

# **DISCIPLINARE TECNICO PRESTAZIONALE**

**GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE  
DELLE SEDI DELL'ASP VALLONI MARECCHIA**



DEFINIZIONI 3

Art. 1.	OBIETTIVI SPECIFICI DELL'APPALTO .....	5
Art. 2.	CONSEGNA DEGLI IMMOBILI .....	6
Art. 3.	CONSEGNA DI SERVIZI ATTUALMENTE SVOLTI DA TERZI .....	7
Art. 4.	CONSISTENZA IMMOBILI ED IMPIANTI – FASCICOLO DEL FABBRICATO .....	8
Art. 5.	ELENCO PREZZI UNITARI .....	9
Art. 6.	NUOVI PREZZI .....	10
Art. 7.	FRANCHIGIA .....	11
Art. 8.	GESTIONE TECNICA .....	12
Art. 9.	MANUTENZIONE EDILE .....	15
Art. 10.	MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE .....	17
Art. 11.	MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRAULICI .....	19
Art. 12.	MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI .....	20
Art. 13.	MANUTENZIONE ILLUMINAZIONE SICUREZZA .....	21
Art. 14.	MANUTENZIONE PRESIDI ANTINCENDIO .....	22
Art. 15.	MANUTENZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO .....	23
Art. 16.	MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI .....	24
Art. 17.	SERVIZI DI CONTROLLO LEGIONELLOSI .....	26
Art. 18.	MANUTENZIONE IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUA .....	30
Art. 19.	MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO .....	31
Art. 20.	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO .....	33



## DEFINIZIONI

Il presente documento costituisce il dettaglio delle prestazioni, relative al servizio di **Manutenzione ordinaria "A.S.P. Valloni Marecchia"** come specificato ed integrato nell'offerta tecnica ed economica di cui all'allegato.

I seguenti termini ed espressioni avranno il significato di seguito riportato:

- Committente: "A.S.P. Valloni e per essa il Direttore dell'esecuzione del Contratto;
- Azienda: il soggetto con il quale l'Azienda stipulerà il Contratto per l'Affidamento del Servizio di **"Manutenzione ordinaria "A.S.P. Valloni Marecchia"**;
- Attività Operative/ Gestioni Operative: l'insieme degli interventi, a guasto e/o programmati, da svolgere ad una determinata Unità tecnologica;
- Capo Progetto: la persona fisica indicata dall'Azienda quale referente dei Servizi con il compito di gestire il rapporto contrattuale il Committente;
- Disciplinare Tecnico: il documento che descrive, con variabile grado di dettaglio, i compiti richiesti all'Azienda;
- Franchigia: somma limite posta a carico dell'Azienda per il singolo intervento riparativo, a guasto o programmato;
- Manutenzione a guasto (conservativa, riparativa o ripristinatoria): manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta (UNI 10147 e smi);
- Manutenzione preventiva: manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un'entità (UNI 9910 e smi);
- Manutenzione programmata: manutenzione preventiva eseguita in accordo con un piano temporale stabilito (UNI 9910 e s.m.i.);
- Programma di Manutenzione: serie strutturata di impegni che comprendono le attività, le procedure, le risorse e il tempo necessario per eseguire la manutenzione. (UNI EN 13306/2003)
- Quadri delle Esigenze Manutentive: il documento redatto dall'Azienda per creare un sistema di rilevazione delle necessità di adeguamento normativo e funzionale di un edificio, indicativo dei



A. S. P.  
**VALLONI MARECCHIA**  
*Azienda di Servizi alla Persona*

costi necessari e delle priorità degli interventi;

- Direttore dell'esecuzione del Contratto: soggetto, incaricato dal Committente, che provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto stipulato dall'Azienda;
- Schede Tecniche degli Interventi: l'elaborato che riporta *in via generale*, le tipologie e periodicità di ispezioni, verifiche e manutenzioni ritenute necessarie per assicurare un confacente grado di sicurezza degli impianti;
- Utente: qualsiasi soggetto che utilizzi a qualsiasi titolo un immobile o un bene del patrimonio immobiliare;
- Verbale di avvio dell'esecuzione del contratto: verbale con il quale si dà l'avvio all'esecuzione del servizio.
- Responsabile del Procedimento: indica il soggetto preposto dal Committente che cura e vigila l'acquisizione;
- Terzi: indica qualsiasi persona fisica o giuridica diversa dalle Parti.

L'impiego di termini ed espressioni al singolare non esclude che essi possano essere intesi anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo consenta e ciò risponda alla volontà delle Parti.



## **Art. 1. OBIETTIVI SPECIFICI DELL'APPALTO**

**L'A.S.P. Valloni Marecchia** intende affidare la manutenzione ordinaria del proprio Patrimonio immobiliare che con lo studio sullo stato degli immobili, la definizione di una opportuna strategia manutentiva, l'individuazione degli interventi necessari, la loro realizzazione mantenga in efficienza e sicurezza gli immobili di pertinenza dell'Ente.

Pertanto viene proposto il presente progetto, composto dal presente documento, dalle Schede Tecniche degli Interventi e dalle Schede Tecniche degli Immobili contenute nel cosiddetto "Fascicolo del fabbricato, per pervenire alla gestione del servizio.

Con il presente affidamento, **l'A.S.P. Valloni Marecchia** intende raggiungere i seguenti obiettivi fondamentali, qui indicati a puro titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il supporto tecnico-gestionale ai competenti uffici;
- la conoscenza tecnica dettagliata del patrimonio immobiliare;
- la definizione di una opportuna strategia manutentiva per ottimizzare costi/benefici;
- l'individuazione di tutte le esigenze manutentive del proprio patrimonio;
- il coordinamento di tutti gli interventi manutentivi necessari;
- l'individuazione dei necessari interventi di adeguamento normativo e funzionale;
- lo studio e la realizzazione di interventi tesi al contenimento dei consumi energetici;
- l'implementazione di un sistema informativo atto alla completa gestione del patrimonio immobiliare.



## **Art. 2. CONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

Secondo quanto eventualmente concordato e comunque entro trenta giorni dalla data di inizio dei servizi, giusto “Verbale di inizio servizi”, le Parti, provvederanno alla formalizzazione della consegna degli immobili e dei beni oggetto della gestione.

Gli immobili, ed i relativi impianti, verranno consegnati nello stato in cui si trovano, così come conosciuti dalla Società nel corso delle visite obbligatorie effettuate prima dell’inizio dei servizi; pertanto la mancata sottoscrizione del verbale, la mancanza di un’adeguata documentazione e/o della rispondenza normativa di immobili e impianti non esonera la Società dalla presa in consegna degli immobili e dal rispetto dei termini contrattuali.

Tutte le attività, le attribuzioni, le competenze e le relative responsabilità della Società avranno inizio dal momento della sottoscrizione dei suddetti verbali.

Di eventuali servizi svolti da terzi fino alla naturale scadenza dei relativi contratti sarà redatto apposito verbale in cui saranno definite le eventuali prestazioni a carico della Società e la eventuale quota parte del canone spettante.



**Art. 3. CONSEGNA DI SERVIZI ATTUALMENTE SVOLTI DA TERZI**

Al termine dei contratti in essere con le altre ditte incaricate di alcuni servizi di manutenzione verrà redatto, in contraddittorio tra l'Ente e la Ditta uscente, apposito verbale di presa in consegna dei servizi di che trattasi; da questi verbali dovrà risultare la situazione manutentiva degli impianti stessi. Alle operazioni di consegna sarà invitata anche la Società che dovrà chiedere alla ditta uscente tutta la documentazione relativa agli impianti di nuova gestione, ed essere in grado di subentrare immediatamente nell'attività, senza ripercussioni per la funzionalità dell'immobile.

Qualora vengano riscontrate inadempienze della ditta uscente, che possano compromettere la gestione prevista, la Società deve procedere alla constatazione in contraddittorio; in mancanza assumerà ogni responsabilità in ordine alla funzionalità dell'impianto.



#### **Art. 4. CONSISTENZA IMMOBILI ED IMPIANTI – FASCICOLO DEL FABBRICATO**

Entro i 10 (dieci) giorni successivi alla firma del “Verbale di Inizio Servizi” avrà inizio la fase di acquisizione dati, rilievo, censimento e relazione sullo stato degli impianti di ogni singolo fabbricato in manutenzione, sulla base dell’offerta tecnica presentata così come dettagliato nella relazione sulle modalità di compilazione dell’Anagrafica Tecnica di ogni singolo fabbricato in manutenzione per la predisposizione del cosiddetto “fascicolo del fabbricato”. La tempistica di esecuzione dell’anagrafica tecnica di ogni singolo fabbricato è indicata nell’offerta tecnica presentata.

La Società dovrà individuare, per ogni attività svolta negli immobili in manutenzione, la documentazione di legge necessaria per il regolare svolgimento di tali attività e procedere al reperimento, alla raccolta e gestione di tale documentazione che unitamente alla documentazione autorizzativa, di progetto, ai rilievi ed informazioni tecniche, fotografiche, ecc. dovrà comporre la “Cartella del Fabbricato”.

La Società dovrà predisporre, così come dettagliato nell’offerta tecnica presentata, un idoneo sistema di archiviazione dei documenti cartacei, inoltre dovrà riprodurli ,tramite scansione elettronica e renderli disponibili nella Base Dati del Sistema Informativo.



## **Art. 5. ELENCO PREZZI UNITARI**

L'importo per l'esecuzione dei Servizi a Richiesta viene determinato applicando alle quantità rilevate i relativi prezzi unitari dedotti dall'ultimo aggiornamento dei seguenti listini:

- Elenco Prezzi della Regione Emilia-Romagna;
- Indagini di mercato.

L'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza viene determinato sempre con riferimento alle voci previste dal suddetto listino.

In relazione al prezzario indicato si precisa:

- che i prezzi da utilizzare saranno per "Lavori ed Opere Compiute", ogni qualvolta si individuino le lavorazioni pertinenti, diversamente si provvederà secondo quanto indicato nel successivo articolo;
- che non saranno applicate maggiorazioni di alcun genere in dipendenza della tipologia degli interventi e/o degli orari di svolgimento degli stessi né dell'eventuale affidamento a subappaltatori;
- che nei prezzi indicati si intendono compresi i normali oneri per la sicurezza dei dipendenti della Società e degli eventuali subappaltatori;
- che saranno compensati gli oneri della sicurezza non ordinari relativi a lavori necessari per la sicurezza degli utenti e/o dipendenti dell'Amministrazione;
- che non sarà applicata alcuna maggiorazione dei prezzi in dipendenza dei quantitativi delle lavorazioni e/o per l'esecuzione di interventi manutentivi piuttosto che interventi di ristrutturazione o nuove opere;
- che gli oneri relativi alle "Assistenza Murarie", sono sempre ed interamente compresi, nel compenso della singola lavorazione.



**Art. 6. NUOVI PREZZI**

Nell'ipotesi di dover adottare lavorazioni non previste negli elenchi indicati, si procederà alla definizione del Nuovo Prezzo in contraddittorio con l'Amministrazione; per ogni nuovo prezzo la Società dovrà presentare l'analisi dei materiali e delle lavorazioni elementari utilizzando i prezzi elementari ricavati dall'Elenco Prezzi anzidetto.

Il Nuovo Prezzo potrà essere utilizzato, solo previa redazione di un apposito verbale di accettazione, approvato dal Responsabile del Servizio Integrato e sottoscritto dal Capo Progetto.



## **Art. 7. FRANCHIGIA**

Nelle varie “*Gestioni Operative*” previste rientrano tutti gli interventi di manutenzione riparativa e conservativa, eseguiti a guasto o a programma, e che pertanto sono compensati nei relativi canoni chiesti in sede di Offerta.

Qualora l'importo di un singolo intervento, determinato sulla base dell'“Elenco Prezzi Unitari” e pertinente ai servizi affidati, dovesse superare la soglia della “franchigia”, stabilita in **euro 500,00** (diconsi euro cinquecento,00), oltre all'aumento percentuale stabilito in sede di offerta, IVA esclusa, alla Società verrà rimborsato della maggior spesa, a condizione che il Direttore dell'esecuzione del Contratto ne sia stato preventivamente informato ed abbia autorizzato.



## **Art. 8. GESTIONE TECNICA**

Si intende per Gestione Tecnica l'insieme integrato di tutte le attività necessarie e propedeutiche alla corretta e completa gestione del patrimonio edilizio affidato in manutenzione.

Si riepilogano di seguito le attività principali previste per tale gestione.

### **Gestione delle richieste di intervento**

L'Azienda metterà a disposizione un "numero dedicato" destinato al ricevimento di tutte le richieste di intervento, presidiato da un centralinista nelle normali ore di ufficio e, tramite opportuni sistemi, al di fuori di tali orari. Comunque il servizio sarà funzionante 24 ore al giorno, feriali e festivi compresi.

La richiesta dell'utente (telefonica, fax, posta elettronica, ecc.) sarà registrata sul Sistema Informativo a cura dell'operatore e trasmessa ai tecnici preposti per la definizione dell'intervento tramite opportuna procedura. Il committente potrà verificare tutto l'iter dell'intervento dal portale web, il cui accesso è permesso dalle credenziali comunicate nel precedente anno di contratto.

### **Servizio di reperibilità**

L' Azienda organizzerà un servizio di reperibilità per fronteggiare le emergenze, di qualsiasi natura, che possano provocare danni agli immobili in custodia o interruzioni di pubblico servizio.

Il servizio di reperibilità sarà e attivo in tutte le sue parti sin dalla firma del "Verbale di Inizio dell'esecuzione del contratto".

### **Coordinamento Gestionale**

L'Azienda dovrà informare gli utenti degli interventi previsti, dei relativi periodi e tempi di esecuzione da concertare, quando possibile, con il Direttore dell'esecuzione del Contratto ed adottare tutti gli accorgimenti e cautele per garantire la sicurezza degli utenti e la massima funzionalità degli ambienti.

Si ribadisce che il presente sarà attivo in tutte le sue parti sin dalla firma del "Verbale di Inizio dell'esecuzione del Contratto".



### **Predisposizione ed esecuzione Interventi**

L'Azienda eseguirà tutte le attività tecniche propedeutiche all'esecuzione degli interventi, dei lavori e delle forniture inerenti lo svolgimento del "Programma di Manutenzione".

Provvederà, se necessario, all'esecuzione dei necessari sopralluoghi, rilievi e quant'altro per individuare le soluzioni tecniche più opportune, corredate dai relativi preventivi di spesa per gli interventi extra-canone.

Di tutti gli interventi sarà effettuata una adeguata direzione di cantiere provvedendo alla raccolta della documentazione tecnica opportuna per l'aggiornamento della banca dati manutentiva; per i soli interventi extra-canone dovrà essere presentato anche il rendiconto finale della spesa.

### **Coordinamento e controllo degli interventi**

L'azienda avrà il compito di realizzare il coordinamento di tutti gli interventi da eseguire negli immobili, sia ovviamente quelli che dovranno essere eseguiti dall'Azienda che dalle proprie ditte subappaltatrici.

### **Programma di Manutenzione**

Il programma di manutenzione annuale sarà creato sulla base delle "Schede Tecniche degli Interventi" di cui all'Allegato della presente offerta.

Le schede suddette rappresentano lo standard manutentivo proposto e forniscono indicazioni in ordine alla individuazione degli interventi da effettuare, lasciando alla professionalità dell'Azienda, il compito di variarle al fine di proporre la propria strategia manutentiva.

### **Registro dei Controlli periodici**

La Società dovrà redigere, integrare ed aggiornare, sempre con riferimento ad ogni fabbricato in gestione, il registro dei controlli periodici; secondo la normativa vigente anche in relazione alle procedure previste nel documento di valutazione dei rischi, redatto dalla Società incaricata dall'Amministrazione.

Nel registro, saranno annotati tutti gli interventi a guasto ed i controlli programmati, relativi alle unità tecnologiche che contribuiscono alla sicurezza dell'edificio, secondo quanto previsto dalla normativa di prevenzione incendi, con le eventuali integrazioni ritenute opportune.

Le scadenze periodiche relative ai controlli inclusi nel Piano della Manutenzione Programmata verranno



opportunamente gestite su idoneo sistema informativo.

### **Controllo delle gestioni e della qualità del servizio**

L'Azienda provvederà a relazionare annualmente gli interventi svolti. Tali dati saranno presentati in forma organica ed aggregata ed opportunamente illustrati con diagrammi, statistiche e quant'altro per far parte di un rapporto, da presentare almeno con cadenza annuale, ben strutturato e leggibile sull'andamento dei servizi.

### **Ispezioni e Verifiche Specialistiche**

Si intendono quelle verifiche, eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a certificare la rispondenza delle unità tecnologiche e dei relativi elementi tecnici ai requisiti originali. Tali ispezioni debbono portare al rilascio di un certificato di idoneità, emesso da un tecnico specializzato o, se richiesto, abilitato ai sensi delle varie normative specifiche; detto certificato dovrà attestare l'esistenza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente.



## **Art. 9. MANUTENZIONE EDILE**

La Gestione Edilizia comprenderà l'insieme delle attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti edilizi dell'immobile in gestione.

Più in particolare i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- 1 Coperture e Partizioni esterne
  - Coperture piane – inclinate
  - Pareti esterne – Rivestimenti
  - Balconi, logge e terrazzi
  - Scale e rampe
  - Infissi esterni
- 2 Partizioni interne
  - Pareti interne – Rivestimenti
  - Controsoffitti – Pavimenti
  - Infissi interni
  - Scale
- 3 Componenti esterni
  - Raccolta e smaltimento acque meteoriche
  - Raccolta e smaltimento acque reflue
  - Recinzioni e cancelli
  - Percorsi e marciapiedi

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle "Schede Tecniche degli Interventi".

Si precisa che non sono comprese nella presente offerta economica le seguenti lavorazioni ed attività:

- a) relativamente a elementi murari o lapidei, comunque realizzati:
  - pulizie e lavaggi;



**A. S. P.**  
**VALLONI MARECCHIA**  
*Azienda di Servizi alla Persona*

- coloriture e tinteggiature;
  - rifacimenti di intonaci e rivestimenti;
- b)** relativamente ad infissi, comunque realizzati ed estesi, ed alle recinzioni:
- verniciature;
  - trattamenti superficiali (zincatura, coloritura, ecc.).
- c)** relativamente alla manutenzione degli arredi, le attrezzature ospedaliere e gli arredi di nuova acquisizione.

Rientrano invece nel canone, nei limiti della franchigia, e per quanto necessario alla sicurezza e/o al ripristino:

- rimozione di parti pericolanti e/o ammalorate;
- riprese e parziale rifacimento degli elementi impermeabilizzanti;
- sistemazione delle gronde e dei pluviali;
- risistemazione e parziale rifacimento dei manti di copertura compresi gli elementi del pacchetto coinvolti (tegole, lastre, massetti, coibenti, barriere vapore, etc.);
- ripristini e tinteggiature di superfici dovute ad infiltrazioni di acqua meteorica o causati da rotture o guasti.



## **Art. 10. MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE**

La finalità della manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto. La manutenzione ordinaria è svolta attraverso delle visite annuali con l'esecuzione di operazioni sulle apparecchiature elencate nelle schede tecniche allegate, previste dal costruttore e conformi alle normative tecniche. La finalità della manutenzione correttiva o assistenza è ricondurre le apparecchiature guaste ad uno stato di efficienza. Sono oggetto dell'offerta le apparecchiature elencate e le prestazioni su di esse previste riportate nelle schede tecniche.

Per conduzione si intende quell'insieme di operazioni previste con l'assunzione della figura di "Terzo Responsabile", ed elencate nel DPR 412/93 e successive modifiche. La finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto. La manutenzione ordinaria è svolta attraverso delle visite annuali con l'esecuzione di operazioni sulle apparecchiature di seguito elencate, previste dal costruttore e conformi alle normative tecniche. La finalità della manutenzione correttiva o assistenza è ricondurre le apparecchiature guaste ad uno stato di efficienza. Sono oggetto dell'offerta le apparecchiature elencate e le prestazioni su di esse previste.

Per manutenzione delle linee di distribuzione del fluido termovettore comprende l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti dell'intera rete di distribuzione del fluido scaldante/raffreddante.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle "Schede Tecniche degli Interventi".

Più in particolare i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

### 1 Impianti di riscaldamento

- Gruppi termici
- Bruciatore ad aria soffiata
- Reti di distribuzione fluido termovettore

### 2 Impianti di climatizzazione

- Refrigeratori di acqua



A. S. P.  
**VALLONI MARECCHIA**  
*Azienda di Servizi alla Persona*

- Ventilconvettori
- Reti di distribuzione fluido termovettore

3 Unità di trattamento aria



## **Art. 11. MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRAULICI**

Comprenderà l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti degli impianti idrico-sanitari, delle reti di smaltimento liquidi, degli impianti di smaltimento aeriformi e della distribuzione gas uso cucina, presenti negli immobili in gestione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle "*Schede Tecniche degli Interventi*".

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Impianti idrosanitari
  - Reti di adduzione e distribuzione
  - Scambiatori
  - Apparecchi sanitari
  - Rete acque grigie (incluse le vasche per il recupero dell'acqua piovana)
- Impianti di smaltimento liquidi
  - Reti di scarico orizzontali e verticali
  - Impianti di sollevamento acque
  - Sistemi di neutralizzazione condense
- Impianti di smaltimento aeriformi
  - Aspiratori – ventilatori – condotti – camini



## **Art. 12. MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI**

Comprenderà l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutti i componenti dei quadri, delle linee di distribuzione, degli impianti di protezione, di segnalazione, a servizio di altri sistemi tecnologici, ecc. presenti negli immobili in manutenzione.

E' esclusa la sostituzione di lampade di qualsiasi genere.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle "Schede Tecniche degli Interventi"

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Alimentazione e Distribuzione
  - Quadri Generali e di settore
  - Cavidotti e tubazioni
  - Linee di distribuzione
- Impianti di Protezione
  - Impianti equipotenziali e di terra
  - Impianti di parafulmini

E' onere dell'Azienda fornire personale ed assistenza alla visite periodiche da parte organismi abilitati direttamente incaricati dal Committente per il controllo dei "dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi" ai sensi del DPR 462/2001.



**Art. 13. MANUTENZIONE ILLUMINAZIONE SICUREZZA**

Comprenderà l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti le lampade di sicurezza/emergenza presenti negli immobili in manutenzione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *"Schede Tecniche degli Interventi"*

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Illuminazione di sicurezza/emergenza
- Segnalazione luminosa delle vie di fuga e la cartellonistica di sicurezza;

E' esclusa la sostituzione di lampade di qualsiasi genere.



#### **Art. 14. MANUTENZIONE PRESIDI ANTINCENDIO**

Comprenderà l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutte le tipologie degli impianti sottoindicati ed i loro componenti presenti negli immobili in gestione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *"Schede Tecniche degli Interventi"*.

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Presidi di Emergenza
  - Porte tagliafuoco
  - Porte dotate di maniglione antipanico (uscite di sicurezza)
- Presidi Antincendio
  - Estintori, Idranti e Naspi
  - Gruppi di pressurizzazione antincendio compreso di vasca di accumulo



## **Art. 15. MANUTENZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO**

La Gestione **dell'impianto antincendio** si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione e sostituzione riguardanti tutte le tipologie degli impianti sottoidicati ed i loro componenti presenti negli immobili in gestione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle *"Schede Tecniche degli Interventi"*, che la Società dovrà, eventualmente, integrare e precisare poi nei *"Programma di Manutenzione"* sulla base delle effettive necessità dei vari impianti.

Tale gestione deve tendere al mantenimento dei requisiti prestazionali originari dei vari elementi tecnici presenti portando ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto.

Più in specifico i sistemi e le unità tecnologiche interessate sono:

- Presidi di Emergenza
  - Allarmi di emergenza per i vari servizi in ingresso al fabbricato;
  - Sistema di allarme sonoro a pulsante manuale, suonerie e targhe esplicative;
  - Sistemi di diffusione sonora;
  - Impianti di rilevazione fughe di gas, allagamento, ecc.
  
- Presidi Antincendio
  - Impianti di rilevazione ed allarme antincendio
  - Evacuatori di fumo e calore



## **Art. 16. MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI**

La manutenzione degli Impianti Elevatori si attua eseguendo l'insieme di attività operative di ripristino, controllo, ispezione, verifica, riparazione, sostituzione e collaudo riguardanti tutte le tipologie degli impianti di ascensori, montacarichi, montascale, scale e marciapiedi mobili, pareti mobili, pedane mobili, compreso tutti i loro componenti, presenti negli immobili in gestione.

Le attività da eseguire per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato sono sinteticamente descritte nelle "Schede Tecniche degli Interventi", che la Società dovrà, eventualmente, integrare in contraddittorio con l'Azienda Committente e precisare poi nei "Programma di Manutenzione" sulla base delle effettive necessità dei vari impianti.

Tale manutenzione deve tendere al mantenimento dei loro requisiti prestazionali originari nonché, ad una diminuzione progressiva degli interventi a guasto.

Il servizio è disciplinato dalla normativa vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162/99 relativo ad ascensori e montacarichi.

La Società dovrà inoltre verificare la rispondenza degli impianti alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Attività Produttive del 26 ottobre 2005 "Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16/CE." e provvedere ad eseguire direttamente i lavori necessari secondo le modalità previste; pertanto dovrà valutare gli oneri occorrenti per un completo adeguamento al fine di ottenere il relativo collaudo degli Enti preposti.

Inoltre ogni singolo impianto, installato nei fabbricati ad uso non scolastico, dovrà permettere l'invio dell'allarme e la conseguente comunicazione bidirezionale con la centrale d'assistenza e di pronto intervento.

La Società dovrà altresì provvedere, con oneri compresi nel canone richiesto a:

- istituire il personale designato per le manovre d'emergenza a mano;
- fornire assistenza tecnica per l'esecuzione di lavori connessi al vano macchine, al vano corsa o agli impianti e comunque quando sia necessario accedere al vano corsa;
- disporre di un servizio di assistenza per interventi di emergenza esteso nell'arco delle 24 ore com-



**A. S. P.**  
**VALLONI MARECCHIA**  
*Azienda di Servizi alla Persona*

presi i giorni festivi.

- perfezionare un contratto con un organismo di controllo per le verifiche periodiche previste dal D.P.R. n. 162/99.



## Art. 17. SERVIZI DI CONTROLLO LEGIONELLOSI

Il servizio di controllo legionellosi si attua eseguendo l'insieme di attività descritte nel seguito:

- **Aggiornamento Valutazioni del Rischio**

Aggiornamento delle Valutazioni del Rischio e del Piano di controllo, eseguita secondo le Linee guida regionali per la sorveglianza e il controllo della Legionellosi, Delibera di Giunta E.R. n.828 del 12/06/2017, per le seguenti strutture:

- 1) Sede via Di Mezzo - Edificio A+B+C;
- 2) Sede via D'Azeglio;
- 3) Sede Verucchio
- 4) Sede Santarcangelo di Romagna

L'aggiornamento della valutazione del rischio è una indagine che individua le specificità della struttura e degli impianti in essa esercitati, per le quali si possono realizzare condizioni che collegano la presenza effettiva o potenziale di *Legionella* negli impianti alla possibilità di contrarre l'infezione. Tale aggiornamento permetterà di aggiornare il relativo piano di controllo.

- **Campagna Campionamenti Microbiologici**

Campionamento ed analisi di acqua, eseguita secondo le Linee guida regionali per la sorveglianza e il controllo della Legionellosi, Delibera di Giunta E.R. n.828 del 12/06/2017, ed in particolare verranno eseguiti i campionamenti ed analisi di acqua come di seguito riportato per le diverse strutture:

L'attività sarà eseguita prelevando i campioni dai punti più rappresentativi degli impianti, ovvero 3 su campioni di acqua fredda e 6 su acqua calda.

Per le sedi di via Di Mezzo (A+B+C) e la Sede Verucchio, classificate come STRUTTURA SANITARIA, il campionamento viene effettuato con **frequenza semestrale**, mentre per le sedi via D'Azeglio e Santarcangelo di Romagna, classificate come STRUTTURA RICETTIVA, il campionamento viene effettuato con **frequenza annuale**.

In caso si riscontrasse la presenza di legionellosi si dovranno intraprendere le azioni previste dalle tabelle nn.8-9 allegate alla Linee Guida Regionali 2017.



• **Campagna sanificazione linee idriche**

Campagna di sanificazione delle linee idriche eseguite mediante l'utilizzo dei seguenti prodotti:

- BIO GUARD 41H02 Prodotto a base di cloro per uso in acque potabili;
- CHEM P 14 Antincrostante per sistemi di distribuzione acqua potabile, sanitaria e industriale;
- CHEM M25 Prodotto a base di acqua ossigenata e ioni d'argento per uso in acque potabili.

In particolare si distinguono i trattamenti per ogni sede:

- Sede via Di Mezzo - Edificio A+B: trattamento di disinfezione di tipo shock con prodotto a base di cloro "BIO GUARD 41H02" e anticrostante "CHEM P 14", comprensivo di flussaggio di carico e risciacquo dell'intero impianto.
- Sede via Di Mezzo - Edificio C: sanitizzazione della linea idraulica aumentando il dosaggio di biossido di cloro dalla stazione esistente e flussaggio di tutti gli apparecchi utilizzatori.
- Sede via D'Azeglio: trattamento di disinfezione di tipo shock con prodotto a base di cloro "BIO GUARD 41H02" e anticrostante "CHEM P 14", comprensivo di flussaggio di carico e risciacquo dell'intero impianto
- Sede via D'Azeglio: trattamento di disinfezione di tipo shock con prodotto a base di cloro "BIO GUARD 41H02" e anticrostante "CHEM P 14", comprensivo di flussaggio di carico e risciacquo dell'intero impianto
- Sede Verucchio: trattamento di disinfezione di tipo shock con prodotto a base di cloro "BIO GUARD 41H02" e anticrostante "CHEM P 14", comprensivo di flussaggio di carico e risciacquo dell'intero impianto
- Sede Santarcangelo di Romagna: trattamento di disinfezione di tipo "dolce" con prodotto a base di acqua ossigenata e ioni d'argento "CHEM 25", comprensivo di flussaggio di carico e risciacquo dell'intero impianto e di riprogrammazione della stazione di dosaggio a tempo/volume.

Nel seguito vengono descritte le procedure di sanitizzazione linee acqua calda sanitaria per le sedi di via Di Mezzo - Edificio A+B - Sede via D'Azeglio - Sede Verucchio:

- Inizio procedure dalla tarda mattinata giornata prefissata per l'intervento
- Preparazione posizionamento pompe dosatrici con relativi serbatoi di contenimento
- Collegamento tubazione di dosaggio pompe dosatrici ai relativi punti di iniezione (installati a cura cliente), precedentemente definiti durante il sopralluogo



- Collegamento alimentazione elettrica pompe dosatrici alle prese esistenti ed esecuzione programmazione di dosaggio tenendo come riferimento una portata di acqua massima pari a 30 lt/min (portata rubinetti aperti punto della linea più lontana), portata teorica pompa dosatrice M25 1,5 lt/h, portata teorica pompa dosatrice CHEM P14 2,5 lt/h, prodotto per mantenimento anticorrosivo.
- Sanitizzazione preventiva serbatoi di accumulo con prodotto specifico.
- Apertura di n°2 rubinetti acqua calda sanitaria nel punto più lontano rispetto alla mandata ACS (definito insieme ai tecnici cliente), contemporaneamente attivazione delle pompe dosatrici.
- Nel frattempo si verifica presenza cloro libero in quantità superiori ai 50PPM con apposito test-kit da campo.
- Una volta verificata presenza prodotto sanificante al punto prestabilito, esecuzione flussaggio di tutti i punti di prelievo "rubinetti, lavelli, docce" per assicurare contatto del prodotto fino ad ogni terminale.
- Disattivazione pompe dosatrici e mantenimento circuito in stand-by per almeno 1 ora.
- Al termine della pausa di contatto, apertura simultanea dei punti di prelievo per esecuzione risciacquo con riattivazione solamente della pompa di dosaggio antincrostante IP14.
- Tramite fotometro da campo, verifica rientro nei valori limite cloro libero in ogni punto del circuito ACS.
- Termine della procedura

e per la sede Santarcangelo di Romagna:

- Riprogrammazione a tempo/volume del sistema di dosaggio prodotto anti legionella, e trattamento di disinfezione "dolce" con prodotto CHEM 25, aumentando dosaggio fino a verifica residuo massimo consentito agli utilizzi.
- Una volta verificata presenza prodotto sanificante al punto prestabilito, esecuzione flussaggio di tutti i punti di prelievo "rubinetti, lavelli, docce" per assicurare contatto del prodotto fino ad ogni terminale.
- Disattivazione pompe dosatrici e mantenimento circuito in stand-by per almeno 1 ora.
- Al termine della pausa di contatto, apertura simultanea dei punti di prelievo per esecuzione risciacquo.
- Tramite test kit da campo, verifica rientro nei valori limite in ogni punto del circuito ACS.
- Termine della procedura.

#### • **Campagna sanificazione filtri ventilconvettori**

Campagna di sanificazione e pulizia dei filtri dei ventilconvettori con l'utilizzo di prodotto detergente.

La sanificazione e pulizia dei filtri dei convettori viene consigliata con **cadenza semestrale**, andando ad integrare il servizio di manutenzione ordinaria che prevede già due passaggi annuali. In tal modo si avranno un totale di quattro passaggi annuali.



• **CRONOPROGRAMMA ATTIVITA' PREVISTE**

Si riassume nel seguito il cronoprogramma del servizio di controllo legionellosi:

<b>MESE</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>EDIFICI</b>
GENNAIO		
FEBBRAIO	Aggiornamento Valutazioni del Rischio	Tutti
MARZO	Campagna sanificazione linee idriche Campagna sanificazione filtri ventilconvettori	Tutti
APRILE	Campagna Campionamenti Microbiologici	Tutti
MAGGIO		
GIUGNO	<i>Campagna sanificazione filtri ventilconvettori (passaggio previsto nel contratto manutenzioni ordinarie)</i>	<i>Tutti</i>
LUGLIO		
AGOSTO		
SETTEMBRE	Campagna sanificazione filtri ventilconvettori	Tutti
OTTOBRE	Campagna Campionamenti Microbiologici	Sede di Rimini Via di Mezzo e Sede Verucchio
NOVEMBRE		
DICEMBRE	<i>Campagna sanificazione filtri ventilconvettori (passaggio previsto nel contratto manutenzioni ordinarie)</i>	<i>Tutti</i>

*Nota: Nel cronoprogramma sopra riportato sono indicati anche i due passaggi di sanificazione dei filtri convettori già previsti dal contratto di manutenzione ordinarie.*



## **Art. 18. MANUTENZIONE IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUA**

Il servizio di manutenzione degli impianti di trattamento acqua si attua eseguendo l'insieme di attività descritte nel seguito:

- **Descrizione degli impianti**

Gli impianti oggetto del servizio di manutenzione sono ubicati presso le seguenti strutture:

1) Sede via Di Mezzo di Rimini:

- Addolcitore HE 1,5"
- Produttore di biossido di cloro

2) Sede Santarcangelo di Romagna:

- Stazione di dosaggio prodotto anticorrosivo (Korromind)
- Stazione di dosaggio prodotto antilegionella
- Addolcitore Cillit Biodata 30lt

3) Sede Verucchio:

- Stazione di dosaggio prodotto anticorrosivo (Korromind)
- Stazione di dosaggio prodotto antilegionella

4) Sede via Massimo D'Azeglio di Rimini:

- Addolcitore Siata 25lt

5) Cucina di via Monte Ugone di Verucchio:

- Addolcitore Cillit Biodata 30lt

- **Frequenza delle attività manutentive**

Le attività manutentive presso tutte le sedi in cui è presente un impianto di trattamento acqua vengono effettuate con **frequenza mensile**. Con la attività di manutenzione sono previste le forniture per il corretto funzionamento degli addolcitori (sale), dei dosatori (prodotto korromind e chem 25 antilegionella) e dei produttori di biossido di cloro (prodotto bio guard 41h10/41h11)

- **Modalità operative dell'attività di manutenzione**

Nel seguito vengono descritte le procedure di manutenzione e controllo degli impianti di trattamento acqua specificati nel seguito:

Addolcitori:

- Controllo degli allacciamenti idraulici ed elettrici;



**A. S. P.**  
**VALLONI MARECCHIA**  
*Azienda di Servizi alla Persona*

- Controllo della qualità dell'acqua in ingresso ed in uscita dagli impianti;
- Controllo delle corrette fasi di funzionamento degli impianti mediante simulazione degli step di funzionamento;
- Controllo della corretta taratura dei by-pass;
- Controllo del livello ed eventuale rabbocco di sale nel serbatoio;
- Controllo corretta programmazione del timer di controllo;
- Annotazione dati contatore ove presente;
- Analisi chimiche con test kit in loco per controllo parametri significativi;
- Fornitura del sale necessario per il corretto funzionamento dell'addolcitore per tutta la durata del servizio di manutenzione

**Dosatori:**

- Controllo corretto funzionamento della pompa dosatrice;
- Smontaggio e disinquinazione sistemi di comando dosaggio proporzionale;
- Analisi in loco con test Kit
- Fornitura del prodotto Korromind concentrato per tutta la durata del servizio di manutenzione
- Fornitura del prodotto Chem M25 (antilegionella) per la durata del servizio di manutenzione

**Produttori di biossido di cloro:**

- Controllo degli allacciamenti idraulici ed elettrici;
- Controllo analizzatore e regolatore del biossido di cloro residuo;
- Controllo del sistema di registrazione dei dati di misura del CL2 residuo e degli eventi (allarmi);
- Analisi chimica con test Kit in loco per controllo parametri significativi;
- Controllo corretto funzionamento pompe dosatrici;
- Smontaggio e disinquinazione sistemi di dosaggio proporzionale;
- Controllo livello reagenti nei serbatoi;
- Fornitura del prodotto Bio Guard 41H10/41H11 (produzione biossido) per tutta la durata del servizio di manutenzione



## Art. 19. MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO

Il servizio di manutenzione del gruppo elettrogeno si attua eseguendo l'insieme di attività descritte nel seguito:

- **Descrizione degli impianti**

Gli impianti oggetto del servizio di manutenzione sono ubicati presso le seguenti strutture:

1) Sede via Di Mezzo di Rimini:

- Gruppo elettrogeno marca FPT tipo GS8061SRI26.05 matricola 750265

- **Frequenza delle attività manutentive**

Le attività manutentive da effettuare per il controllo generale delle parti elettriche e meccaniche del gruppo elettrogeno presente nella struttura di via Di Mezzo vengono effettuate con **frequenza bimestrale**. L'attività di manutenzione per esecuzione tagliando motore viene effettuata con **frequenza annuale**.

- **Modalità operative dell'attività di manutenzione**

Nel seguito vengono descritte le procedure di manutenzione e controllo del gruppo elettrogeno:

- Controllo e verifica delle componenti elettriche del gruppo con prove di funzionamento in test;
- Controllo generale delle parti meccaniche del gruppo con prove di funzionamento in test ;
- Esecuzione del tagliando motore comprendente la sostituzione dell'olio motore, filtri olio, filtri gasolio e controllo generale stato motore;



## **Art. 20. OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO**

Ogni intervento manutentivo determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, verrà iniziato in base alla gravità del guasto, nei **tempi massimi** di seguito riportati:

**Emergenza** - inizio entro 4 (quattro) ore – per indice di gravità alto-altissimo; possibile rischio per la salute e per la sicurezza, o vi sia rischio per lo svolgimento delle attività in corso, o vi sia pericolo di interruzione dei servizi o esista il pericolo di danni gravi a persone e/o a cose;

**Urgenza** - inizio entro 24 (ventiquattro) ore - per indice di gravità medio; parziale compromissione dell'attività svolta, si venga a determinare una scarsa efficienza nel funzionamento dell'elemento tecnico o dell'unità tecnologica, quando sia possibile il rischio di danno alle cose;

**Ordinario/Normale** - inizio entro 72 (settantadue) ore - per indice di gravità basso; inconveniente secondario per le attività che si stanno svolgendo con funzionamento dell'immobile/ impianto e/o del servizio erogato entro la soglia di accettazione;

**Da programmare** - inizio e fine da concordare - per indice di gravità del guasto molto basso; inconveniente minimo per le attività che si stanno svolgendo.