzioni di apparecchi, loro azioni, sequenze e correlazioni Controllo taratura sonde, termostati, umidostati, pressostati, verifica indicazioni elettriche e pneumatiche Controllo ed eventuale modifica dei parametri di regolazione (sensibilità set point, variabili controllate, compensazioni stagionali, ecc.) Regolazione campi di lavoro e sequenza degli organi finali di controllo Ispezione di tutti i componenti elettrici, controllo delle morsettiere elettriche, controllo della messa a terra dei cavi schermati ispezione dei circuiti pneumatici, controllo dei raccordi a compressione, verifica eventuali perdite di pressione.	Annuale
Tubazioni – Valvolame – Isolanti	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Tubazioni	
Controllare tenuta dei tubi, dei raccordi e saldature. Controllare dilatatori e giunti elastici.	Annuale

Controllare congiunzioni a flangia. Controllare sostegni e punti fissi. Controllare assenza d'inflessioni nelle tubazioni.	
Valvolame	
Manovrare tutti gli organi di intercettazione e regolazione non forzando sulle posizioni estreme. Lubrificare le parti abbisognanti come previsto dal costruttore. Controllare che non si presentino perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolare serraggio, rifare premistoppa). Verificare assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e ove necessario, smontare, pulire o sostituire le parti danneggiate. Verifica accurata di tutti i dispositivi di sicurezza (extra-corsa, paracadute, limitatore di velocità).	Annuale
Rivestimenti isolanti	
Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati	Annuale
Quadri Elettrici	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Controllo stato d'uso e funzionamento, con pulizia dei componenti, quali interruttori, lampade, morsetti, fusibili, relais e teleruttori; serraggio morsetti; taratura salvamotori in base agli assorbimenti elettrici degli utilizzi comandati; controllo stato ed integrità cavi, guaine, tubi, raccordi linee elettriche;	Annuale

MANUTENZIONE FAN-COILS (via dei Crociferi n. 19)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare funzionalità, affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Verifica dell'efficienza e della funzionalità dell'apparecchiatura (batterie, ventilatore, valvolame, termostati a bordo macchina ed a parete, tasti di accensione/spengimento e regolazione, ecc.). Controllo del motore elettrico e delle regolazioni.	Semestrale
Pulizia e disinfezione dei filtri e loro sostituzione quando necessario. Aspirazione e pulizia di polvere, lanuggine, detriti, residui vari e di eventuali altro materiale accumulato sulle batterie ed all'interno dell'apparecchiatura.	Trimestrale

CONDUZIONE IMPIANTI SPLIT IN POMPA DI CALORE (via dei Crociferi n. 19).

IMPIANTI SPLIT-SYSTEM FINO A 5 KW

Attività		Frequenza
All'attivazione	Attivazione impianto con verifica di funzionamento a caldo. Controllo degli organi di protezione e sicurezza. Impostazione degli orari e delle temperature di funzionamento	Ad ogni attivazione
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Ad ogni spegnimento

IMPIANTI SPLIT-SYSTEM OLTRE I 5 KW

Attività		Frequenza
Prima dell'accensione	Controllo refrigerante e livello olio. Preriscaldamento dell'olio dove necessario	1 mese prima dell'accensione
	Prova di accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo	1 mese prima dell'accensione
All'accensione	Controllo refrigerante e livello olio. Preriscaldamento dell'olio dove necessario	Ad ogni accensione
	Accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo. Impostazione degli orari di funzionamento	Ad ogni accensione
All'accensione	Controllo di termometri e manometri, regolazione dei pressostati e delle apparecchiature di regolazione	Ad ogni accensione
Durante il periodo di attivazione	Interventi di controllo, con verifica dello stato di funzionamento regolare di tutte le apparecchiature e strumenti di controllo e sicurezza. Controllo della pressione idrostatica mediante riferimenti manometrici,	Quindicinali

	verifica efficienza e stato d'uso vasi espansione	
	Modifica degli orari di funzionamento e controllo dei parametri di regolazione climatica	Secondo necessità
	Pompe di circolazione: inversione periodica del funzionamento controllo efficienza, rumorosità e perdite di acqua da tenute	Mensile
	Controllo delle temperature di funzionamento e regolazione dei pressostati. Controllo orari di funzionamento	Trimestrale
	Controllo dello stato della rete e del valvolame di centrale; eventuale ripresa di piccole perdite acqua da tenute, premistoppa, flangiature; verifica con azionamento manuale della libera rotazione e manovrabilità di valvole e saracinesche	Trimestrale
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Allo spegnimento

MANUTENZIONE POMPE DI CALORE SPLIT SYSTEM (via dei Crociferi n. 19)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Pulizia della batteria evaporante Pulizia sezione ventilante evaporante Pulizia batteria condensante	Semestrale
Pulizia o eventuale sostituzione filtro aria	Trimestrale
Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa Controllo generale del funzionamento	Annuale

MANUTENZIONE CONDIZIONATORI SPLIT SYSTEM (via dei Crociferi n. 19).

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di funzionalità, affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Pulizia della batteria di evaporazione Pulizia sezione ventilante evaporante	Semestrale

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A.

Pulizia batteria di condensazione Pulizia o eventuale sostituzione filtro aria Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa Controllo generale del funzionamento Regolazioni vari	
---	--

CONDUZIONE CALDAIA MURALE PER RISCALDAMENTO SERVIZI IGIENICI E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (via dei Crociferi n. 19)

Attività		Frequenza
Prima dell'accensione	Controllo del corretto riempimento acqua impianto, verifica vaso/i di espansione, eventuale sfogo aria	1 mese prima dell'accensione
	Prova di accensione impianto	1 mese prima dell'accensione
	Compilazione del libretto di impianto o di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate (Legge 10 del 09.01.91 e successivo regolamento di attuazione DPR 412 del 26.08.93 Art. 11)	1 mese prima dell'accensione
All'accensione	Controllo del corretto riempimento acqua impianto, verifica vaso/i di espansione, eventuale sfogo aria	Ad ogni accensione
	Accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature, regolazione della portata termica se necessario. Impostazione degli orari di funzionamento dove richiesto	Ad ogni accensione
	Compilazione del libretto di impianto o di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate (Legge 10 del 09.01.91 e successivo regolamento di attuazione DPR 412 del 26.08.93 Art. 11)	Ad ogni accensione
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Allo spegnimento
	Annotazione sul libretto di impianto o di centrale delle operazioni effettuate (Legge 10 del 09.01.91)	Allo spegnimento

	e successivo regolamento di attuazione DPR 412 Art. 11 comma 9;11)	
--	--	--

MANUTENZIONE CALDAIA MURALE PER RISCALDAMENTO SERVIZI IGIENICI E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (Via dei Crociferi n. 19)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti. Annotazione di tutti gli interventi sul Libretto di Impianto o di Centrale (Legge 10 del 09.01.91 e successivo regolamento di attuazione DPR 412 Art. 11 comma 9;11)	Annuale
<ul style="list-style-type: none"> • Prova di tenuta dell'impianto gas • Controllo dei dispositivi di sicurezza • Controllo del corretto funzionamento del generatore • Controllo della regolarità dell'accensione • Pulizia del bruciatore principale e del bruciatore pilota • Pulizia dello scambiatore lato fumi • Controllo evacuazione fumi con verifica del tiraggio 	Annuale
Verifica della combustione	Biennale

MANUTENZIONE TERMOSIFONI/RADIATORI SERVIZI IGIENICI (via dei Crociferi n. 19)

Attività	Frequenza
Verifica della funzionalità	Annuale
Verifica della tenuta di valvole e detentori	Annuale
Aspirazione puntuale della polvere depositata sulle parti interne degli elementi radianti	Annuale
Sfiatamento dell'aria presente all'interno del termosifone	Quando necessario

MANUTENZIONE BOILER PER PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA (via dei Crociferi n. 19).

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Controllo perdite, smontaggio e pulizia serpentino o piastre, verifica guarnizioni, verifica anodo	Annuale
Regolazioni	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Lubrificazione e ingrassaggio di steli di valvole, alberi di pistoni, leveraggi di servocomandi, valvole e saracinesche Verifica dei parametri di regolazione Controllo degli elementi sensibili, regolatori, organi finali di controllo Verifica funzioni di apparecchi, loro azioni, sequenze e correlazioni Controllo taratura sonde, termostati, umidostati, pressostati, verifica indicazioni elettriche e pneumatiche Controllo ed eventuale modifica dei parametri di regolazione	Annuale

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

(sensibilità set point, variabili controllate, compensazioni stagionali, ecc.) Regolazione campi di lavoro e sequenza degli organi finali di controllo Ispezione di tutti i componenti elettrici, controllo delle morsettiere elettriche, controllo della messa a terra dei cavi schermati ispezione dei circuiti pneumatici, controllo dei raccordi a compressione, verifica eventuali perdite di pressione.	
Tubazioni – Valvolame – Isolanti	
Tubazioni Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti Controllare tenuta dei tubi, dei raccordi e saldature. Controllare dilatatori e giunti elastici. Controllare congiunzioni a flangia. Controllare sostegni e punti fissi. Controllare assenza d’inflessioni nelle tubazioni	Annuale
Controllo perdite, smontaggio e pulizia serpentino o piastre, verifica guarnizioni, verifica anodo	Annuale
Valvolame Manovrare tutti gli organi di intercettazione e regolazione non forzando sulle posizioni estreme. Lubrificare le parti abbisognanti come previsto dal costruttore. Controllare che non si presentino perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolare serraggio, rifare premistoppa). Verificare assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e ove necessario, smontare, pulire o sostituire le parti danneggiate. Verifica accurata di tutti i dispositivi di sicurezza (extra-corsa, paracadute, limitatore di velocità).	Annuale
Rivestimenti isolanti Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati	
Quadri Elettrici	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Controllo stato d'uso e funzionamento, con pulizia dei componenti, quali interruttori, lampade, morsetti, fusibili, relais e teleruttori; serraggio morsetti; taratura salvamotori in base agli assorbimenti elettrici degli utilizzi comandati; controllo stato ed integrità cavi, guaine, tubi, raccordi linee elettriche;	Annuale

Impianti idrici ed idrico-sanitari:

MANUTENZIONE DISTRIBUZIONE IDRICA ED IDRICO-SANITARIA (via dei Crociferi n. 19)

Attività Frequenza	
Ispezioni specialistiche generali, eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare la rispondenza dello stato della rete al requisito di SICUREZZA che consiste nel tenere sotto controllo la resistenza	Annuale

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell’Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A.

della rete alle azioni meccaniche, statiche, alle pressioni idrauliche ed alla loro integrità strutturale	
Verifica dello stato d'usura di tutta la rete di distribuzioni, interne ed esterne, di qualunque materiale siano state eseguite (acciaio zincato, rame, polipropilene, polietilene, ecc..) e protezione sia meccanica sia isolante	Annuale
Verifica della rete orizzontale di alimentazione che va dal rubinetto di presa della rete stradale alla base delle colonne montanti	Annuale
Verifica delle colonne verticali di adduzione che erogano l'acqua ai diversi piani	Annuale
Verifica delle diramazioni orizzontali di alimentazione che distribuiscono l'acqua dalle colonne verticali ai servizi igienici, cucine, distributori bevande calde ed ai singoli apparecchi sanitari	Annuale
Verifica dei componenti degli apparecchi sanitari, loro riparazione o sostituzione di quelli che non risultino perfettamente efficienti quali: valvole, rubinetterie, galleggianti, raccordi, batterie di scarico, tubazioni d'adduzioni esterne, cacciate, ecc.	Annuale
Verifica della funzionalità degli scarichi di bagni e cucine e delle relative colonne discendenti delle acque di scarico (compreso eventuale lavaggio a pressione delle stesse quando necessario)	Annuale
Rivestimenti isolanti	
Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati	Annuale

MANUTENZIONE AUTOCLAVE

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Verifica dell'efficienza degli impianti di pressurizzazione acqua mediante la verifica del funzionamento delle elettropompe. Riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, di premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici	Semestrale
Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto	Annuale
Verifica integrità e stato d'uso delle vasche	Annuale

Tutte le lavorazioni sopra elencate rappresentano solo il minimo delle attività garantite dall'Affidatario nell'espletamento del servizio in oggetto, le quali potranno/dovranno essere integrate e migliorate dall'Affidatario stesso nello svolgimento a regola d'arte di ogni lavorazione atta ad assicurare la piena efficienza di funzionamento degli impianti mantenuti.

ALLEGATO N. 2

INFORMAZIONI SULL'UFFICIO DI VIA DI SANTA MARIA IN VIA N. 12 – 2° PIANO, SCALA A

- DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UFFICIO SITO IN ROMA, VIA SANTA MARIA IN VIA, 12 – 2° PIANO – SCALA A;
- PLANIMETRIA DELL'UFFICIO SITO IN ROMA, VIA SANTA MARIA IN VIA, 12 – 2° PIANO – SCALA A;
- DESCRIZIONE IMPIANTI DELL'UFFICIO SITO IN ROMA, VIA SANTA MARIA IN VIA, 12 – 2° PIANO – SCALA A.

Informazioni sull'ufficio di via Santa Maria in Via n. 12, 2° piano, scala A.

L'ufficio ove sono ubicati gli impianti in oggetto è sito al secondo piano di uno stabile risalente al 1800 circa, costituito da muratura portante e caratterizzato da uno sviluppo verticale di n. 5 piani fuori terra.

Lo stabile è prospiciente all'ingresso della Galleria "A. Sordi" (già Galleria Colonna) ed è ubicato a pochi metri dalla Fontana di Trevi, rientrando all'interno del perimetro del Municipio 1 del Comune di Roma.

La zona risulta ben servita dalla rete di trasporti pubblici del centro cittadino risultando a poca distanza dalle fermate di Piazza di Spagna, Barberini e Cavour delle linee A e B della Metropolitana.

Le finiture dell'immobile sono caratterizzate da finestre e persiane in legno, porte interne in parte in vetro ed in parte in legno, pavimenti con rivestimento in laminato, pareti tinteggiate e controsoffitti in quadrotti di gesso e/o fibra minerale posti in opera su supporti metallici.

L'immobile è inoltre dotato di 5 servizi igienici con rivestimento in piastrelle di ceramica, di cui uno dimensionato ed attrezzato per diversamente abili.

Si precisa che l'immobile risulta servito da n. 3 distinti corpi scala (sc. A, B e C), di cui due aventi accesso dal civ. 12 di via Santa Maria in Via (provvisi di un unico ascensore) e l'ultimo avente accesso dal civ. 41 di via dei Crociferi (provvisi di ascensore).

1.1. Descrizione attività

*L'attività lavorativa svolta all'interno dell'immobile oggetto del servizio è di tipo: **UFFICIO***

1.2. Indicazione superfici nette

SUPERFICIE NETTA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UTILIZZATA DALL'AUTORITÀ		
DESTINAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICIE MQ	LOCALI W.C. N.
Piano Secondo	390	5

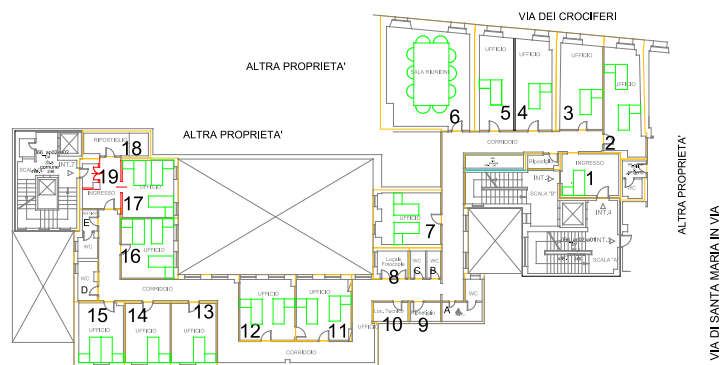
1.3. Distribuzione Ambienti / Attrezzature

Aree Operative		Attrezzature
Piano 2°	Sala riunioni	- Impianti ed apparati di Video-conferenza - Telefono
	Uffici	- Personal Computer - Telefoni - Apparecchiature elettriche (calcolatrici, lampade da tavolo, ecc.) - Stampanti multifunzione
	Area Ristoro	- Distributori bevande calde e fredde e prodotti alimentari
	Ripostigli/Deposit	- Scaffalature metalliche
	CED	- Armadio di permutazione e Quadro Elettrico

1.4. Distribuzione e localizzazione del personale

Piano	Persone con difficoltà motoria	Personale interno n.	Ditte esterne n.	Totale n.
2°	0	10	6	16

PLANIMETRIA:



Planimetria non in scala

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A.

DESCRIZIONE IMPIANTI E ATTIVITA' (via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A)

Impianti di condizionamento e di produzione combinata (riscaldamento e condizionamento)

Impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato.

- Si precisa che le centrali di riscaldamento e raffrescamento centralizzato sono in gestione e manutenzione a livello condominiale.
- All'interno dell'ufficio utilizzato dall'Autorità sono installati n. 20 ventilconvettori (fan-coils) a pavimento marca AERMEC di cui n. 7 modello FCX-22 e n. 13 modello FCX-32, muniti di termostato elettronico e tasto di accensione (on/off) in parte a bordo macchina (n. 5) ed in parte a parete (n. 15).

Impianto mono-split a servizio del CED.

- Impianto mono-split (gas 410A) in pompa di calore – Marca AWAU (Airwell) GDC 012 – H11 (12.000 btu/h – capacità media nominale di raffrescamento 3,5 kW), costituito da 1 unità esterna (moto-condensante) posta nella chiostrina dell'edificio (fissata su parete perimetrale esterna) ed 1 unità interna (split) posta nel locale tecnico (CED) ove sono installati un armadio di permutazione ed un quadro elettrico.

Scambiatori di calore e boiler

- Boiler elettrico marca ARISTON 30 litri, per produzione di ACS a servizio dei due bagni (D ed E) posti di fronte alla stanza n. 16 (Potenza 1500W/P30S – Voltaggio 230V – Frequenza 50/60Hz);
- Boiler elettrico marca BAXI 30 litri, per produzione di ACS a servizio del bagno (A – B - C) per diversamente abili (Potenza 1200W – Voltaggio 230V – Frequenza 50/60Hz).

Impianti idrici e idricosanitari

Per Impianti idricosanitari si intendono gli impianti di distribuzione dell'acqua calda e fredda per uso igienico sanitario o per irrigazione.

Per autoclave si intende l'insieme di serbatoi, gruppi di spinta, apparati di regolazione e sicurezza, tubazioni e valvolame in vista per il collegamento di queste apparecchiature.

Per impianti di trattamento acque si intendono gli impianti addolcitori dell'acqua per usi civili e comprendono tutte le apparecchiature che vengono inserite nell'impianto idrico per ottenere l'addolcimento dell'acqua.

Per Impianti di distribuzione si intende l'insieme di tutte le tubazioni ed il valvolame in vista, all'interno dell'immobile, dall'acquedotto o dalle centrali di produzione dell'acqua calda fino ai terminali di distribuzione, compresi sanitari e rubinetterie.

Per Impianti di irrigazione si intende l'insieme di centraline di programmazione, tubazioni di ogni tipo in vista e terminali di distribuzione dell'acqua.

Tipologia di impianto: Impianto di distribuzione idrica e idrico-sanitaria per n. 5 servizi igienici;

Impianti di riscaldamento centralizzato ad acqua calda a servizio dei locali igienici

- Impianto di riscaldamento centralizzato ad acqua calda con elementi terminali radianti (termosifoni), posti a servizio dei locali igienici (la gestione e la manutenzione di tale impianto centralizzato è effettuata a livello condominiale).
- n. 4 termosifoni ad elementi radianti (installati nei servizi igienici), comprese valvole e detentori.

SCHEDA DELLE ATTIVITÀ E DELLE FREQUENZE

La presente scheda prescrive i contenuti, le modalità e le frequenze di svolgimento, dei servizi inerenti le attività oggetto del Capitolato Tecnico.

Durata del contratto: Anni 1 (12 mesi).

Periodo di funzionamento degli impianti: Annuale.

Obblighi di legge: Dichiarazione annuale F-Gas (entro 31 maggio) controlli perdite e libretto impianti (per impianti con carica di refrigerante superiore a 3 Kg).

SOTTOCATEGORIA 1 (Impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria):

- *Manutenzione fan-coils (terminali) facenti parte dell'impianto centralizzato di climatizzazione per riscaldamento e raffrescamento (via Santa Maria in Via n. 12 - 2° p. - sc. A);*
- *Manutenzione boiler elettrici per produzione di acqua calda sanitaria (via Santa Maria in Via n. 12 - 2° p. - sc. A).*

SOTTOCATEGORIA 2 (Impianti idrici ed idrico-sanitari):

- *Manutenzione impianti idrici ed idrico-sanitari (via Santa Maria in Via n. 12 - 2° piano - sc. A);*
- *Manutenzione radiatori dei servizi igienici facenti parte dell'impianto di riscaldamento centralizzato (via Santa Maria in Via n. 12 - 2° p. - sc. A)*

SOTTOCATEGORIA 1 (Impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria):

CONDUZIONE IMPIANTI SPLIT IN POMPA DI CALORE (via Santa Maria in Via n. 12 - 2° piano - scala A).
IMPIANTI SPLIT-SYSTEM FINO A 5 KW

Attività		Frequenza
All'attivazione	Attivazione impianto con verifica di funzionamento a caldo. Controllo degli organi di protezione e sicurezza. Impostazione degli orari e delle temperature di funzionamento	Ad ogni attivazione
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Ad ogni spegnimento

IMPIANTI SPLIT-SYSTEM OLTRE I 5 KW

Attività		Frequenza
Prima dell'accensione	Controllo refrigerante e livello olio. Preriscaldamento dell'olio dove necessario	1 mese prima dell'accensione
	Prova di accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo	1 mese prima dell'accensione
All'accensione	Controllo refrigerante e livello olio.	Ad ogni accensione

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

	Preriscaldamento dell'olio dove necessario	
	Accensione impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature quali elettropompe, regolazioni, servocomandi, valvole, organi di sicurezza e controllo. Impostazione degli orari di funzionamento	Ad ogni accensione
All'accensione	Controllo di termometri e manometri, regolazione dei pressostati e delle apparecchiature di regolazione	Ad ogni accensione
Durante il periodo di attivazione	Interventi di controllo, con verifica dello stato di funzionamento regolare di tutte le apparecchiature e strumenti di controllo e sicurezza. Controllo della pressione idrostatica mediante riferimenti manometrici, verifica efficienza e stato d'uso vasi espansione	Quindicinali
	Modifica degli orari di funzionamento e controllo dei parametri di regolazione climatica	Secondo necessità
	Pompe di circolazione: inversione periodica del funzionamento controllo efficienza, rumorosità e perdite di acqua da tenute	Mensile
	Controllo delle temperature di funzionamento e regolazione dei pressostati. Controllo orari di funzionamento	Trimestrale
	Controllo dello stato della rete e del valvolame di centrale; eventuale ripresa di piccole perdite acqua da tenute, premistoppa, flangiature; verifica con azionamento manuale della libera rotazione e manovrabilità di valvole e saracinesche	Trimestrale
Allo spegnimento	Spegnimento e messa in sicurezza dell'impianto	Allo spegnimento

MANUTENZIONE POMPE DI CALORE SPLIT SYSTEM (via Santa Maria in Via n. 12 – 2° piano – scala A)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Pulizia della batteria evaporante Pulizia sezione ventilante evaporante Pulizia batteria condensante	Semestrale
Pulizia o eventuale sostituzione filtro aria	Trimestrale
Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa Controllo generale del funzionamento	Annuale

MANUTENZIONE CONDIZIONATORI SPLIT SYSTEM (via Santa Maria in Via n. 12 – 2° piano – scala A).

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di funzionalità, affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Pulizia della batteria di evaporazione Pulizia sezione ventilante evaporante Pulizia batteria di condensazione Pulizia o eventuale sostituzione filtro aria Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa Controllo generale del funzionamento Regolazioni vari	Semestrale

MANUTENZIONE FAN-COILS FACENTI PARTE DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO CONDOMINIALE (Via Santa Maria in Via n. 12 – 2° p. – sc. A)

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare funzionalità, affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Verifica dell'efficienza e della funzionalità dell'apparecchiatura (batterie, ventilatore, valvolame, termostati a bordo macchina ed a parete, tasti di accensione/spegnimento e regolazione, ecc.). Controllo del motore elettrico e delle regolazioni.	Semestrale
Pulizia e disinfezione dei filtri e loro sostituzione quando necessario. Aspirazione e pulizia di polvere, lanuggine, detriti, residui vari e di eventuali altro materiale accumulato sulle batterie ed all'interno dell'apparecchiatura.	Trimestrale

MANUTENZIONE BOILER PER PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA (via Santa Maria in Via n. 12 – 2° piano – scala A).

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Controllo perdite, smontaggio e pulizia serpentino o piastre, verifica guarnizioni, verifica anodo	Annuale
Regolazioni	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	Annuale
Lubrificazione e ingrassaggio di steli di valvole, alberi di pistoni, leveraggi di servocomandi, valvole e saracinesche Verifica dei parametri di regolazione Controllo degli elementi sensibili, regolatori, organi finali di controllo Verifica funzioni di apparecchi, loro azioni, sequenze e correlazioni Controllo taratura sonde, termostati, umidostati, pressostati, verifica indicazioni elettriche e pneumatiche Controllo ed eventuale modifica dei parametri di regolazione (sensibilità set point, variabili controllate, compensazioni stagionali, ecc.) Regolazione campi di lavoro e sequenza degli organi finali di controllo Ispezione di tutti i componenti elettrici, controllo delle morsettiere elettriche, controllo della messa a terra dei cavi schermati ispezione dei circuiti pneumatici, controllo dei raccordi a compressione, verifica eventuali perdite di pressione.	Annuale
Tubazioni – Valvolame – Isolanti	
Tubazioni Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti Controllare tenuta dei tubi, dei raccordi e saldature. Controllare dilatatori e giunti elastici. Controllare congiunzioni a flangia. Controllare sostegni e punti fissi. Controllare assenza d’inflessioni nelle tubazioni	Annuale
Controllo perdite, smontaggio e pulizia serpentino o piastre, verifica guarnizioni, verifica anodo	Annuale
Valvolame Manovrare tutti gli organi di intercettazione e regolazione non forzando sulle posizioni estreme. Lubrificare le parti abbisognanti come previsto dal costruttore. Controllare che non si presentino perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolare serraggio, rifare premistoppa). Verificare assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e ove necessario, smontare, pulire o sostituire le parti danneggiate. Verifica accurata di tutti i dispositivi di sicurezza (extra-corsa, paracadute, limitatore di velocità).	Annuale
Rivestimenti isolanti Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati	

Quadri Elettrici	
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Controllo stato d'uso e funzionamento, con pulizia dei componenti, quali interruttori, lampade, morsetti, fusibili, relais e teleruttori; serraggio morsetti; taratura salvamotori in base agli assorbimenti elettrici degli utilizzi comandati; controllo stato ed integrità cavi, guaine, tubi, raccordi linee elettriche;	Annuale

SOTTOCATEGORIA 2 (Impianti idrici ed idrico-sanitari):

MANUTENZIONE DISTRIBUZIONE IDRICA ED IDRICO-SANITARIA (via Santa Maria in Via n. 12 – 2° piano – scala A)

Attività Frequenza	
Ispezioni specialistiche generali, eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare la rispondenza dello stato della rete al requisito di SICUREZZA che consiste nel tenere sotto controllo la resistenza della rete alle azioni meccaniche, statiche, alle pressioni idrauliche ed alla loro integrità strutturale	Annuale
Verifica dello stato d'usura di tutta la rete di distribuzioni, interne ed esterne, di qualunque materiale siano state eseguite (acciaio zincato, rame, polipropilene, polietilene, ecc..) e protezione sia meccanica sia isolante	Annuale
Verifica della rete orizzontale di alimentazione che va dal rubinetto di presa della rete stradale alla base delle colonne montanti	Annuale
Verifica delle colonne verticali di adduzione che erogano l'acqua ai diversi piani	Annuale
Verifica delle diramazioni orizzontali di alimentazione che distribuiscono l'acqua dalle colonne verticali ai servizi igienici, cucine, distributori bevande calde ed ai singoli apparecchi sanitari	Annuale
Verifica dei componenti degli apparecchi sanitari, loro riparazione o sostituzione di quelli che non risultino perfettamente efficienti quali: valvole, rubinetterie, galleggianti, raccordi, batterie di scarico, tubazioni d'adduzioni esterne, cacciate, ecc.	Annuale
Verifica della funzionalità degli scarichi di bagni e cucine e delle relative colonne discendenti delle acque di scarico (compreso eventuale lavaggio a pressione delle stesse quando necessario)	Annuale
Rivestimenti isolanti	
Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati	Annuale

MANUTENZIONE AUTOCLAVE

Attività	Frequenza
Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	Annuale
Verifica dell'efficienza degli impianti di pressurizzazione acqua mediante la verifica del funzionamento delle elettropompe. Riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori	Semestrale

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A.

meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, di premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici	
Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto	Annuale
Verifica integrità e stato d'uso delle vasche	Annuale

MANUTENZIONE TERMOSIFONI/RADIATORI DEI SERVIZI IGIENICI (via Santa Maria in Via n. 12 – 2° piano – scala A)

Attività	Frequenza
Verifica della funzionalità	Annuale
Verifica della tenuta di valvole e detentori	Annuale
Aspirazione puntuale della polvere depositata sulle parti interne degli elementi radianti	Annuale
Sfiatamento dell'aria presente all'interno del termosifone	Quando necessario

Tutte le lavorazioni sopra elencate rappresentano solo il minimo delle attività garantite dall'Affidatario nell'espletamento del servizio in oggetto, le quali potranno/dovranno essere integrate e migliorate dall'Affidatario stesso nello svolgimento a regola d'arte di ogni lavorazione atta ad assicurare la piena efficienza di funzionamento degli impianti mantenuti.

ALLEGATO N. 3

DUVRI

DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA INTERFERENZE

(ART. 26, COMMA 3 DEL D.LGS. N. 81/2008)

PREMESSA

Il presente Duvri si riferisce alle seguenti attività manutentive da svolgersi presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente di via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A:

- **SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMOIDRAULICI.**
 - conduzione e manutenzione caldaie murali;
 - conduzione e manutenzione scambiatori e boiler;
 - conduzione e manutenzione impianti di condizionamento (riscaldamento e condizionamento) e di produzione acqua calda sanitaria (ACS);
 - conduzione e manutenzione impianti idrici e idricosanitari.

1. RISCHI SPECIFICI DELL'AMBIENTE DI LAVORO E RISCHI INTERFERENZIALI

Nell'ambito della valutazione preliminare riguardante la presenza di rischi da interferenza nello svolgimento delle attività previste in premessa presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente di via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A, sono state individuate alcune interferenze dovute alla possibile sovrapposizione dell'attività in oggetto, con le quotidiane attività lavorative d'ufficio svolte dal personale dell'Autorità stessa e/o ad altre attività appaltate a soggetti esterni all'Autorità.

TABELLA - Distribuzione del personale dell'Autorità presso gli Uffici di Roma dell'Autorità.

SEDE	Personale presente
Via dei Crociferi, 19	Personale dell'Autorità n. 35
Via dei Crociferi, 19	Personale dell'Autorità con difficoltà motorie n. 1
Via dei Crociferi, 19	Personale esterno con presenza fissa in Autorità n. 2
via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano – scala A	Personale dell'Autorità n. 10
via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano – scala A	Personale dell'Autorità con difficoltà motorie n. 0
via Santa Maria in Via, 12 – 2° piano – scala A	Personale esterno con presenza fissa in Autorità n. 6
TOTALE PRESENZE FISSE	n. 54

Negli ambienti di lavoro dell'Autorità, oltre alle attività oggetto del presente documento, vengono svolte le seguenti attività in appalto, che possono potenzialmente causare rischi interferenziali con la Ditta esecutrice del servizio in oggetto:

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2° piano, scala A.

SERVIZIO DI VIGILANZA
SERVIZIO DI PULIZIA, IGIENE AMBIENTALE E ATTIVITÀ DI FACCHINAGGIO
SERVIZIO DI MANUTENZIONE PIANTE DA INTERNO E DA ESTERNO
SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE
SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO
SERVIZIO DI HELPDESK
SERVIZIO DI FORNITURA E MANUTENZIONE DISTRIBUTORI AUTOMATICI DI SNACK E BEVANDE COMPRESI EROGATORI DI ACQUA POTABILE

Particolare attenzione sarà da prestare, in caso di svolgimento di attività straordinaria al di fuori dell'orario di lavoro del personale dell'Autorità o nelle giornate di sabato, domenica e festivi, alle attività di pulizia e manutenzione di vario genere ed allo svolgimento del servizio di vigilanza, per le quali è previsto occasionalmente orario prestazionale di lavoro anche oltre quello di ufficio.

A tal proposito, l'impresa aggiudicataria verrà successivamente edotta delle modalità ed orari di svolgimento dei servizi di cui sopra nonché dell'eventuale presenza di persone oltre l'orario ufficio con particolare riguardo alle giornate di sabato, domenica e festivi. Se necessario l'Autorità metterà in atto misure ulteriori per evitare che l'attività svolta al proprio interno venga ad interferire con il servizio di vigilanza.

Ai fini sopraesposti e per coprire ulteriori esigenze informative e di coordinamento, anche in relazione a nuovi appalti di servizi, lavori e forniture che rappresentino possibili rischi da interferenza, si reputano necessari momenti formativi e riunioni di coordinamento.

In questa sede viene rilevata la tipologia di rischi di interferenza legata ai Rischi di interferenza con le attività presenti sul luogo di lavoro.

1.A PRESCRIZIONI GENERALI DI COORDINAMENTO A RIDUZIONE DEI RISCHI DI INTERFERENZA

L'impresa che interviene nei locali dell'Autorità dovrà preventivamente prendere visione della planimetria dei locali con l'indicazione delle vie di fuga, la localizzazione dei presidi di emergenza e la posizione degli interruttori atti a disattivare le alimentazioni elettriche, comunicando eventuali modifiche di configurazioni temporanee necessarie per lo svolgimento degli interventi.

L'impresa che darà luogo al servizio in oggetto dovrà, inoltre, essere informata sui responsabili per la gestione delle emergenze, nominati a norma di legge per la zona oggetto di intervento. Il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione deve essere informato circa il recapito del referente dell'impresa appaltatrice per il verificarsi di problematiche o situazioni di emergenza connesse con la presenza delle lavorazioni.

1.B INDIVIDUAZIONE DEI RISCHI DI INTERFERENZA NEI LOCALI

Descrizione	Misure di prevenzione	Provvedimento adottato
Lavori eseguiti all'interno	Ogni attività interna all'edificio dovrà svolgersi a seguito di accordo di coordinamento tra l'impresa aggiudicatrice e i responsabili della sicurezza e datore di lavoro dell'azienda committente	In caso di interferenze, i lavori saranno eseguiti in orari diversi.
Esecuzione dei lavori durante l'orario di lavoro	Nel caso di attività che prevedano interferenze con le attività, in particolare se comportino limitazioni alla accessibilità dei luoghi di lavoro, in periodi o orari non di chiusura, dovrà essere informato il competente servizio di prevenzione e protezione e dovranno essere fornite informazioni (anche per accertare l'eventuale presenza di persone con problemi asmatici, di mobilità o altro) circa le	L'impresa deve preventivamente informare il proprio personale che dovrà attenersi alle indicazioni specifiche che saranno fornite dopo visione del DVR specifico della ditta appaltatrice

Servizio di manutenzione impianti termoidraulici degli Uffici di Roma dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, siti in via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 - 2° piano, scala A.

	modalità di svolgimento delle lavorazioni e le sostanze utilizzate. L'impresa aggiudicataria, preventivamente informata dell'intervento, dovrà avvertire il proprio personale ed attenersi alle indicazioni specifiche che saranno fornite.	
Interventi sugli impianti elettrici	Ogni intervento sull'impiantistica degli edifici deve essere comunicato ai competenti uffici. Non saranno eseguiti interventi di riparazione se non da personale qualificato e non dovranno essere manomessi i sistemi di protezione attiva e passiva delle parti elettriche	Tutte le interruzioni saranno tempestivamente segnalate al personale dell'Autorità

1.C INDIVIDUAZIONE DEI RISCHI DI INTERFERENZA TRA FASI LAVORATIVE

FASI	Possibili interferenze	Possibile causa	Prescrizione
FASE 1 - trasporto	SI	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di più persone con compiti differenti sul luogo di lavoro • Rischio di colpi, tagli, abrasioni 	Concordare le lavorazioni in modo da eliminare tale interferenza
FASE 2 - ispezione, manutenzione e verifica	SI	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di più persone con compiti differenti sul luogo di lavoro • Presenza di attrezzature sul luogo di lavoro • Presenza di corpi sospesi • Rischio di elettrocuzione 	Concordare le lavorazioni in modo da eliminare tale interferenza Riporre tutte le attrezzature in sede idonea dopo l'utilizzo Adottare idonea segnalazione visiva delle zone oggetto d'intervento e bloccare i cavi ai supporti
FASE 3 - collaudo	SI	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di più persone con compiti differenti sul luogo di lavoro • Presenza di materiale di risulta sul luogo di lavoro 	Concordare le lavorazioni in modo da eliminare tale interferenza Pulitura del luogo di lavoro e trasporto in altra sede sicura del materiale.
FASE 4 - smaltimento	SI	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di più persone con compiti differenti sul luogo di lavoro • Rischio di colpi, tagli, abrasioni 	Concordare le lavorazioni in modo da eliminare tale interferenza

2. COSTI DELLA SICUREZZA

2.1. STIMA DEI COSTI DI SICUREZZA DA INTERFERENZE

In analogia alla vigente disciplina normativa e regolamentare, nei costi della sicurezza si devono considerare tutte quelle misure preventive e protettive necessarie ad eliminare o ridurre i rischi derivanti da possibili interferenze.

I costi previsti non devono essere soggetti a ribasso d'asta.

Nello specifico vengono considerati:

- a) le procedure contenute nel DUVRI e previste per specifici motivi di sicurezza
- b) misure di coordinamento delle imprese operanti nelle attuali sedi dell'Autorità presso le quali viene prestato il servizio oggetto dell'appalto.

Detta stima è compiuta sulla base di possibili situazioni che necessitano interventi puntuali e specifici per la gestione del rischio eventuale.

Oggetto	Quantità annua	Costo unitario in €/anno	Costo complessivo in €/anno
Attività di Informazione e Formazione specifica dei rischi residui da interferenza presenti presso gli Uffici di Roma dell'Autorità di via dei Crociferi, 19 e via S. Maria in Via, 12 – 2°p., sc. A. Manutenzione impianti termoidraulici e di condizionamento	1	150,00	150,00
Totale 150,00 €/anno			

Da quanto sopra i costi totali della sicurezza, applicabili al servizio di manutenzione in oggetto, ammontano ad **euro/anno 150,00.**

Ogni situazione specifica e/o particolare legata allo svolgimento delle singole attività, dovrà essere oggetto di idonea valutazione ed eventuale aggiornamento del Duvri.

Gestione sicurezza:

Datore di lavoro dell'Autorità:

Dr. Carlo RANUCCI

Medico Competente Ufficio di Roma dell'Autorità: **D.ssa Patrizia DORIANA BARZELLOTTI**

RSPP Ufficio di Roma dell'Autorità:

Dr. Carlo ZANGRANDI.