

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Definizione stile: Sommario 3: Colore
carattere: Automatico, Non eseguire
controllo ortografia o grammatica,
Tabulazioni: 2,54 cm, Allineato a
sinistra + 14,98 cm, Allineato a
destra, Carattere di riempimento: ...

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed
altri servizi edili ed impiantistici con annessi
lavori complementari a servizio degli edifici di
competenza dell'ASL di Pescara

Capitolato Tecnico Prestazionale

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

| | |
|---|-----------|
| 1. Informazioni Generali | 1 |
| 1.1. Premessa | 1 |
| 1.2. Denominazioni, Abbreviazioni ed Acronimi Utilizzati nella Documentazione di Appalto | 1 |
| 2. Servizi, Forniture e Lavori Richiesti | 3 |
| 2.1. Descrizione Tecnica Generale..... | 3 |
| 2.1.1. Elenco dei Servizi da Gestire | 3 |
| 2.1.2. Elenco delle Forniture di Beni..... | 5 |
| 2.1.3. Elenco dei Lavori Accessori e Lavori Complementari Addizionali Extra Canone 5 | 5 |
| 2.1.4. Tempo a Disposizione per i Lavori da Realizzare a Canone..... | 5 |
| 2.1.5. Normative Applicabili..... | 6 |
| 2.1.6. Descrizione Impianti | 6 |
| 2.1.7. Ruolo dell'Appaltatore..... | 6 |
| 2.2. Modalità di Espletamento dei Servizi..... | 7 |
| 2.2.1. Premessa | 7 |
| 2.2.2. Governo dei Servizi..... | 8 |
| 2.2.3. Attività Manutentive | 14 |
| 2.2.4. Lavori di Adeguamento Normativo e Riqualficazione Tecnologica..... | 23 |
| 2.2.5. Forniture di Beni | 23 |
| 2.2.6. Lavori a Misura Complementari Aggiuntivi (Opere Extra Canone) | 23 |
| 2.2.7. Rendicontazione Periodica | 24 |
| 2.2.8. Comunicazioni fra le Parti..... | 24 |
| 2.2.9. Conduzione, Presidio e Reperibilità | 25 |
| 2.2.10. Controlli da parte del Committente | 27 |
| 2.2.11. Penali | 28 |
| 3. Condizioni Generali dell'Appalto | 31 |
| 3.1. Osservanza di Capitolati, Leggi e Regolamenti..... | 31 |
| 3.2. Consegna degli Impianti. Attrezzature. Materiale per Manutenzione..... | 31 |
| 3.3. Gestione della Commessa | 31 |
| 4. Progetto di Gestione dei Servizi e Specifica degli Indici di Servizio | 32 |
| 4.1. Servizio Energia, composto da: Esercizio e Manutenzione Ordinaria, Preventiva di tutte le Centrali e le Sottocentrali Termiche, delle Centrali e Sottocentrali Frigorifere, dei Gruppi Frigo, dei Condensatori e Torri Evaporative, delle UTA, degli Impianti di Distribuzione e dei Terminali di Distribuzione oltre alla Fornitura dell'Energia e dell'Acqua. | 32 |
| 4.1.1. Ambiti di Intervento | 32 |
| 4.1.2. Climatizzazione Ambiente | 36 |
| 4.1.3. Preparazione e Prove per l'Avviamento dell'Impianto | 37 |
| 4.1.4. Conduzione | 37 |
| 4.1.5. Controlli e Misure | 38 |

Formattato: Tabulazioni: Non a 2,54
cm + 14,98 cm

Codice campo modificato

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
 annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
 Capitolato Tecnico Prestazionale

| | | |
|---------|---|----|
| 4.1.6. | Verifica della Temperatura nei Locali dell'Edificio e di Qualità dell'Aria | 39 |
| 4.1.7. | Indice di Servizio Energia | 40 |
| 4.2. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Idrico Sanitari..... | 40 |
| 4.2.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 40 |
| 4.2.2. | Specifiche del Servizio..... | 41 |
| 4.2.3. | Indice di Servizio Impianti Idrico Sanitari..... | 42 |
| 4.3. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti di Trattamento Acqua | 42 |
| 4.3.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 42 |
| 4.3.2. | Specifiche del Servizio..... | 43 |
| 4.4. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva delle Reti di Scarico e delle Fognature | 43 |
| 4.4.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 43 |
| 4.4.2. | Specifiche del Servizio..... | 44 |
| 4.5. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Elettrici.. | 45 |
| 4.5.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 45 |
| 4.5.2. | Specifiche del Servizio..... | 46 |
| 4.5.3. | Indice di Servizio Impianti Elettrici | 47 |
| 4.6. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Elettrici Speciali | 47 |
| 4.6.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 47 |
| 4.6.2. | Specifiche del Servizio..... | 47 |
| 4.6.3. | Indice di Servizio Impianti Elettrici Speciali..... | 49 |
| 4.7. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Antincendio | 49 |
| 4.7.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 49 |
| 4.7.2. | Specifiche del Servizio..... | 50 |
| 4.7.3. | Indice di Servizio Impianti Antincendio..... | 50 |
| 4.8. | Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti di Sollevamento | 51 |
| 4.8.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 51 |
| 4.8.2. | Specifiche del Servizio..... | 51 |
| 4.8.3. | Indice di Servizio Impianti di Sollevamento | 54 |
| 4.9. | Manutenzione Edile degli Immobili | 54 |
| 4.9.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 54 |
| 4.9.2. | Specifiche del Servizio..... | 54 |
| 4.9.3. | Indice di Servizio Manutenzione Immobili | 56 |
| 4.10. | Opere da Fabbro, Falegname e Vetraio, Gestione delle Chiavi | 56 |
| 4.10.1. | Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività..... | 56 |
| 4.10.2. | Indice di Servizio Arredi, Opere da Fabbro, Falegname, Vetraio e Gestione delle Chiavi..... | 56 |

Formattato: Tabulazioni: Non a 2,54 cm + 14,98 cm

Codice campo modificato

Formattato: Tabulazioni: Non a 2,54 cm + 14,98 cm

Codice campo modificato

Formattato: Tabulazioni: Non a 2,54 cm + 14,98 cm

1. Informazioni Generali

1.1. Premessa

L'ASL di Pescara intende, con il presente elaborato, fornire le necessarie prescrizioni per disciplinare dal punto di vista tecnico i servizi di governo, conduzione e manutenzione edile ed impiantistica dei presidi ospedalieri e non ospedalieri di propria competenza.

L'Appaltatore assumerà la gestione, secondo quanto previsto nel bando e negli atti di gara, con l'obbligo di riservare l'utilizzo della stessa struttura al Committente per lo svolgimento dell'attività sanitaria cui è destinata.

Il raggiungimento di adeguati obiettivi di qualità e continuità del servizio non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di conduzione e di precisi strumenti informatici che consentano adeguate forme di esecuzione delle attività operative unitamente ai sistemi gestionali - amministrativi snelli e facilmente adattabili.

In ogni caso i requisiti dell'appalto devono essere congruenti alle indicazioni contenute nella vigente normativa.

Nell'ottica della qualità del servizio, dell'immagine e dei rapporti con il pubblico, tutti dipendenti dell'Appaltatore dovranno presentarsi, oltre che muniti di tesserino di riconoscimento ben visibile secondo le prescrizioni normative vigenti, di idonea divisa di lavoro, sempre mantenuta in condizioni di igiene e decoro adeguate con le aree frequentate dagli operatori in relazione alla presenza di pubblico.

1.2. Denominazioni, Abbreviazioni ed Acronimi Utilizzati nella Documentazione di Appalto

Agli effetti interpretativi del presente capitolato ed in relazione agli atti amministrativi ed ai contenuti dell'appalto, si definisce:

- **Adeguamento normativo:** L'insieme degli interventi necessari a riportare sistemi impiantistici o parti di essi a perfetta conformità alla legislazione vigente;
- **Aggiornamento tecnologico:** Attività tesa ad assicurare il necessario ammodernamento, al fine di ottenere prestazioni tendenzialmente più elevate, ovvero costi di esercizio tendenzialmente minori; tale attività viene perseguita attraverso: il miglioramento della strumentazione di rilevazione e controllo; la sostituzione dei componenti funzionanti il cui rendimento energetico sia decaduto per l'uso o obsolescenza ovvero siano sostituibili con componenti innovativi, con vantaggioso rapporto costo-beneficio; modifiche anche morfologiche, suggerite dall'uso, che diano in prospettiva stabile minori costi energetici e manutentivi.
- **Anagrafe e/o Censimento:** Il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione, con relativo software;
- **Bilanciamento di un impianto:** Tutte le attività di misura e taratura atte a riportare un impianto alle condizioni di portata e pressione di progetto.
- **Appaltatore:** Il soggetto giuridico che risulta assegnatario della commessa;
- **Conduzione:** L'insieme delle operazioni necessarie, nel rispetto delle normative vigenti, per il funzionamento secondo i dati di progetto e lo scopo dell'impianto o del bene; il controllo di tutti i parametri funzionari e degli indici prestazionali, la continuità del funzionamento; la sicurezza di utilizzo; l'aggiornamento della documentazione e dei registri di legge;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- **Diagnosi energetica:** Insieme sistematico di rilievo, raccolta ed analisi dei dati relativi ai consumi specifici ed alle condizioni di esercizio del sistema edificio-impianto in relazione al suo reale utilizzo, atto ad individuare le attività necessarie per gestirlo al minor consumo compatibile di energia primaria;
- **Gestione:** L'insieme delle operazioni di conduzione e manutenzione ordinaria preventiva del bene affidato;
- **Manutenzione Ordinaria:** Manutenzione ordinaria: insieme di operazioni di manutenzione e/o riparazione che rappresentano attività ricorrenti utili e necessarie per il mantenimento dei cespiti nello stato in cui si presentano all'atto della presa in consegna. Sono interventi che rientrano nelle quote a canone dell'appalto e ricomprendono tutti gli interventi di cui alla manutenzione programmata, preventiva ed a guasto. Si definisce:
 - **Manutenzione a Guasto:** Manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta (UNI EN 13306). Si tratta pertanto del complesso degli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalle normative vigenti, mediante il ricorso in tutto od in parte a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisioni o sostituzione di parti di apparecchi o componenti degli impianti oggetto dell'appalto,
 - **Manutenzione programmata:** Manutenzione preventiva eseguita in base a un programma temporale o a un numero stabilito di grandezze (UNI EN 13306);
 - **Manutenzione preventiva:** Manutenzione seguita a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità (UNI EN 13306)
- **Manutenzione Straordinaria:** Manutenzione straordinaria: operazioni che comportano la sostituzione di parti sui cespiti oggetto dell'appalto; sono interventi che vengono ordinati e autorizzati preventivamente dal Committente e rientrano nelle quote dell'appalto di lavori a misura (lavori aggiuntivi opzionali a sensi art.1331 cod.civ.), pagati con le somme a disposizione del quadro economico (attività extra canone).
- **Imprevisti:** Imprevisti: operazioni che comportano la sostituzione di parti sui cespiti oggetto dell'appalto; sono interventi che vengono ordinati ed autorizzati preventivamente dal Committente e rientrano nelle quote dell'appalto di lavori a misura, pagati con le somme a disposizione del quadro economico (attività extra canone).
- **Sistema informativo:** Sistema Informativo per la gestione della manutenzione di un patrimonio immobiliare: strumento di supporto decisionale e operativo costituito da banche dati, procedure e funzioni finalizzate a raccogliere, archiviare, elaborare, utilizzare ed aggiornare le informazioni necessarie per l'impostazione, l'attuazione e la gestione del servizio di manutenzione (UNI 10951); strumento preposto al controllo ed alla verifica degli indici di performance dei servizi.
- **Temperatura dell'aria in ambiente:** La temperatura dell'aria misurata secondo le modalità prescritte dalla norma tecnica UNI 5364.
- **Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione di un impianto termico:** La persona fisica e giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa,

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

è delegata dal Committente alla responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

2. Servizi, Forniture e Lavori Richiesti

2.1. Descrizione Tecnica Generale

2.1.1. Elenco dei Servizi da Gestire

Si premette e precisa che per tutti i servizi in appalto sono previste tutte le verifiche di legge effettuate da soggetti abilitati in grado di rilasciare, laddove previsto, certificazioni di qualunque specie e natura. A titolo esemplificativo si richiamano le prove ISPEL per caldaie ed ascensori, estintori, porte REI, le misure elettriche di terra e per locali ad uso medico, qualità dei gas medicinali, tecnici e puri ecc

Servizi di Esercizio e Manutenzione Impianti TermoMeccanici

Servizio nel quale rientrano le attività di conduzione e manutenzione ordinaria di centrale termica e sottocentrali termofrigorifere, centrali frigo e gruppi di produzione del freddo, unità di trattamento aria, impianti di riscaldamento invernale sino ai corpi scaldanti inclusi, impianti di condizionamento estivo ed invernale, sino ai terminali utilizzatori inclusi, impianti di raffrescamento estivo, rete di distribuzione gas metano interna al presidio, rete di distribuzione energia elettrica interna al presidio, rete di distribuzione acqua potabile interna al presidio, impianti di regolazione e supervisione impianti. Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio.

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Impianti Idrosanitari

Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti idrico sanitari (rubinetterie e inclusi: bollitori, serbatoi di accumulo, elettropompe, tubazioni, accessori di regolazione e/o sicurezza, compresi negli oneri a carico dell'Appaltatore ogni opera o onere necessario per l'allacciamento alla rete pubblica o consortile che non siano direttamente a carico di Enti Gestori). Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio.

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Impianti di Depurazione

Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di trattamento dell'acqua (filtri, distillatori, addolcitori, demineralizzatori, impianti ad osmosi inversa). Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio.

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Rete di Scarico e Rete Fognaria

Conduzione e manutenzione ordinaria delle reti di scarico e della rete fognaria. Sono In carico all' Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio.

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Impianti Elettrici,

Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici MT/BT, comprensive di quadri e cabine di trasformazione con relativi trasformatori, gruppi elettrogeni (compresa la fornitura del combustibile), gruppi di continuità assoluta e gruppi soccorritori di emergenza e relative batterie, quadri elettrici principali e power center e sottoquadri elettrici di settore, quadri di rifasamento fisso e automatico, linee di distribuzione principali e secondarie (comprensivo di cavi, canalizzazioni, scatole di derivazione), impianti elettrici di illuminazione (compresi i punti comando, i punti luce, le plafoniere ed i corpi illuminanti in genere sia interni che esterni), impianti di illuminazione di emergenza e di segnalazione vie di fuga, impianti di FM (comprese le prese sia interne che esterne), impianti di terra ed equipotenziali (comprensivo di pozzetti, dispersori, cavi PE collegamenti e nodi equipotenziali), impianti di protezione dalle scariche atmosferiche. Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio. I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Impianti Elettrici Speciali

Conduzione e Manutenzione ordinaria degli impianti di rilevazione incendi in genere e delle relative reti, delle reti di accentrimento e supervisione degli impianti elettrici e meccanici e dei loro allarmi, delle reti controllo accessi e loro componenti in campo, degli impianti di rilevazione e allarme incendi intesi come centraline ed elementi sensibili, delle sbarre elettriche e delle porte automatiche. Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio. I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Impianti Antincendio

Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti antincendio (centrali di pressurizzazione, rete antincendio ed elementi erogatori terminali, impianti ad idrante e/o sprinkler, estintori carrellati e non, porte REI). Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio. I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Impianti di Sollevamento

Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento quali ascensori, montacarichi e monta lettighe. Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le apparecchiature/opere oggetto di questo servizio. I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Opere Edili e Strutture

Manutenzione ordinaria opere edili e affini (incluse, rivestimenti, controsoffitti, tinteggiature, facciate). Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le opere oggetto di questo servizio. Manutenzione ordinaria strutture (inclusi solai, fondazioni, strutture edili verticali, coperture). Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge da prevedersi per le opere oggetto di questo servizio.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

Opere da Fabbro, Falegname, Vetraio e Gestione Chiavi ed Arredi

Per tutti i plessi oggetto d'appalto sono richiesti gli interventi tipici di manutenzione preventiva e correttiva relativi ad opere da vetraio, fabbro e falegname, mentre per la manutenzione degli arredi si considerano sostanzialmente opere da falegname e da fabbro. La gestione delle chiavi si intende come la gestione di tutte le serrature, la duplicazione chiavi e la realizzazione di interventi urgenti da fabbro.

I dettagli del servizio sono descritti nel seguito.

2.1.2. Elenco delle Forniture di Beni

È a carico dell'Appaltatore la fornitura dell'energia termica, intesa come combustibili, (sono compresi negli oneri a carico dell'Appaltatore quelli inerenti la voltura dei contratti di queste forniture con le singole aziende distributrici o la stipula di nuovi contratti nonché ogni opera o onere eventualmente necessaria) Sono altresì a totale carico dell'Appaltatore tutti i materiali di uso e consumo necessari alle forniture in precedenza citate.

2.1.3. Elenco dei Lavori Accessori e Lavori Complementari Addizionali Extra Canone

I lavori oggetto di appalto riguardano due categorie di opere:

- la prima, comprensiva della progettazione esecutiva a sensi art.93, comma 5, D.Lgs.163/06 e artt.35 e ss, dpr 554/99, redatta e firmata da soggetto idoneo a sensi di legge, a carico dell'Appaltatore, definita a costo zero, **ricompresa in termini di copertura finanziaria nell'ambito del canone del compenso a corpo che conterrà gli investimenti finalizzati all'adeguamento normativo ed alla riqualificazione tecnologica** (indicati in offerta a discrezione di ciascun concorrente) da realizzarsi nella durata complessivamente prevista dal contratto in contraddittorio tra direttore dell'esecuzione del contratto e appaltatore;
- la seconda comprensiva della progettazione esecutiva a sensi art.93, comma 5, D.Lgs.163/06 e artt.35 e ss, dpr 554/99, redatta e firmata da soggetto idoneo a sensi di legge, relativa a specifiche richieste del Committente (**extra canone riferibili agli imprevisti, alle manutenzioni straordinarie e interventi**) **nell'ambito dei limiti contrattuali all'interno del quadro economico dell'appalto**; tali opere saranno contabilizzate secondo il criterio della contabilità di stato, quindi a misura (realizzazione di lavori complementari addizionali con oneri a carico del Committente). I termini di esecuzione e di pagamento degli interventi extracanone saranno stabiliti di volta in volta dal direttore dell'esecuzione del contratto e dall'appaltatore, e formalizzati in appositi atti aggiuntivi al contratto principale.

Relativamente alla prima categoria di opere nulla sarà riconosciuto all'appaltatore in quanto trattasi di opere riferibili alla capacità imprenditoriale dell'appaltatore (categoria di opere proposte in sede di offerta); le opere al termine dell'appalto resteranno di proprietà del Committente senza alcun onere aggiuntivo.

2.1.4. Tempo a Disposizione per i Lavori da Realizzare a Canone

L'Appaltatore dovrà eseguire gli interventi indicati in sede di offerta a canone a corpo nel periodo contrattuale.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

La durata complessiva massima dei lavori è fissata nei giorni naturali e consecutivi dalla data di inizio lavori definita nell'offerta tecnica del Concorrente.

2.1.5. Normative Applicabili

L'Appaltatore sarà tenuto all'osservanza di quanto specificata mente riportato nel presente capitolato tecnico prestazionale, alle disposizioni in materia sanitaria, di tutte le norme di legge e regolamenti (in particolare di quelle tecniche e antinfortunistiche vigenti), nonché di tutte le modalità e condizioni (intese come minimali) indicate dal Committente negli atti di gara o a quelle, se più favorevoli per lo stesso Committente, risultanti dall'offerta dell'Appaltatore.

Egli dovrà rispettare e applicare, in quanto attinenti al presente appalto, i regolamenti locali sull'igiene, sugli impianti elettrici, sui depositi di liquidi infiammabili, sulle leggi antinquinamento, sulla prevenzione incendi.

Per tutto ciò che non sia stabilito dal presente documento, si fa riferimento:

- Alle leggi comunitarie, statali e regionali, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori;
- Prescrizioni e norme emanate dall'UNI, ISPESL, CTI, UNEL, CEI.
- Manuale di Qualità e dell'Appaltatore compilato conformemente alle norme UNI-EN serie ISO 9000.

Comunque rimane l'obbligo da parte dell'Appaltatore di rispettare e tenere in conto ogni altro riferimento normativo e/o disposizione di legge, diversi o complementari a quelli elencati, in relazione agli specifici settori trattati, sia in fase di partecipazione alla gara che per l'elaborazione di progetti specifici richiesti del Committente durante l'espletamento dell'Appalto e per la stessa conduzione degli impianti.

2.1.6. Descrizione Impianti

È a carico dell'appaltatore il rilievo e l'audit degli impianti esistenti facenti parte dell'appalto, ai fini della verifica dei dati stimati dal Committente e quindi della formulazione dell'offerta tecnica ed economica. Questo dovrà essere mantenuto aggiornato per tutto il periodo contrattuale ogni sei mesi e sottoposto al servizio tecnico aziendale su supporto informatico editabile autocad e windows compatibile.

2.1.7. Ruolo dell'Appaltatore

L'Appaltatore, nell'erogazione delle prestazioni oggetto del presente Capitolato Prestazionale, assume il ruolo di "TERZO RESPONSABILE" (art.31, commi 1 e 2 della Legge 10/91).

L'Appaltatore, nel rispetto della legge 10/91 e i suoi regolamenti d'attuazione deve nominare il "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia" ("energy manager"), deve quindi fornire al Committente il nominativo comunicato al MICA (Ministero Industria Commercio e Artigianato). Egli collaborerà con il Committente al fine di promuovere nel corso della gestione attività di sorveglianza e individuare le azioni, gli interventi, le procedure e quant'altro necessario per promuovere l'uso razionale dell'energia. L'Appaltatore deve inviare annualmente al Committente la relazione che il "Responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia" avrà redatto sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi, procedure

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento degli impianti e per ridurre le emissioni inquinanti, nonché con obbligo di comunicazione annuale al Ministero dell'Industria (art. 19 della legge 10/91). Parallelamente a tale attività si richiede che mensilmente l'appaltatore produca un documento interno relativo ai consumi (suddivisi per centri di costo e per tipologia energetica) finalizzato alla condivisione delle modalità atte al contenimento dei consumi; tale documento dovrà essere corredato altresì di contabilità a consuntivo ed in proiezione trimestrale in modo da poter pianificare la spesa e definire tra le parti nuove strategie per il contenimento dei consumi futuri.

2.2. Modalità di Espletamento dei Servizi

2.2.1. Premessa

La manutenzione e conduzione degli impianti e delle opere edili si compone di un insieme di atti coordinati per garantire la conduzione e la conservazione del patrimonio indicato mantenendolo nelle normali condizioni d'uso e riportandolo sulla curva di vita utile ad ogni allontanamento dalla stessa, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, dalle norme di buona tecnica e dalle prescrizioni del Committente.

La manutenzione e conduzione sono realizzate attraverso un insieme dinamico di attività che costituiscono, nella loro descrizione, il **Progetto dei Servizi**; faranno seguito, per le singole attività manutentive, delle indicazioni specifiche.

Tutti gli interventi programmati dovranno essere concordati ed autorizzati dal Committente.

Al verificarsi di situazioni di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza delle persone, l'Appaltatore è obbligato a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi dei danni, quando l'intervento comportasse la sospensione di servizi ospedalieri, l'Appaltatore dovrà concordarne con la Direzione Sanitaria la relativa tempistica.

Nel corso del presente documento vengono individuati e definiti opportuni indici di prestazione del servizio offerto articolati per tipologia di prestazione. Questi saranno definiti e indicati alla fine della descrizione di ciascun servizio, limitatamente a quelli per i quali il Committente ritiene opportuno misurare l'efficacia della prestazione dell'Appaltatore.

Il Committente si riserva la facoltà di affidare, in tutto o in parte, a terzi di fiducia, l'attività di controllo e verifica prestazionale dei diversi servizi oggetto d'appalto.

Il sistema informativo di governo dei servizi deve essere progettato in modo da rendere fruibili anche al Committente o ai suoi incaricati di controllo, anche esterni, i dati che concorrono alla formazione degli indici e il valore degli indici stessi calcolato per periodi a scelta del richiedente.

L'IGS (Indice Globale di Servizio) resta così definito:

$$\text{IGS} = (\sum \text{ISi} * \text{Pi}) / (\sum \text{Pi})$$

Dove:

IGS = Indice Globale di Servizio

ISi = Indice di Servizio relativo all'i-esimo servizio offerto dall'Appaltatore in sede di offerta

Pi = Peso attribuito all'i-esimo servizio da parte del Committente.

Resta stabilito che quanto riportato sull'offerta da parte del Concorrente comporterà la possibilità di definire un IGS di riferimento specifico dell'offerta sulla base dei pesi riportati nel presente documento.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

In fase di gara ciascun concorrente dovrà produrre apposita dichiarazione riportante il rispetto dei valori minimi riferiti agli IS che il concorrente si impegna a rispettare. Essi dovranno essere gestibili dal sistema informativo messo a disposizione dall'Appaltatore e consultabili in tempo reale da parte del Committente.

Con cadenza trimestrale verrà calcolato l'Indice Globale di Servizio (IGS); relativamente ai singoli indici (ISi) il calcolo sarà effettuato sulle 24 (ventiquattro) ore giornaliere. Con esclusione di comprovati motivi detto indice non potrà mai essere globalmente inferiore o uguale a quello preso come impegno dall'Appaltatore; sono ammessi, pur con l'applicazione eventuale di penali, scostamenti dei singoli indici, fermo restando il risultato globale; infatti **l'Indice Globale Trimestrale del Servizio**, come sopra definito, non potrà scostarsi dal dato percentuale di cui sopra pena la possibilità di rescissione del contratto da parte del Committente. Ogni difformità sarà oggetto di penale.

Di seguito viene riportata la tabella con i vari IS che trovano definizione nel presente documento ed i relativi pesi da utilizzarsi per la definizione dello IGS.

| Simbolo | Indice di Servizio | Valore Minimo | Peso |
|---------|--|---------------|------|
| ISCC | Call Center | 0,90 | 5 |
| ISPI | Servizio di Pronto Intervento | 0,85 | 10 |
| ISSE | Servizio Energia | 0,90 | 20 |
| ISII | Servizio Impianti Idrico Sanitari | 0,85 | 10 |
| ISIE | Servizio Impianti Elettrici | 0,95 | 10 |
| ISES | Servizio Impianti Elettrici Speciali | 0,95 | 10 |
| ISAI | Servizio Impianti Antincendio | 0,95 | 10 |
| ISIS | Servizio Impianti di Sollevamento | 0,90 | 10 |
| ISMI | Servizio Manutenzione Edile Immobili | 0,85 | 10 |
| ISAS | Servizio Opere da Fabbro, Falegname, Vetraio e Gestione Chiavi | 0,85 | 5 |
| TOTALE | | | 100 |

2.2.2. Governo dei Servizi

Il corrispettivo dell'intero servizio è costituito dal canone a corpo.

All'interno del patrimonio oggetto di gara, saranno resi disponibili all'Appaltatore gli spazi da dedicare ad uso ufficio ospitante la propria Struttura tecnica: la segreteria tecnica, il Call Center e il magazzino dei materiali per la manutenzione corrente. Il magazzino generale dell'appaltatore potrà essere ubicato all'interno del Committente in locali dallo stesso messi a disposizione. La stessa struttura sarà sede anche del sistema informativo e delle relative dotazioni hardware e software così come definito nel presente documento. Gli oneri di arredo delle suddette aree saranno in carico all'Appaltatore.

A richiesta dell'Appaltatore il Call Center potrà essere collocato anche altrove rispetto ai luoghi d'appalto purché siano garantiti i criteri di raggiungibilità in modo non oneroso da parte del Committente.

Si precisa altresì che gli eventuali server del sistema informativo dovranno essere comunque dedicati al servizio, ma potranno risiedere in una server farm remota purché dotata degli opportuni sistemi di custodia dati e con sufficienti garanzie di protezione e comunicazione. In questo caso saranno residenti in loco i terminali insieme ad un operatore delegato munito della capacità e dei poteri di Amministratore di Sistema.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

L'Appaltatore dovrà garantire le seguenti prestazioni, finalizzate alla corretta conduzione delle attività richieste nell'appalto:

- Sistema informativo con registrazione attività e sistema di reporting al Committente secondo richieste della stessa.
- Programma operativo a definizione dinamica degli interventi programmati, degli interventi a richiesta e della gestione degli interventi;
- Attività di pronto intervento e di presidio;
- Call Center e relativa centrale operativa;
- Gestione ed aggiornamento della documentazione tecnica e relativa anagrafica nel sistema informativo;

Gli aspetti di efficienza e qualità sono dunque legati alla capacità dell'Appaltatore di eseguire i servizi richiesti di facility management che attraverso procedure e piani di qualità omogenei dovranno garantire l'espletamento delle attività con l'impiego pianificato delle risorse occorrenti e nel rispetto dei tempi richiesti.

Sistema Informativo

2.2.2.1.1. Generalità

Tutte le operazioni inerenti le attività inserite in appalto dovranno essere gestite dall'Appaltatore in modo informatizzato, consentendo, contemporaneamente, al Committente di effettuare il controllo sull'operato real time.

A tale scopo l'Appaltatore, predisporrà il sistema informativo e il Call Center approntando e fornendo gli idonei strumenti hardware e software al Committente. In particolare dovrà approntare un software gestionale sul quale far confluire, in posta elettronica, o attraverso altri sistemi fino a inserire manualmente, tutte le richieste di manutenzione provenienti dagli utenti. I vari stadi di informazione dovranno essere immediatamente resi disponibili a sistema singolarmente oppure aggregati per categorie o arco temporale al fine di permettere al Committente o a suoi delegati la continua verifica dell'andamento dei servizi.

Tutti gli strumenti hardware e software rimarranno, al termine dell'appalto, di proprietà del Committente.

Il sistema informativo agevolerà il rispetto delle procedure aziendali facilitando l'attuazione del sistema qualità e sarà concepito per:

- consentire in breve tempo al personale del Committente preposto alla gestione del presente contratto di seguire e coordinare puntualmente le fasi degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
- agevolare la pianificazione (temporale, economica ed organizzativa), l'attuazione e il controllo delle attività manutentive;
- agevolare il controllo delle attività eseguite dall'Appaltatore da parte del Committente;
- permettere un confronto immediato e una collaborazione tra le varie figure che si affacciano sul sistema;
- Calcolare e verificare in continuo gli IS e l'IGS.

La strutturazione del sistema informativo, come indicato dalla norma UNI 10604 e successive modificazioni (Manutenzione. Criteri di progettazione, gestione e controllo

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

dei servizi di manutenzione di immobili), in accordo anche con la norma UNI 10951 deve:

- essere appropriata alla gestione di dati eterogenei nella misura della diversità di impianti e servizi;
- garantire una sufficiente duttilità per approcciare l'eventuale inserimento di ulteriori servizi / anagrafiche;
- potersi adeguare alla evoluzione della normativa per affrontare in modo sistematico, veloce e sicuro, richieste di modifiche e/o diverse aggregazioni dei dati esistenti; il tutto in relazione sia a motivi tecnici, che amministrativi o fiscali.
- consentire un'efficace gestione del piano manutentivo d'intervento In termini di aggiornamento e modifica;
- permettere la pubblicazione dei documenti che danno luogo alle attività (ordini, richieste di intervento, ecc.);
- prevedere l'attività di reporting come raccolta e l'analisi delle informazioni di ritorno: in particolare l'esito e/o il rapporto della avvenuta attività manutentiva, che dovrà essere reso disponibile al Committente.

2.2.2.1.2. Caratteristiche Generali

Il sistema informativo deve almeno possedere le seguenti caratteristiche:

- la possibilità di scomporre i dati degli impianti in singoli componenti oggetto di manutenzione, con un processo gerarchico di successiva scomposizione su più livelli di dettaglio;
- la capacità di definire le attività manutentive elementari, individuando per ognuna l'impegno di risorse occorrenti in termini di manodopera, materiali, attrezzature e i relativi costi;
- la capacità di aggregare le informazioni in piani a breve termine, individuando con precisione le attività e le relative risorse necessarie;
- la capacità di garantire il ritorno delle informazioni per costruire serie storiche e statistiche, necessarie all'analisi dei risultati, quali analisi di affidabilità, dei modi di guasto, dei costi di intervento e per la correzione delle ipotesi di partenza relative a pianificazione e programmazione;
- di semplice utilizzo, con una interfaccia uniforme a tutte le sue funzionalità in modo tale da ridurre i tempi di addestramento;
- elevate prestazioni in termini di velocità tali da permettere un uso in tempo reale;
- la possibilità di essere interfacciato con sistemi web;
- poter controllare la differenza dei tempi tra le richieste di intervento e la loro esecuzione in modo tale da poter monitorare il livello prestazionale delle attività;
- la possibilità di essere eventualmente modificato per rispondere a esigenze future del Committente;
- la capacità da parte dell'utente di facilitare l'immissione delle informazioni tramite la definizione di modelli;
- l'integrazione della rappresentazione grafica con i dati alfanumerici in modo tale da poter utilizzare la rappresentazione grafica per calcolare aree e distanze;
- la possibilità di esportazione dei dati verso altri sistemi informativi;
- consentire all'utente di modificare l'layout dei report;
- la possibilità da parte dell'utente di definire query di ricerca personalizzate;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- la possibilità da parte dell'utente di definire filtri di ricerca personalizzati in modo tale da poter visualizzare in modo selettivo le informazioni.

2.2.2.1.3. Funzioni

Per le principali aree di azione dei sistemi informativi (pianificazione, gestione e controllo) devono essere definiti moduli informativi del tipo (in modo indicativo ma non esaustivo):

- anagrafica del personale in servizio con indicazione della copertura dei turni effettuati;
- anagrafica contenente i dati anagrafici, di localizzazione, tecnici, funzionali, e dimensionali dei componenti;
- schedatura delle lavorazioni, contenente informazioni sui metodi di lavorazione, mezzi e risorse necessari, frequenza dei lavori, costi e tempi di esecuzione;
- piano di manutenzione, contenente informazioni sulla frequenza, modalità, operatori, specifica tecnica ecc .;
- gestione e controllo delle attività manutentive;
- programmazione e gestione delle risorse, contenente l'allocazione e la organizzazione delle risorse tecniche ed economiche e le loro modalità di impiego;
- richieste di intervento, contenenti le richieste di intervento non programmate, per guasto od obsolescenza;
- bolle/ordini di lavoro e relative fatture, contenenti le autorizzazioni amministrative all'intervento e le istruzioni agli operatori (conformi alla norma UNI 10449);
- controllo dello stato di avanzamento dei lavori, contenente informazioni relative agli interventi già effettuati o da effettuare;
- archivio storico contenente gli interventi effettuati nonché tutti i periodi e gli orari di funzionamento degli impianti e delle eventuali variazioni eseguite su richiesta degli utenti o degli addetti del Committente;
- gestione documentale: il sistema deve poter allegare documenti originali provenienti da scansioni in maniera da poter conservare l'intera documentazione con le firme in originale;

Dovrà essere consentito costruire report a video oppure con una serie di stampe che permettano controlli, ricerche e riassunti e tutto quanto attiene alla modulistica gestionale.

Il sistema dovrà operare mediante collegamento telematico tra il Committente e l'Appaltatore con costi a carico dell'Appaltatore; punto caratterizzante del sistema dovrà essere la possibilità di aggiornamento e monitoraggio in tempo reale.

Sarà particolarmente gradito un sistema che consenta la fruibilità di accesso anche via web.

Il sistema informativo dovrà essere personalizzato ed installato dall'Appaltatore in stretta collaborazione con il Committente e dovrà consentire l'output di dati in formati a scelta del Committente distintamente in funzione ai suoi programmi di utilizzo presenti e futuri.

La base dati dovrà rendere possibile un accesso multiplo ai dati sia localmente sulla eventuale LAN aziendale, sia tramite accesso remoto da parte degli Uffici del Committente (via WEB).

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Negli oneri a base d'Appalto, l'Appaltatore dovrà fornire e installare in aree da definirsi di concerto con il Committente, n.1 postazione di lavoro con le seguenti caratteristiche minime:

- personal computer di elevate prestazioni e affidabilità, con dotazione di periferiche hardware adeguate all'uso cui sono destinati;
- software di dotazione: Sistema operativo, Ms Office completo;
- monitor di tipo piatto LCD non inferiore a 19";
- stampante a colori, scanner e fax in formato A4.

Tali postazioni rappresentano l'interfaccia che viene fornita al Committente per interagire con l'Appaltatore. E' pertanto ulteriore all'insieme di dotazioni hardware e software di cui dovrà dotarsi l'Appaltatore per installare il sistema informatico che gli viene richiesto in tale Appalto.

Risultano altresì compresi gli oneri per la formazione del personale del Committente sull'utilizzo del software.

Gli oneri relativi al funzionamento del sistema sono a totale carico dell'Appaltatore.

Al termine del presente appalto, ovvero nel caso di rescissione anticipata dello stesso, il sistema informatico con i relativi contenuti, aggiornati alla data di scadenza del rapporto, resteranno di proprietà del Committente; pertanto sulla postazione in uso alla stessa, dovranno essere installati tutti i pacchetti software proposti dall'Appaltatore, con tutte le abilitazioni installate (massime abilitazioni software possibili).

2.2.2.1.4. Rilievo del Sistema Edificio Impianto e Sistema di Gestione dei Documenti

All'inizio dell'appalto il Committente metterà a disposizione dell'Appaltatore la documentazione disponibile in proprio possesso. L'Appaltatore dovrà verificare, completare e tenere aggiornata detta documentazione.

Al fine di indicare le principali linee guida dello sviluppo dei rilievi per la conseguente elaborazione degli stati attuali al livello richiesto (as-built), si ritiene procedere per specifiche fasi:

- la disposizione sugli elaborati as-built, sviluppati su supporto cartaceo ed informatico, di tutte le singole tipologie impiantistiche e dei loro singoli componenti, rispondenti alla precisa consistenza e stato di fatto del rilevato;
- lo sviluppo, parallelamente a quanto sopra, di tutti gli elaborati tecnici "del come costruito" necessari e specifici (schema dei quadri, disposizione linee, schemi funzionali, schemi di centrale, abachi ecc), per ogni singola tipologia impiantistica, atti ad identificare e completare gli stati consistenza strutture ed impianti;
- la creazione, gestione ed aggiornamento di un sistema di gestione documentale per le opere edili e per tutte le opere e gli impianti non compresi nei sistemi di cui al punto precedente;
- Il costante e puntuale aggiornamento, mantenendo il medesimo livello qualitativo asbuilt, su tutti gli elaborati sviluppati nei precedenti punti, originati da interventi di riqualificazione tecnologica, adeguamenti, migliorie, manutenzioni straordinarie e qualsiasi altro intervento che significativamente possa ricondurre ad una variazione funzionale del sistema struttura/impianto esistente.

All'Appaltatore è richiesto inoltre che, nello stesso sistema Informativo che metterà a disposizione per lo svolgimento dell'Appalto, sia previsto un sistema di gestione documentale, il quale immagazzinerà sotto forma di data base, tutte le informazioni necessarie ad una corretta gestione del servizio di conduzione e manutenzione cui

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

L'Appaltatore è chiamato a svolgere durante l'esecuzione dell'Appalto. Tale sistema dovrà contenere e rendere di facile consultazione tutte le informazioni inerenti l'opera realizzata. Tra le informazioni che dovranno essere registrate si ricordano a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:

- relazione generale descrittiva degli impianti/strutture nelle varie tipologie e loro funzionalità tali da poter rendere comprensibile la logica con cui sono stati progettati realizzati gli impianti/strutture e per rendere proficuamente utilizzabili i documenti di seguito trattati;
- classificazione organica di schemi e disegni "as built" (come sopra richiamati) su supporto cartaceo e informatico suddivisi almeno per le categorie oggetto dei vari servizi del presente Appalto;
- raccolta e classificazione delle schede tecniche relative alle varie apparecchiature con riferimento alle loro ubicazioni sulle tavole e/o schemi grafici nonché un elenco sintetico delle stesse per una rapida consultazione;
- classificazione dei parametri progettuali alla luce delle modifiche intervenute in fase di cantiere quali la temperatura ambiente, l'umidità relativa ambiente, la portata e/o numeri di ricambi d'aria, l'orario di funzionamento, i parametri acustici, i carichi elettrici, i livelli di illuminamento e quant'altro ritenuto opportuno e/o necessario;
- raccolta dei verbali di prova e collaudo tecnico relative alle varie parti d'impianto e/o apparecchiature;
- raccolta e catalogazione della documentazione relativa alle disposizioni di legge rese dall'Appaltatore;
- documentazioni varie compresi anche documenti filmati;
- indicazione delle operazioni manutentive eseguibili solo da centri specializzati di assistenza ed elenco degli stessi.

Lo stesso sistema di gestione documentale dovrà essere reso visibile e consultabile in qualsiasi momento dal Committente.

Come già osservato, sarà obbligo dell'Appaltatore il continuo e costante aggiornamento delle informazioni contenute nel sistema di gestione documentale, tra cui fondamentale importanza riveste l'aggiornamento degli as built in conseguenza di eventuali modifiche siano intervenute nel corso dell'Appalto.

Le prestazioni di cui al presente articolo dovranno essere ultimate entro dodici mesi dalla firma del contratto. Nello stesso tempo all'Appaltatore è richiesto di istruire il personale del Committente al fine di renderlo pienamente edotto sul sistema informatico predisposto e sulle sue funzionalità.

In difetto, il Committente procederà con l'applicazione delle previste penali.

Call Center

Entro un tempo massimo di un mese dalla data di firma del contratto, l'Appaltatore dovrà aver predisposto il sistema di Call Center.

L'attività consiste:

- nel predisporre il Call Center dedicato all'attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli utenti interni;
- nell'alimentazione del Sistema informativo o di un sistema transitorio fino al completo funzionamento del sistema informativo;
- nella comunicazione e diffusione agli interessati dell'esistenza del servizio e dei metodi per contattarlo.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Per quanto riguarda il Call Center, esso dovrà raccogliere e processare tutte le segnalazioni tramite un sistema di accesso composto da operatori telefonici attivi 24 ore al giorno su 24 ore attivi per tutti i giorni dell'anno;

La centrale operativa (Call Center) dovrà garantire delle prestazioni, per tempi di accesso telefonico ad un operatore, inferiori a 30 secondi. Il sistema telefonico dovrà garantire la misurazione dei tempi di risposta e/o l'indisponibilità della linea.

Le richieste e le segnalazioni telefoniche verranno registrate nel sistema informativo dell'Appaltatore il quale dovrà rispondere con la presa in carico della richiesta, la definizione della tempistica di intervento e la relativa comunicazione all'interessato.

2.2.2.1.5. *Indice di Servizio del Call Center*

L'indice di prestazione individuato per il servizio di Call Center (ISCC Indice Servizio Call Center) è un indicatore che - misurerà il numero di chiamate in cui è stata data risposta entro 30 secondi, dove:

$ISCC = NCB / NCR$

NCB = numero di chiamate a cui è stata data risposta entro 30 secondi nell'arco di tempo considerato.

NCR = numero di chiamate ricevute nell'arco di tempo considerato (su base giornaliera)

Il valore minimo teorico di ISCC che viene richiesto all'Appaltatore è pari a 0,90.

Ovviamente il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati dichiarati per l'espletamento del servizio. Le penali saranno applicate sugli scostamenti da tali valori.

2.2.3. *Attività Manutentive*

Attività Manutentiva e Piano delle Ispezioni

Nell'Appalto in oggetto sono a carico dell'Appaltatore tutte le attività manutentive ordinarie e straordinarie.

Nella presente sezione del documento si intende riprendere i concetti essenziali che stanno alla base delle attività manutentive siano esse di carattere ordinario e/o straordinario.

Tutti gli interventi e le prestazioni che siano rivolti alla manutenzione ordinaria degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, al fine di consentirne l'uso corretto, in conformità della destinazione e delle leggi vigenti, sono dovuti dall'Appaltatore e compresi nel corrispettivo forfetario (canone) offerto in sede di gara con la sola esclusione di quanto previsto per la manutenzione straordinaria.

Il **Piano di Manutenzione** è il principale strumento di gestione delle attività manutentive ordinarie e predittive; esso programma nel tempo gli interventi, individua e alloca le risorse necessarie in attuazione delle strategie predeterminate dagli obiettivi ed indirizzi specifici dell'appalto.

L'obiettivo del Piano di Manutenzione, da proporre in offerta tecnica da parte del Concorrente, è quello di ottimizzare l'affidabilità complessiva degli impianti, delle opere edili e dei singoli componenti, mediante la definizione dei tipi di manutenzione da effettuare, unita all'individuazione delle frequenze degli interventi.

Il Committente si riserva inoltre la facoltà di richiedere esso stesso una revisione del Piano di Manutenzione per alcune parti di impianto/opere edili. Resta fin d'ora inteso che quanto proposto in più o migliorativo dall'Appaltatore, non darà alcuna ragione alla ditta stessa di pretendere maggiori riconoscimenti economici.

Fondamentale importanza assume la procedura di informazione e documentazione utilizzando il sistema informatico che l'Appaltatore è tenuto a fornire al Committente.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Il Concorrente oltre a rispettare le indicazioni contenute nelle specifiche tecniche di manutenzione definite nel presente capitolato tecnico prestazionale, i manuali d'uso e manutenzione dei singoli componenti costituenti il patrimonio impiantistico/strutturale e le indicazioni sopra descritte, dovrà definire in offerta le modalità con cui si impegna ad eseguire il piano delle ispezioni. Il risultato dell'attività di controllo periodico dovrà essere comunicato al Committente entro 10 giorni successivi all'ispezione.

E' obbligo da parte dell'Appaltatore predisporre tutte le "Comunicazioni" nei confronti degli utenti, necessarie durante l'espletamento delle sue attività manutentive e conduttive, affinché siano tempestivamente informati sullo svolgimento delle stesse.

Temperature Contrattuali - Condizioni di Comfort Termoigrometrico ed Igienico Sanitario

E' obbligo dell'Appaltatore gestire gli impianti in modo da garantire nei locali riscaldati le temperature sotto indicate, variabili in relazione alla destinazione d'uso dei locali stessi; le temperature indicate sono le minime e/o massime ammesse e valgono nei periodi di attivazione degli impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Le temperature estive vanno rispettate ad impianti attivati negli ambienti dotati di tali apparati.

Eventuali disuniformità di funzionamento degli impianti che non consentissero il rispetto dei limiti sotto riportati andrà tempestivamente indicato dall'Appaltatore al Committente.

| Tipo di ambiente | Temperatura Invernale | Temperatura Estiva | Umidità relativa |
|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Reperti degenze e zone annesse | + 22 °C | + 26 °C | 50% |
| Soggiorni Ospedalieri | + 22 °C | + 26 °C | 50% |
| Studi Medici di Piano | + 20 °C | + 26 °C | 50% |
| Locali, Servizi e Bagni a tutti i piani | + 22 °C | + 28 °C | 50% |
| Atri, Sbarchi, Ascensori e Corridoi | + 20 °C | + 28 °C | |
| Uffici | + 20 °C | + 26 °C | 50% |
| Sale Riunioni | + 20 °C | + 26 °C | 50% |
| Ambulatori | + 22 °C | + 26 °C | 50% |
| Radiologia e Locali Radiologia | + 22 °C | + 24 °C | 50% |
| Laboratori di Analisi | + 22 °C | + 24 °C | 50% |
| Sale Operatorie , Post Operatorie, Preparazione, Aree Intensive di cure in genere e Locali Annessi | + 18 °C – 50%UR ± 5°C e ±20% UR | + 18 °C – 50%UR ± 5°C e ±20% UR | |
| Farmacia | + 20 °C | + 24 °C | 50% |
| Servizio Mortuario Locale Feretri | + 18 °C | + 18 °C | 50% |
| Servizio Mortuario Altri Locali | + 20 °C | + 26 °C | 50% |
| Archivi | + 20 °C | + 28 °C | |

I dati sopra riportati sono da intendersi con una tolleranza come di seguito riportato:

A. Temperature +/- 1 °C

B. U.R. +/- 10%

Sistemi Informatici di Gestione delle Attività Manutentive

È fatto obbligo all'Appaltatore mettere a disposizione del proprio personale, o assegnato, dedicato alle attività manutentive, strumenti software ed hardware tali da

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

garantire una efficiente e precisa gestione delle informazioni (palmari, penne ottiche, codici a barre, ecc ...).

Lo stesso sistema informativo (per le cui caratteristiche minime si rimanda a quanto precisato all'interno di questo documento) dovrà permettere anche la gestione delle scorte a magazzino.

Definizioni, Tipizzazione e Criteri Generali di Gestione della Manutenzione e dei Lavori di Manutenzione Straordinaria (opzionali ex art. 1331 c.c.)

L'Appaltatore dovrà strutturare le attività rientranti nell'ambito dei servizi oggetto dell'Appalto nel modo e secondo le metodologie indicate di seguito ed assumendo le seguenti definizioni e contenuti per le tipologie di manutenzioni individuate.

Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste dalla norme di buona tecnica e dai libretti di uso, manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in loco, con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi, componenti stessi, che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente. Queste operazioni sono finalizzate a:

- Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti;
- Assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- Garantire la totale salvaguardia del patrimonio edilizio ed impiantistico del Committente;
- Ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni del Committente.

La manutenzione ordinaria si esplica attraverso un insieme di interventi a scadenze fisse programmate, gestite da un Piano di Manutenzione operativo dettagliato nei tempi e nelle modalità di esecuzione, redatto in sede di gara dal concorrente.

Rimane comunque inteso che la frequenza degli interventi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti ed il rispetto di quanto prescritto dai manuali tecnici delle apparecchiature installate.

Più in generale, l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi programmati ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente Capitolato Prestazionale e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente.

Sarà compito dell'Appaltatore preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti di Legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica, la presenza di tecnici ed operai specializzati durante le visite periodiche di controllo sugli impianti effettuati dagli Enti preposti, concordate compatibilmente con la funzionalità dell'immobile e con il Committente e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione delle attività.

Gli interventi manutentivi potranno essere eseguiti anche in locali con la presenza di persone, arredi ed attrezzature, per cui l'Appaltatore dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità, sicurezza e lo svolgimento delle attività sanitarie.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione del Committente distintamente, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

stesse. Sarà normalmente richiesta l'esecuzione di interventi in orari tali da non interferire con l'attività sanitaria anche notturni e festivi o in tempi frazionati. Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della riservatezza che per le loro finalità, potrà essere richiesta l'esecuzione degli interventi manutentivi, oltre che con le specifiche di cui sopra, in presenza di personale di controllo del Committente. L'Appaltatore ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo il Committente rispetto a quanto esposto nell'offerta economica, di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria si intende compresa:

Manutenzione secondo condizione o predittiva

Si richiede all'Appaltatore di effettuare il costante monitoraggio dei componenti edili ed impiantistici oggetto di appalto attraverso l'Osservazione Sistematica Predittiva, consistente in una osservazione, effettuata secondo la diversa frequenza resa necessaria dalla tipologia di componenti edili ed impiantistici presenti nell'immobile, sia negli spazi visibili sia in quelli interclusi allo scopo di individuare e di misurare uno o più parametri per l'estrapolazione, secondo modelli, del tempo residuo prima del guasto di ogni componente edile e impiantistico, per determinare e ottimizzare la frequenza e gli interventi manutentivi da effettuare, allo scopo di ridurre al minimo possibile il disagio per l'utenza. Viene richiesto in tal senso all'Appaltatore di elaborare una strategia di manutenzione (da far emergere in sede di offerta) che preveda quanto definito dalla norma UNI 0147.

Lavori di manutenzione correttiva e manutenzione straordinaria extra-canone

È da intendersi come manutenzione straordinaria, o a guasto se non previsto nella manutenzione preventiva quindi non oggetto di negligenza dell'appaltatore, l'insieme degli interventi che ripristinano l'efficienza dopo la rottura imprevedibile di componenti e/o elementi tecnici, (ovvero avviene a guasto avvenuto); tale strategia non consente la pianificazione del/e risorse tecniche ed economiche occorrenti né l'ottimale distribuzione temporale degli interventi stessi, né evita il verificarsi del guasto. È da impiegarsi per guasti e rotture che è difficile prevedere in anticipo o che sono causati da eventi incontrollabili, imprevedibili e per tutti quei componenti la cui avaria determina inconvenienti e disagi molto limitati. La manutenzione a guasto al di sotto di una franchigia pari a 500,00 euro, sarà ricompresa all'interno del canone.

La manutenzione straordinaria invece sarà svolta attraverso le seguenti attività:

- Controllo;
- Progettazione (se necessaria);
- Approvazione da parte del Committente
- Riparazione;
- Ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini;
- Esecuzione di lavori complementari aggiuntivi;
- Revisione e verifica;
- Collaudi ed as built.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, o a guasto (lavori complementari aggiuntivi), restando inteso che saranno espletate dall'Appaltatore:

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- tutte le attività di assistenza tecnico-amministrativa finalizzate all'aggiornamento della documentazione,
- la progettazione esecutiva a sensi art.93/5,d.lg.163/06 e artt.35 e seguenti, dpr 554/99,
- le attività per l'ottenimento delle autorizzazioni,
- collaudi a sensi art.107 e seguenti, dpr 380/01;
- i collaudi da parte degli Enti preposti.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita al Committente distintamente tutta la documentazione sopra richiamata e il tutto sarà poi reso disponibile sul supporto informatico.

La manutenzione straordinaria è remunerata a misura secondo i criteri della contabilità dello stato mediante apposito ordine di servizio.

Imprevisti

Sono da intendersi opere da eseguirsi a seguito di Ordini di Servizio emessi dal Committente riferibili alle manutenzioni straordinarie.

Gli interventi di manutenzione finalizzati alla soluzione di situazioni impreviste ed imprevedibili saranno remunerati a misura secondo i criteri della contabilità dello stato.

Piano Specifico di Qualità

Tutti i servizi oggetto del presente appalto dovranno essere eseguiti in conformità ad un piano specifico che assicuri la qualità delle prestazioni predisposto dall'Appaltatore secondo i principi della NORMA UNI EN ISO 9001 :2000. Nel corso dell'esecuzione del contratto tale piano specifico sarà soggetto annualmente, con oneri a carico dell'appaltatore, a verifica di qualità da apposito ente certificato re accreditato.

In sede di offerta è richiesto al Concorrente la redazione di un Piano specifico di Qualità preliminare nel quale dovranno essere comunque riportati i contenuti minimi sottorichiamati; tale elaborato sarà oggetto di valutazione tecnica. Saranno anche oggetto di valutazione tecnica i criteri di rilevazione della soddisfazione del Cliente (Customer Satisfaction) e della qualità dei servizi erogati che il Concorrente proporrà.

L'Appaltatore, entro 120 giorni dalla firma del contratto avrà l'obbligo di redigere il Piano specifico di Qualità relativo ai servizi oggetto dell'Appalto, che comunque dovrà essere sottoposto alla approvazione del Committente.

Il Piano specifico di Qualità dovrà individuare le attività che compongono ogni singola prestazione oggetto dell'appalto o ogni singolo intervento e la successione delle fasi con cui tali attività saranno espletate.

Dovranno inoltre essere indicate dettagliatamente le seguenti informazioni:

- La descrizione di ogni operazione con specificazione delle:
 - Modalità operative;
 - Procedure e sequenze d'intervento di ogni tipologia di attività manutentiva;
 - Tempistiche.
- L'assegnazione di specifiche responsabilità ed autorità e risorse durante le differenti fasi delle attività;
- Le specifiche procedure documentate e le istruzioni da applicare;
- La programmazione di esami, prove, controlli, collaudi e verifiche nelle varie fasi dell'attività, con specificazione delle apparecchiature e della strumentazione necessaria;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- I programmi di verifica e taratura per le apparecchiature di prova, esame, controllo e collaudo;
- Il metodo per misurare il grado di conseguimento degli obiettivi delle qualità;
- Il metodo per misurare il grado di soddisfazione degli utenti dei servizi;
- Le risorse umane e capacità specialistiche necessarie;
- Gli strumenti e programmi per elaboratore necessari;
- I programmi di formazione del personale del Committente previsti nelle varie fasi di sviluppo delle attività per corrispondere all'evoluzione tecnologica ed all'implementazione di nuovi sistemi informatici (hardware e software);
- I requisiti tecnico-professionali-organizzativi che dovranno possedere i subappaltatori/prestatori d'opera che l'Impresa utilizzerà per prestazioni specialistiche;
- Le procedure per attività che richiedano autorizzazioni particolari del Committente (sospensioni di servizi essenziali, ecc.);
- La procedura per la pianificazione, l'esecuzione e la registrazione delle Visite Ispettive interne

Viene anche richiesta l'individuazione dei processi necessari a realizzare le prestazioni che soddisfino i requisiti richiesti.

Per assicurare la realizzazione di prestazioni, saranno presi in esame i processi di supporto associati, come pure i risultati desiderati, le fasi dei processi, le attività, i flussi, le misure di controllo, l'esigenza di addestramento, le apparecchiature, le metodologie, le informazioni, i materiali e le altre risorse.

Per la gestione dei processi sarà stabilito un piano di qualità che comprenda:

- i requisiti di entrata e di uscita (per esempio le specifiche e le risorse); a le attività nell'ambito dei processi;
- la verifica e la validazione dei processi e delle prestazioni;
- l'analisi dei processi, inclusa la loro affidabilità;
- l'identificazione, la valutazione e la riduzione dei rischi;
- le azioni correttive e preventive;
- le azioni per i processi di miglioramento;
- il controllo delle modifiche ai processi e alle prestazioni.

Inoltre il piano dovrà prevedere le interdipendenze e le correlazioni fra le diverse attività nel corso del loro sviluppo, anche per quanto riguarda le eventuali interferenze con altri cantieri.

Per tale aspetto il piano dovrà definire le procedure e l'assegnazione di responsabilità e autorità per il coordinamento delle stesse.

Nel piano della qualità, la massima attenzione dovrà essere posta alle procedure aggiuntive/migliorative riferite ai seguenti aspetti:

- procedure per garantire la minimizzazione dei disservizi e dei disagi arrecati agli utenti, durante lo svolgimento delle attività di cui al presente Capitolato;
- procedure proposte per l'interfaccia tra personale dell'Appaltatore e personale responsabile del Committente, per la gestione dell'aspetto tecnico e dell'aspetto amministrativo dell'appalto;
- procedure per l'esecuzione di interventi da realizzare in emergenza o al di fuori del normale orario di servizio;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- procedure di gestione dei reclami degli utenti, del Committente e delle conseguenti azioni correttive.

L'Appaltatore dovrà altresì provvedere affinché tutte le maestranze e i soggetti coinvolti nelle attività conoscano il "Piano di Qualità" e svolgano il proprio compito per garantire un risultato pari alle aspettative.

Il Piano di Qualità dovrà essere periodicamente (ogni semestre) aggiornato e sottoposto all'esame del Committente.

Piano della Sicurezza

Tutte le prestazioni previste nell'appalto devono essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene del lavoro, e in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza e igiene.

Il Committente è titolare della verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore, a sensi dell'attuale normativa e predispone e aggiorna le procedure di sicurezza (documento di valutazione dei rischi), anche in base alle attività degli utenti interni e delle attività di gestione e manutenzione dell'Appaltatore.

L'Appaltatore provvede a predisporre il piano delle misure di sicurezza, comprensivo della valutazione dei rischi per quanto riguarda le scelte di propria competenza e al suo aggiornamento.

Il Responsabile della Sicurezza dell'Appaltatore è responsabile dell'applicazione e del rispetto delle norme contenute nel piano delle misure di sicurezza, sia da parte delle maestranze dell'Appaltatore medesimo, sia da parte di tutte le imprese/lavoratori autonomi operanti negli edifici e siti oggetto di appalto.

L'Appaltatore ha l'obbligo di trasmettere al Committente, prima dell'effettivo inizio delle attività oggetto di appalto, il piano delle misure per la sicurezza, corredato della relativa documentazione.

Il Committente promuove la collaborazione e il coordinamento con l'Appaltatore per l'esecuzione delle attività oggetto di appalto, elaborando, e aggiornando, un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare interferenze, con esclusione dei rischi specifici propri dell'attività dell'Appaltatore.

Il responsabile della sicurezza dell'Appaltatore, attraverso una attività di coordinamento con il responsabile della sicurezza del Committente, dovrà collaborare alla stesura del documento di valutazione dei rischi.

I subappaltatori e i lavoratori autonomi sono tenuti all'osservanza delle procedure di sicurezza predisposte dal Committente e del piano delle misure di sicurezza predisposto dall'Appaltatore e a fornire all'Appaltatore medesimo il proprio piano delle misure di sicurezza comprensivo della valutazione dei rischi per quanto riguarda le attività di propria competenza (subappaltatori) e il piano complementare di dettaglio del piano delle misure di sicurezza.

In assenza dei piani delle misure di sicurezza e dei piani complementari di dettaglio di cui ai commi precedenti non sarà consentito l'inizio delle rispettive attività.

L'Appaltatore è responsabile della verifica dell'idoneità tecnico-professionale dei subappaltatori e dei lavoratori autonomi, e deve promuovere la collaborazione e il coordinamento per l'esecuzione dei servizi da parte dei subappaltatori e lavoratori autonomi, elaborando e aggiornando un unico documento di valutazione dei rischi, che indichi le misure adottate per eliminare le interferenze, con esclusione dei rischi specifici propri dell'attività dei subappaltatori e dei lavoratori autonomi.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Si precisa inoltre che è fatto obbligo all'Appaltatore di sottoscrivere integralmente e osservare scrupolosamente le procedure di sicurezza messe a disposizione dal Committente per la gestione in sicurezza delle strutture oggetto d'appalto.

L'Appaltatore deve osservare e far osservare ai propri dipendenti, al personale comandato, ai subappaltatori, ai cottimisti, nonché a terzi presenti sui luoghi (nei quali si erogano i servizi) e sugli impianti, tutte le norme di cui sopra, assumendo tutti i provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro. Ogni irregolarità dovrà essere comunicata al Committente.

Per le attività legate all'effettuazione di lavori il committente nomina il responsabile dei lavori che vigilerà sul rispetto dei piani di sicurezza predisposti dall'Appaltatore a propria cura ed onere, oltre che designare il medesimo quale coordinatore in fase di progettazione e di esecuzione; gli oneri inerenti le attività del coordinatore in fase di progettazione e in fase di esecuzione sono a carico dell'Appaltatore e compresi nell'importo a base di gara.

L'Appaltatore, inoltre, deve assicurare il coordinamento di tutte le Imprese operanti nel cantiere, nonché la compatibilità e la coerenza tra il proprio piano di sicurezza e quello delle Imprese Subappaltatrici/cottimisti.

L'Appaltatore deve osservare, oltre ai documenti sopra indicati, le norme di prevenzione infortuni sul lavoro.

L'Appaltatore avrà altresì l'obbligo di osservare le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro che eventualmente dovessero essere emanate nel corso di esecuzione dell'appalto.

Oneri a Carico del Committente

Oltre agli altri oneri previsti dal presente Capitolato, sono a carico dal Committente gli oneri per:

- la modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute all'applicazione di normative di legge emanate in data successiva al termine ultimo di presentazione dell'offerta prevista dal bando di gara;
- Le modifiche impiantistiche o le ridistribuzioni interne che il Committente voglia attuare durante la durata dell'Appalto.
- Il direttore dell'esecuzione del contratto;

Pronto Intervento: Interventi di Emergenza - Urgenza

Tutte le attività di manutenzione, così come sopra individuate e descritte, possono essere distinte in quattro categorie in relazione alla tempistica di esecuzione:

- interventi immediati;
- interventi urgenti;
- interventi in giornata;
- interventi schedabili.

Sono da intendersi come interventi immediati tutti gli interventi necessari per rimuovere situazioni di pericolo per le persone oppure per evitare che il guasto o l'interruzione del servizio determinino altri guasti o gravi disfunzioni. In questi casi il guasto deve essere rimosso immediatamente, cioè deve, con un immediato intervento almeno tampone, evitare il propagarsi del danno o del pericolo per le persone.

Il tempo di intervento, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

è presente sul luogo del guasto deve essere non superiore a 15 minuti. Entro tale periodo il personale dell'Appaltatore dovrà essere presente sul luogo del guasto o là dove si sono determinate le cause del guasto e dare avvio alle attività necessarie alla immediata rimozione del pericolo

Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti entro e non oltre le 4 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento.

Sono invece da intendersi come interventi urgenti tutti gli interventi necessari a rimuovere l'interruzione dei servizi.

Il tempo di intervento, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato è presente sul luogo del guasto deve essere non superiore a 60 minuti.

Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti entro e non oltre le 8 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dal Committente, in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività del Committente presso l'immobile oggetto di pronto intervento.

Sono da intendersi come interventi in giornata tutti gli interventi a fronte dei guasti che, pur determinando una riduzione di funzionalità dell'area interessata, non determinano l'interruzione del servizio.

Il tempo di intervento, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato è presente sul luogo del guasto deve essere contenuto entro 4 ore.

Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti entro e non oltre le 48 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dal Committente, in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività del Committente presso l'immobile.

Sono da intendersi come interventi schedabili tutti gli interventi correttivi per guasti che non determinano una riduzione di funzionalità dell'area interessata.

Il tempo di intervento deve essere comunque compatibile ad impedire che il guasto degeneri in una delle categorie più a rischio, e, comunque, l'intervento deve essere immediatamente inserito a sistema per permetterne la programmazione.

Qualora il ripristino non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato sulle penalità, il Committente potrà rivolgersi a Società di propria fiducia, addebitando all'Appaltatore i costi sostenuti.

2.2.3.1.1. Indice di Prestazione dell'Attività di Pronto Intervento

Si definisce come indice di qualità della prestazione di Pronto Intervento il numero di volte in cui vengono rispettati i tempi di intervento riferiti a:

- interventi di emergenza;
- interventi urgenti;
- interventi ordinari;

E' indicato con la sigla ISPI

Sono accettabili valori maggiori di 0,95

Ovviamente l'Appaltatore si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio. Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori di offerta.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

2.2.4. Lavori di Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica (Opere a Canone)

Coerentemente a quanto descritto nel disciplinare di gara, il Concorrente dovrà descrivere brevemente i lavori di adeguamento normativo e di riqualificazione tecnologica che si impegna a realizzare nel corso dell'appalto, illustrandone brevemente i seguenti elementi:

- Criteri utilizzati per la formalizzazione e messa in pratica degli interventi
- Tipologie di interventi proposti
- Programma di realizzazione

I lavori proposti dal Concorrente riguarderanno il patrimonio immobiliare oggetto di appalto nel suo complesso, quindi sia la parte edile che la parte impiantistica.

In particolare il Committente si aspetta proposte di adeguamento normativo e di riqualificazione tecnologica riguardanti sia la parte termomeccanica (es. gruppi frigo) sia la parte elettrica (es. cabine di trasformazione) sia per impianti vari (riqualificazione elevatori).

2.2.5. Lavori a Misura Complementari Aggiuntivi (Opere Extra Canone)

Nel corso dell'appalto il Committente, in base a proprie esigenze, potrà chiedere all'Appaltatore l'esecuzione di interventi di trasformazione extracontrattuali, ritenuti opportuni od indispensabili.

L'Appaltatore si deve intendere impegnato e obbligato ad eseguire le opere richieste anche per interventi di modesta entità; qualora l'Appaltatore si rifiutasse di eseguire quanto ordinato dal Committente, quest'ultima si riserva la facoltà di fare eseguire d'ufficio gli interventi in danno all'Appaltatore.

In caso di affidamento di opere extra canone l'Appaltatore è tenuto a effettuare la preventivazione.

Qualora il Committente lo richieda, l'Appaltatore è tenuto alla redazione, mediante soggetto idoneo a sensi di legge, di un progetto esecutivo a sensi art.93, comma 5, D.Lgs. 163/06 di opere extra canone, completo di computo metrico estimativo (redatto sulla base dei prezzi definiti nel bando di gara e vigenti al momento della esecuzione delle opere extra canone), di piano della sicurezza e di quant'altro concordato e richiesto dal Committente.

Gli oneri derivanti dalla progettazione esecutiva sono a carico del Committente. L'onorario di progettazione sarà computato come da attuali tariffe professionali ridotte del 20% a sensi art.4/12 bis, L.155/89, a cui si applicherà l'ulteriore ribasso offerto dall'appaltatore in sede di gara.

Tutte le opere extracanone saranno remunerate secondo il principio della contabilità pubblica di stato con il criterio a misura; l'elenco prezzi definito nel bando di gara vigente al momento della esecuzione delle opere extra canone sarà utilizzato quale riferimento per l'applicazione del ribasso offerto in sede di gara.

2.2.6. Forniture di Beni

Per fornitura di beni si intende l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali di uso comune occorrenti all'esercizio e manutenzione delle opere edili e degli impianti oggetto dell'appalto.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Fornitura di Combustibili

Il combustibile fornito per l'alimentazione delle centrali termiche dovrà essere pienamente conforme alle leggi esistenti in materia e comunque conforme ad eventuali provvedimenti emanati dalle autorità locali competenti. Dovrà comunque essere rispondente ai requisiti merceologici previsti dal DPCM 8 marzo 2002 e s.m.i..

L'Appaltatore provvederà, a proprio nome e onere, a volturare il contratto di approvvigionamento vettori con oneri a proprio carico.

Per gli aspetti qualitativi del combustibile fornito, varranno le caratteristiche di prodotto della locale azienda distributrice. L'Appaltatore potrà usufruire di eventuali convenzioni commerciali con società distributrici, avendo l'obbligo di informarne il Committente, che potrà richiedere certificazione delle caratteristiche del prodotto fornito.

Si osserva che l'Appaltatore facendo ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia o ad esse assimilabili (così come disciplinato dalla Legge 10/91 e s.m.i.) a supporto del fabbisogno termico ed elettrico dei presidi oggetto d'appalto, le agevolazioni economiche conseguenti saranno, per la durata dell'appalto, a suo beneficio e contribuiranno al recupero del costo primo di impianto sostenuto dall'Appaltatore.

Per quanto riguarda le prove di funzionamento dei gruppi elettrogeni, il relativo combustibile deve intendersi compreso nell'appalto. In ragione delle minime incidenze economiche, i serbatoi di combustibile per queste attività verranno affidati in gestione nello stato in cui si trovano all'atto della presa in consegna degli impianti, e verranno riconsegnati con identica procedura senza contabilizzare i quantitativi presenti all'inizio ed alla fine del contratto.

2.2.7. Rendicontazione Periodica

L'Appaltatore è tenuto a fornire al Committente, con cadenza mensile, un report con i dati riferiti agli edifici affidati in gestione, sul quale devono essere riportati i seguenti elementi per ciascuna utenza:

- Letture contatore gas metano;
- Determinazione dei consumi di combustibile per ogni mese e relativo riepilogo di un intero anno gestionale;
- Risultati delle prove di rendimento di combustione svolti sulle caldaie con cadenza disciplinata dalla vigente normativa;
- Lettura dei contatori di acqua fredda per tutti gli usi;
- Determinazione dei consumi di acqua fredda per ogni mese e riepilogo dell'intero anno gestionale.

La documentazione dovrà essere resa disponibile su supporto informatico, attraverso il sistema informativo, e l'aggiornamento dovrà essere mensile con consegna del materiale elaborato entro il giorno 10 del mese successivo a quello a cui il report di riferisce.

Al fine di gestire i centri di costo dovranno essere installati singoli contabilizzatori di energie e consumi per ciascuna delle predette utenze o parti di esse.

2.2.8. Comunicazioni fra le Parti

Il sistema informatico di cui agli articoli precedenti del presente capitolato, costituisce lo strumento da utilizzare di preferenza per le comunicazioni tra le Parti.

Il flusso delle informazioni e delle relazioni tra le parti dovrà essere organizzato mediante [utilizzo di modulistica predisposta dall'Appaltatore e approvata dal Committente.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

A cadenza mensile l'Appaltatore dovrà inoltrare al Committente rapporti periodici, specifici per ogni servizio, in grado di documentare la quantità e la qualità delle prestazioni effettuate a quella data.

All'inizio del contratto e successivamente ogni qualvolta il Committente lo ritenga necessario, verrà concordato con l'Appaltatore uno schema di report contenente tutti gli elementi di carattere tecnico amministrativo necessari.

La fruibilità attraverso il sistema informatico dovrà consentire la visualizzazione, la stampa e l'esportazione dei dati, oltre alla loro conservazione in un apposito archivio storico.

Il sistema informativo dovrà essere articolato in modo da poter archiviare gli ordini di servizio, la contabilità e ogni altra attività oggetto del presente appalto singolarmente per ciascuna unità operativa del Committente.

2.2.9. Conduzione, Presidio e Reperibilità

Durante la conduzione dei lavori e la gestione degli impianti, l'Appaltatore dovrà garantire le condizioni di comfort e funzionalità con le attività di presidio, in conformità a quanto descritto nel Capitolato Prestazionale e nei suoi allegati.

L'Appaltatore si assume inoltre l'onere di mantenere ed integrare, durante tutto il periodo contrattuale, per tutti gli impianti oggetto dell'appalto, la documentazione già in possesso del Committente e prevista dalla normativa vigente, oltre a quello per la presentazione o rinnovo della stessa agli Enti competenti, e più precisamente:

- pratiche comunali per nuovi impianti o ristrutturazione degli stessi;
- pratiche dei Vigili del Fuoco;
- pratiche dell'I.S.P.E.S.L.;
- Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo per ogni intervento di sostituzione e/o modifica eseguito sugli impianti.
- Rinnovo periodico ed aggiornamento del libretto d'impianto e di centrale termica, compilato secondo le modalità previste dal DPR 412/93.
- Dichiarazione periodica contestuale di rendimento medio stagionale del sistema edificio impianto.
- Trasmissione della documentazione relativa agli impianti e apparecchi in pressione, rilasciata dagli Enti preposti a seguito di verifica e controllo periodico, ai sensi della normativa vigente.
- Dichiarazione di conformità degli impianti, installazioni e dispositivi, ai sensi della Legge 615/66 e successivi provvedimenti di attuazione e della circolare n. 68 del 25/11/69 "Norme di sicurezza per gli impianti termici a gas di rete".
- Certificato di prevenzione incendi, subordinatamente alla presenza di interventi sugli edifici.
- Produzione o aggiornamento di ogni altra documentazione dovuta, in conformità ai regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti;
- Verifiche dell'efficienza della "messa a terra" e relativi adempimenti normativi.

Si precisa che tale documentazione dovrà essere depositata in copia aggiornata presso il Servizio Tecnico del Committente

L'Appaltatore si farà carico della convocazione alle previste scadenze, degli Enti preposti al controllo periodico (VV.F., I.S.P.E.S.L., ARPA, ecc.) sulle apparecchiature in esercizio che sono oggetto dell'appalto, garantendo la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

L'Appaltatore dovrà concordare con i tecnici degli Enti preposti le modalità e i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline, cabine elettriche, cabine gas, apparecchi in pressione, ecc.) nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, di intercettazione combustibile, pressostati, vasi di espansione, ecc.), oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

Il Committente sarà informato delle visite ed il verbale di visita stilato dai funzionari I.S.P.E.S.L. o di altri enti deve essere consegnato in copia al Committente.

Come affermato precedentemente ed in conformità con quanto disposto nell'art. 31 commi 1 e 2 della legge 10/91, l'Appaltatore è tenuto ad assumere il ruolo di "Terzo Responsabile" dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici. Si intendono pertanto a carico dell'impresa tutti gli oneri indicati all'art. 11 del D.P.R. 412/93. L'Appaltatore è inoltre tenuto a nominare, in conformità all'art. 19 della legge 10/91, un "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia", il cui nominativo verrà comunicato al MICA o agli enti di pertinenza e al Committente; questo ultimo si farà carico di indicare all'Appaltatore i propri responsabili, al fine di concordare ed attuare le strategie di gestione e di intervento finalizzate a promuovere un uso razionale dell'energia.

È da intendersi come presidio tecnologico tutto il complesso di attività che ha come obiettivo quello di garantire il massimo livello di funzionalità di esercizio degli impianti e delle opere edili, attraverso l'effettuazione di attività di conduzione, manutenzione, pronto intervento e di segnalazione di eventuali cattivi funzionamenti sulle opere edili e sugli impianti di pertinenza dell'appalto.

Risultano di competenza del personale di presidio le attività di monitoraggio quotidiano relativo a tutti gli impianti ed i servizi affidati in modo da potere anticipare richieste di intervento da parte del personale che utilizza gli ambienti.

Per quanto concerne la consistenza del personale, l'Appaltatore dovrà essere in grado in tempo reale di fornire, anche mediante il sistema informativo precedentemente illustrato, la prova di disporre di tutte le unità operative presenti, con le caratteristiche professionali idonee e tali da poter gestire la qualità del servizio.

In sede di offerta, è lasciata all'Appaltatore la facoltà di proporre le soluzioni più idonee finalizzate allo svolgimento al meglio del servizio. In ogni caso le figure di interfaccia con il Committente dovranno essere almeno due (2):

- RT Responsabile Tecnico (capo commessa)
- Direttore dei lavori

Il Committente si riserva la facoltà di richiedere, in qualunque momento, dietro motivazione scritta, l'immediata sospensione e la sostituzione del personale utilizzato dall'Appaltatore e non in possesso di requisiti dichiarati per lo stesso.

In caso di inadempienza il fatto può costituire motivo di rescissione del contratto.

Le attività manutentive ad elevata incidenza specialistica dovranno essere effettuate da personale di comprovata esperienza specialistica.

Sarà attiva per tutti i giorni dell'anno la Reperibilità; l'Appaltatore dovrà sempre garantire la presenza del RT o suo delegato di pari funzioni e livello professionale e di tutto quel personale necessario all'espletamento delle attività secondo i canoni qualitativi dell'appalto.

Il personale reperibile dovrà pertanto essere attrezzato con adeguata dotazione di sistemi di comunicazione, compatibili con gli ambienti, mentre la struttura dedicata

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

all'espletamento delle attività dovrà essere dimensionata in modo adeguato per garantire i termini temporali prescritti.

2.2.10. Controlli da parte del Committente

Il Committente, tramite gli uffici tecnici interni o mediante personale tecnico o organismi tecnici di controllo appositamente incaricati, anche esterni, effettuerà singolarmente seguenti compiti e controlli:

- Controllare il Piano di Lavoro proposto dall'Appaltatore per l'erogazione dei servizi.
- Controllare il rispetto dei valori minimi degli indici di prestazione sia dei singoli servizi sia globali.
- Controllare l'applicazione delle procedure di rilievo proposte in fase di gara dall'Appaltatore, anche attraverso l'uso di metodi statistici che prevedano una campionatura delle fasi di controllo.
- Eseguire il controllo di gestione dei servizi oggetto dell'appalto, verificandone in particolare l'avanzamento, sia nell'insieme che nel dettaglio, secondo criteri di efficacia e di efficienza.
- Indire e dirigere le riunioni di coordinamento, che verranno tenute indicativamente ogni 30 giorni, con lo scopo di attivare e finalizzare le procedure sull'andamento dei lavori.
- Eseguire la verifica della corretta esecuzione delle attività relativamente a tutti i servizi del presente contratto.

I controlli saranno effettuati attraverso audit ed ispezioni senza alcun obbligo di preavviso.

Per l'espletamento dei sopra citati compiti, gli uffici tecnici e gli incaricati del Committente avranno il diritto di accedere in qualsiasi momento ai luoghi nei quali l'Appaltatore svolge la sua attività.

L'Appaltatore è tenuto ad offrire la massima collaborazione affinché delegati del Committente svolgano le proprie mansioni.

L'Appaltatore dovrà dimostrare, anche attraverso la redazione di opportuni documenti, di avere effettuato tutti i controlli previsti dal Piano di Manutenzione redatto in fase di gara ed accettato dal Committente.

La presenza del personale del Committente nonché i controlli e le verifiche da esso o dagli organismi tecnici di controllo eseguiti, non liberano l'Appaltatore dagli obblighi e responsabilità inerenti la buona esecuzione dei Servizi e la loro rispondenza alle clausole contrattuali, né lo liberano dagli obblighi su di esso incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Dal momento che le modalità di controllo e verifica degli Indici di Prestazione dei singoli servizi dipendono anche dal sistema di supervisione che sarà installato e dallo stesso sistema informatico e di call center che l'Appaltatore renderà disponibile per l'espletamento dell'appalto, le stesse saranno definite dal Committente all'inizio delle attività di manutenzione e conduzione.

Tali modalità, una volta definite, saranno comunicate all'Appaltatore, il quale dovrà porre in essere tutte le azioni necessarie per rendere la valutazione dei singoli indicatori come da richieste del Committente.

Resta inteso che le modalità definiranno solamente i criteri di valutazione degli indicatori, mentre il Committente resterà libero di determinare la frequenza delle verifiche e dei controlli.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Riconsegna del Patrimonio

L'appaltatore riconsegnerà al Committente gli impianti utilizzati per la gestione dei servizi oggetto dell'appalto, il cui stato manutentivo e funzionale dovrà risultare eguale, comprensivo delle opere oggetto di proposta, a quello iniziale, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La riconsegna avverrà previa verifica, in contraddittorio tra Appaltatore e Committente, con stesura di un verbale attestante lo stato degli impianti e con indicazione degli scostamenti rilevati rispetto alle indicazioni del precedente capoverso.

Nello stesso verbale di riconsegna saranno riportate le letture dei contatori del gas metano, dell'energia elettrica, dell'acqua e del gasolio.

Al termine del contratto inoltre l'Appaltatore dovrà rilasciare per ciascun impianto specifica dichiarazione, a firma di professionista abilitato, di permanenza della rispondenza vigente all'atto dell'appalto o dell'adeguamento degli impianti.

Tali dichiarazioni saranno condizione necessaria per il rilascio del certificato di ultimazione del servizio da parte del direttore dell'esecuzione del contratto e dovranno essere predisposte per tutti gli impianti gestiti.

2.2.11. Penali

Di seguito vengono indicate le penali che verranno applicate all'Appaltatore nel caso di particolari attività, discipline, livelli prestazionali dei servizi attesi, ecc , che non siano state effettuate, garantite e/o raggiunte da parte dell'Appaltatore nel corso dell'espletamento del suo incarico.

Penali di Carattere Generale

- Per ogni interruzione delle attività dei presidi oggetto dell'appalto, ovunque verificatasi anche solo parziale, conseguente a mancato od intempestivo intervento da parte dell'Appaltatore, oppure alla mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti riconducibili a responsabilità dell'appaltatore, verrà applicata una penale pari a 1.000,00 € (mille/00 euro).
- Per ogni caso di interruzione di uno dei servizi oggetto della gestione, ovunque verificatasi ed anche solo parziale, conseguente a mancato od intempestivo intervento da parte dell'Appaltatore, oppure alla mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti riconducibili a responsabilità dell'appaltatore verranno applicate le seguenti penali:
 - Per ogni ora consecutiva di mancato servizio 350,00 € (trecentocinquanta/00euro);
 - Detta penale oraria sarà elevata a 500,00 € (cinquecento/00 euro) per gli impianti di riscaldamento e condizionamento.
- Per il mancato rispetto degli orari o del periodo di funzionamento degli impianti secondo le indicazioni stabilite dal Committente verrà applicata una penale di 750,00 € (settecentocinquanta/00 euro) per ogni ora di ritardo accertato.
- Per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali relativi a tutti i servizi oggetto dell'Appalto, escluso il Servizio Energia (di seguito disciplinato), verrà applicata una penale pari a 500,00 € (cinquecento/00 euro).
- Per la mancata effettuazione delle attività di manutenzione ordinaria:

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- Per ogni mancata effettuazione nel limite massimo di cinque omissioni per mese una penale pari a 1.500,00 € (millecinquecento/00 euro);
- Per ogni mancata effettuazione qualora si superino le cinque omissioni per mese una penale pari a 2.000,00 € (duemila/00 euro) cadauna ulteriore.
- Per ogni mancata effettuazione riferibile al comfort termoigrometrico ed igienico sanitario superiore alle 12 ore nel limite massimo di cinque omissioni per mese una penale pari a 10.000,00 € (diecimila/00 euro);
- Per ogni mendace iscrizione di intervento effettuato una penale pari a 3.000,00 € (tremila/00 euro).
- Per mancata cura nella buona conservazione dei locali ed apparecchiature dati in consegna o per modifiche abusive delle stesse, verrà applicata una penale pari a 1.000,00 € (mille/00 euro) per ogni inadempienza accertata, oltre agli oneri derivanti dal ripristino nelle condizioni iniziali.
- Per ogni mancato rispetto della documentazione di valutazione dei rischi e suoi aggiornamenti e del Piano di Qualità verrà applicata una penale pari a 5.000,00 € (cinquemila/00 euro).
- Per ogni ritardata esecuzione delle verifiche periodiche di legge previste nelle varie attività oggetto della gestione, verrà applicata una penale pari a 750 € (settecentocinquanta/00 euro), reiterata settimanalmente.
- In aggiunta alle precedenti penali per il mancato rispetto dei diversi Indicatori Globali di Prestazione dei diversi servizi (come definiti nel presente documento) oggetto dell'Appalto, verranno applicate le seguenti penali su base periodica:
 - Per ogni accertato e documentato scostamento inferiore al 2% rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta, una penale di 1.500,00 € (millecinquecento/00 euro);
 - Per ogni accertato e documentato scostamento compreso tra il 2% e inferiore al 5% rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta, una penale di 3.000,00 € (tremila/00 euro);
 - Per ogni accertato e documentato scostamento compreso tra il 5% e il 7% rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta, una penale di 4.500,00 € (quattromilacinquecento/00 euro);
 - Per ogni accertato e documentato scostamento superiore al 7% rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta, una penale di 6.000,00 € (seimila/00 euro).

Penali per Disciplina di Pronto Intervento

Per ogni accertato ritardo nella tempistica d'intervento per "interventi in emergenza", come definiti dal presente Capitolato, saranno applicate le seguenti penali:

- **Interventi immediati:**
 - Per ogni quarto d'ora consecutivo di mancato intervento (oltre il limite riportato nel presente Capitolato) verrà applicata una penale pari a 1.000,00 € (mille/00 euro).
 - Per ogni ora consecutiva di mancato ripristino del funzionamento degli impianti a valle di una richiesta d'intervento immediato (accertata la possibilità di eseguire lo stesso ripristino nel limite di tempo indicato nel presente Capitolato) verrà applicata una penale pari a 1.000,00 € (mille/00 euro).
- **Interventi urgenti:**

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- Per ogni mezz'ora consecutiva di mancato intervento (oltre il limite riportato nel presente Capitolato) verrà applicata una penale pari a 750,00 € (settecentocinquanta/00 euro).
- Per ogni ora consecutiva di mancato ripristino del funzionamento degli impianti a valle di una richiesta d'intervento urgente (oltre il limite riportato nel presente Capitolato) verrà applicata una penale pari a 750,00 € (settecentocinquanta/00 euro).
- **Interventi in giornata**
 - Per ogni ora consecutiva di mancato intervento verrà applicata una penale pari a 500,00 € (cinquecento/00 euro).
 - Per ogni 12 ore consecutive di mancato ripristino del funzionamento degli impianti a valle di una richiesta d'intervento in giornata verrà applicata una penale pari a 500,00 € (cinquecento/00 euro).
- **Interventi schedulabili**
 - Per ogni giorno consecutivo di mancato intervento verrà applicata una penale pari a 500,00 € (cinquecento/00 euro).
- **Mancato intervento**
 - Per ogni mancato intervento dell'Appaltatore a richieste di reperibilità o di presidio verrà applicata una penale pari a 1.000,00 € (mille/00 euro).

Penali per Ritardati Interventi di Adeguamento e Riqualificazione

Per ogni giorno di ritardo, rispetto ai giorni calendariali previsti nell'offerta tecnica, nella realizzazione degli interventi di adeguamento e riqualificazione offerti, si applicherà una penale pari all'uno per mille/giorno del valore del relativo intervento. L'ultimazione di ciascun intervento di adeguamento e riqualificazione sarà accertata con apposito verbale redatto in contraddittorio dal direttore dell'esecuzione del contratto e dall'appaltatore.

Per ogni giorno di ritardo, rispetto a quelli concordati tra le parti, nella realizzazione dei singoli interventi complementari addizionali extracanonici, si applicherà una penale pari all'uno per mille/giorno del valore del singolo intervento. L'ultimazione di ogni singolo intervento sarà accertata con apposito verbale redatto in contraddittorio dal direttore dell'esecuzione del contratto e dall'appaltatore.

L'importo delle penali applicate verrà detratto dalla contabilità dal primo pagamento successivo alla penale maturata, fermo restando il risarcimento per maggior danno (ex art.1382 del Codice Civile).

Applicazione delle Penali

Le penali sono comminate dal responsabile del procedimento.

L'applicazione di una penale non esclude la possibilità da parte del Committente di risolvere immediatamente il contratto con l'Appaltatore in considerazione della gravità dell'infrazione commessa.

L'applicazione delle penali non pregiudica a sensi art.1382 c.c. il risarcimento di eventuali danni o di ulteriori oneri sostenuti dal Committente a causa delle infrazioni commesse.

Qualora l'importo complessivo delle penali comminate nell'arco di un anno solare, ai sensi dei punti precedenti, sia superiore al 10% (diecipercento) dell'importo del

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

contratto su base annua, il Committente potrà risolvere il contratto in danno dell'Appaltatore.

Tutte le penali sono applicate senza previa costituzione in mora.

Tutte le penali verranno rimosse detraendo il relativo importo dal corrispettivo dovuto all'Appaltatore in occasione del pagamento immediatamente successivo alla emissione della penale.

3. Condizioni Generali dell'Appalto

3.1. Osservanza di Capitolati, Leggi e Regolamenti

Per quanto non espressamente previsto nel presente documento si fa richiamo:

- al Codice Civile per la disciplina dei contratti e dell'appalto servizi e lavori
- a tutte le leggi e normative vigenti in materia di:
 - contratti di lavoro
 - diritto al lavoro per disabili
 - sicurezza e prevenzione infortuni
 - igiene nei luoghi di lavoro
 - fiscali, contributive, previdenziali e assistenziali
 - lavori, servizi e forniture pubbliche
 - tutela dell'ambiente
 - sicurezza verso terzi
 - tutela della privacy
- a tutte le normative tecniche inerenti la regola dell'arte quali: UNI-CTI, UNI-CIG, UNI/CEI, ecc.
- A tutte le altre leggi, decreti, circolari, ecc. statali, regionali, provinciali, comunali che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'appalto, ivi compresi i regolamenti edilizi e le disposizioni di qualsiasi tipo del Comando Provinciale VV.F. di Pescara.

L'Appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso del contratto.

3.2. Consegna degli Impianti. Attrezzature. Materiale per Manutenzione

La consegna avverrà previa verifica, in contraddittorio tra Committente e Appaltatore, con stesura di un verbale attestante lo stato degli impianti.

Nello stesso verbale di consegna saranno riportate le letture dei contatori del gas metano e del gasolio.

Verrà inoltre predisposto il verbale di consegna con inventario dei materiali per la manutenzione e l'elenco delle attrezzature.

3.3. Gestione della Commessa

La commessa, seppur caratterizzata da un unico appalto, presenta al suo interno due capitoli indipendenti e distinti tra loro riferibili al Committente. La struttura del servizio, in ogni sua parte, dovrà quindi essere obbligatoriamente inteso da parte dell'Appaltatore quale commesse distinte sia in termini gestionali che di contabilizzazione e fatturazione. Alla luce di tale principio sia le attività in ingresso che in uscita nei confronti dell'Appaltatore dovranno essere articolate su due indipendenti e specifici capitoli; la contabilità, gli ordini di servizio, la fatturazione, gestione nel suo complesso, ecc dovranno essere distinte ed indipendenti.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

4. Progetto di Gestione dei Servizi e Specifica degli Indici di Servizio

4.1. Servizio Energia, composto da: Esercizio e Manutenzione Ordinaria, Preventiva di tutte le Centrali e le Sottocentrali Termiche, delle Centrali e Sottocentrali Frigorifere, dei Gruppi Frigo, dei Condensatori e Torri Evaporative, delle UTA, degli Impianti di Distribuzione e dei Terminali di Distribuzione oltre alla Fornitura dell'Energia.

Nell'ambito specifico, con il termine SERVIZIO ENERGIA si comprende tutta l'attività di riscaldamento e raffrescamento, la produzione di acqua calda per uso igienico sanitario, il trattamento dell'aria primaria e secondaria, compresa anche la ventilazione, la distribuzione dei relativi fluidi vettori e la gestione di tutti i terminali di distribuzione, nonché la fornitura del relativo combustibile.

4.1.1. Ambiti di Intervento

Sono oggetto delle prestazioni di cui al presente articolo i seguenti impianti:

CENTRALE TERMICA

Si veda come riferimento l'Allegato 1 che contiene la descrizione sommaria degli immobili oggetto di appalto e dei relativi impianti; l'appalto comprende la gestione di:

- Generatori di acqua calda e di vapore e relativi bruciatori.
- Scambiatori.
- Impianto di adduzione del gas metano
- Elettropompe di circolazione.
- Collettori, tubazioni e relative coibentazioni.
- Vasi di espansione, apparecchiature ausiliarie ed ogni altro accessorio di centrale (impianti di trattamento dell'acqua esclusi: per questi è previsto un servizio dedicato).

SOTTOCENTRALE TERMICA

Si veda come riferimento l'Allegato 1 che contiene la descrizione sommaria degli immobili oggetto di appalto e dei relativi impianti; l'appalto comprende la gestione di:

- Scambiatori.
- Elettropompe di circolazione.
- Collettori, tubazioni e relative coibentazioni.
- Vasi di espansione, apparecchiature ausiliarie ed ogni altro accessorio di sottocentrale (impianti di trattamento dell'acqua esclusi: per questi è previsto un servizio dedicato).

CENTRALE FRIGORIFERA E RELATIVE TORRI DI RAFFREDDAMENTO GRUPPI FRIGO CONDENSATI AD ARIA

Si veda come riferimento l'Allegato 1 che contiene la descrizione sommaria degli immobili oggetto di appalto e dei relativi impianti; l'appalto comprende la gestione di:

- Gruppi frigo con compressori a vite condensati ad acqua di torre
- Gruppi frigo ad assorbimento
- torri evaporative
- Sistemi di trattamento dell'acqua.
- Elettropompe di circolazione.
- Collettori, tubazioni e relative coibentazioni.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- Vasi di espansione, apparecchiature ausiliarie ed ogni altro accessori di centrale.
- gruppo frigo condensato ad aria (delocalizzati fuori dalla centrale frigorifera)

RETE DI DISTRIBUZIONE FLUIDI PRIMARI DALLA CENTRALE ALLE SOTTOCENTRALI

L'appalto comprende la gestione di:

- Tubazioni e relative coibentazioni.
- Valvolame e componentistica di rete.

RETI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO GRUPPI DI PRODUZIONE ARIA COMPRESSA IMPIANTI A RADIATORI

L'appalto comprende la gestione di:

- Unità terminali (radiatori nelle varie tipologie).
- Reti di distribuzione dell'acqua calda di alimentazione dei radiatori.
- Tubazioni e coibentazioni.
- Accessori d'impianto.

IMPIANTI A VENTILCONVETTORI

L'appalto comprende la gestione di:

- Unità terminali (ventilconvettori nelle varie tipologie).
- Reti di distribuzione dell'acqua calda e refrigerata di alimentazione dei ventilconvettori.
- Tubazioni di scarico condensa (fino ai pozzetti di smaltimento).
- Accessori d'impianto.

IMPIANTI A PANNELLI RADIANTI

L'appalto comprende la gestione di:

- Pannelli radianti nelle varie tipologie.
- Rete di distribuzione dell'acqua calda/refrigerata di alimentazione dei pannelli.
- Sistemi controllo antincondensa estiva.
- Accessori d'impianto.

IMPIANTI DI TERMOVENTILAZIONE

L'appalto comprende la gestione di:

- Unità terminali.
- Rete di distribuzione dell'acqua calda.
- Accessori d'impianto.

IMPIANTI AD ARIA

Si veda come riferimento l'Allegato 1 che contiene la descrizione sommaria degli immobili oggetto di appalto e dei relativi impianti; l'appalto comprende la gestione di:

- Unità di trattamento aria e di espulsione.
- Realizzazione rete di canali aria esterna, espulsione, mandata e ripresa in centrale e montanti.
- Distribuzione aria mandata e ripresa al piano con canali, terminali ed accessori a completamento dei reparti in appalto.
- Sistemi di taratura e diffusione dell'aria negli ambienti.
- Accessori d'impianto;
- Cappe aspiranti per attività di Laboratorio ubicati nei presidi del Committente con sostituzione dei relativi filtri assoluti e normali;

DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA - PRERISCALDAMENTO UTA

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

L'appalto comprende la gestione di:

- Reti di distribuzione acqua calda preriscaldamento per le unità trattamento aria
- Accessori d'impianto.
- Tubazioni e coibentazioni.

DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA REFRIGERATA UTA

L'appalto comprende la gestione di:

- Reti di distribuzione acqua refrigerata per le unità trattamento aria.
- Accessori d'impianto.
- Tubazioni e coibentazioni.

DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA POSTRISCALDAMENTO UTA

L'appalto comprende la gestione di:

- Reti di distribuzione acqua calda postriscaldamento per le unità trattamento aria.
- Accessori d'impianto.
- Tubazioni e coibentazioni.

REGOLAZIONE AUTOMATICA

L'appalto comprende la gestione di:

- Elementi in campo (valvole di regolazione, sonde, pressostati, ecc.).
- Unità periferiche.
- Accessori d'impianto.

ALTRI IMPIANTI EVENTUALMENTE PROPOSTI COME MIGLIORIA DALL'APPALTATORE IN SEDE DI OFFERTA

Si osserva come il precedente elenco non vuole essere esaustivo, ma è riportato con il solo scopo di mettere in evidenza la tipologia di massima degli impianti.

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto dei servizi.

In particolare nelle attività in onere all'Appaltatore per questa tipologia di impianti, vi è la verifica periodica (minimo ogni 6 mesi) o anticipatamente su richiesta del Committente della qualità dell'aria con prelievi per:

- Inquinamento chimico
- Inquinamento batteriologico

in ambienti specialistici quali: sale operatorie, blocco operatorio, terapia intensiva o altri locali che verranno indicati dalla Direzione Sanitaria.

Le prestazioni di gestione negli impianti sopra elencati verranno svolte, per l'intera durata contrattuale, sulla base di un apposito piano dettagliato di attività che l'Appaltatore dovrà predisporre nei tempi e aggiornare costantemente in funzione della maggiore conoscenza tecnica acquisita con la gestione e delle variazioni quantitative e/o qualitative intervenute sulla consistenza degli impianti.

Per conduzione si intendono tutte le operazioni necessarie e nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente al D.P.R. 412/93 e successive modifiche o integrazioni.

Inoltre l'Appaltatore assumendo il ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2, della Legge 10/91, per tutti gli edifici oggetto del servizio, avrà il carico di tutti gli oneri indicati all'art. 11 del DPR 412/93 nonché agli articoli specifici del D.P.R. 551/99 e s.m.i .. e ai sensi dell'art. 34 della Legge 10/91, si assume la responsabilità per eventuali sanzioni comminate per la mancata ottemperanza alle disposizioni ivi contenute.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

In particolare, l'Appaltatore dovrà provvedere al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera p), del DPR 412/93, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, ai sensi dell'art. 26, comma 7, della Legge 10/91. L'Appaltatore dovrà inoltre garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 412/93 e s.m.i. riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti armonizzati con quanto disposto dal D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006.

L'Appaltatore dovrà inviare annualmente al Committente la relazione che il "Responsabile per la conservazione e l'uso Razionale dell'energia" avrà redatto sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi e procedure da attuare per accrescere l'efficienza e il rendimento dell'impianto termico e per ridurre le emissioni inquinanti. L'Appaltatore è obbligato ad assumere anche la funzione di "Responsabile per la conservazione e l'uso Razionale dell'energia" del Committente, qualora da questi richiesto. In tal ultimo caso le prestazioni sono da intendersi remunerate nel corrispettivo di appalto.

Obiettivo generale del servizio è assicurare il livello di funzionalità, di sicurezza e di comfort ambientale dei diversi locali nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente e dal Committente relativamente ai diversi ambienti degli immobili ed in relazione alle loro destinazioni d'uso. Tale obiettivo dovrà essere perseguito garantendo la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti di climatizzazione previsti in appalto.

La conduzione, l'attività manutentiva ordinaria come definita all'interno del presente documento, dovranno essere finalizzate ad una strategia di miglioramento funzionale delle prestazioni che abbia come risultato:

- il raggiungimento e il mantenimento dei livelli di prestazione predefiniti;
- l'aumento dei livelli di disponibilità;
- il miglioramento della qualità complessiva del servizio;
- la riduzione dei consumi energetici

Le prestazioni richieste all'Appaltatore, possono riassumersi nelle seguenti categorie:

- approvvigionamento di combustibile con caratteristiche adeguate alle vigenti normative;

• diagnosi energetica degli edifici oggetto di appalto;

- manutenzione ordinaria degli impianti termici e di condizionamento;
- manutenzione straordinaria per gli stessi impianti;
- pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti e delle loro pertinenze, nonché le richieste di intervento da parte di soggetti esterni.
- produzione dell'acqua calda sanitaria;
- conduzione ed organizzazione necessaria per la gestione degli impianti di climatizzazione;
- mantenimento, durante il periodo invernale, negli ambienti, delle condizioni termoigrometriche e di portata d'aria e degli orari di utilizzo dell'impianto prescritti dalla normativa vigente e dal presente capitolato;
- messa in funzione e la conseguente disattivazione e/o attenuazione e messa a riposo degli impianti;
- approvvigionamento e sostituzione nei tempi e con le cadenze precisate nel Piano di Manutenzione dell'opera di tutti i filtri sia degli elementi terminali dell'impianto di climatizzazione invernale/estivo che di tutti le UTA oggetto dell'appalto;

Formattato: Evidenziato

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- tutte le attività necessarie per la prevenzione e contenimento della carica batterica degli impianti di climatizzazione, nonché le eventuali sanificazioni che si rendessero necessarie, con particolare riferimento a fenomeni come quello della Legionella Pneumophila.

4.1.2. Climatizzazione Ambiente

Nell'espletamento di queste attività, l'Appaltatore deve ottemperare ai seguenti obblighi:

- il servizio deve essere svolto in conformità a quanto previsto dalla Norma Tecnica UNI 9317 (Impianti di riscaldamento. Conduzione e controllo);
- il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di Legge;
- il servizio deve prevedere la trascrizione sul "libretto di centrale" di tutte le misure e gli interventi manutentivi effettuati e previsti dalle vigenti normative;
- il servizio deve essere svolto nel totale rispetto delle norme di legge, tecniche e regolamenti in genere (sia di carattere nazionale che locale), vigenti al momento e sopravvenute nel corso dell'esecuzione contrattuale.

Con preavviso di 24 ore il Committente potrà ordinare di riattivare l'attività dopo eventuali interruzioni per scadenza normale od ordine precedente di cessazione.

Sarà onere dell'Appaltatore farsi carico del superamento dell'inerzia termica dell'edificio, con ciò intendendo che all'ora richiesta le temperature nei locali dovranno essere conformi a quanto prescritto dal Capitolato Tecnico.

Per quanto riguarda le condizioni termoigrometriche si farà riferimento alla normativa italiana vigente; in particolare la norma UNI 10339, impianti aeraulici ai fini di benessere, generalità, classificazione e requisiti, e alla buona tecnica di progettazione ospedaliera.

Il Committente, nel rispetto delle norme, si riserva la comunicazione di specifiche relative alle necessità di ambienti particolari con le relative indicazioni della durata temporale di tali esigenze. L'Appaltatore è tenuto all'immediata osservanza di queste prescrizioni.

Qualora tali condizioni termoigrometriche non potessero essere raggiunte in determinati ambienti per cause indipendenti dalle attività di conduzione, l'Appaltatore sarà tenuto a dare segnalazione immediata al Committente e al RP. L'Appaltatore dovrà tenere conto dello schema impiantistico presente nell'immobile ed effettuare gli opportuni interventi necessari ad ottenere le condizioni di comfort nelle singole zone dell'edificio.

Le condizioni termoigrometriche dovranno essere mantenute 24 h/giorno, 365 gg/ anno senza attenuazione notturna.

Il periodo di funzionamento invernale è convenzionalmente stabilito come segue: dal 01 ottobre al 30 aprile

In ogni caso l'inizio e la fine del periodo di funzionamento invernale, durante ciascuna stagione di riscaldamento, sarà comunicato all'Appaltatore dal Committente con preavviso di 24 ore. Con analogo preavviso il Committente potrà ordinare di riattivare il servizio dopo eventuali interruzioni per scadenza normale od ordine precedente di cessazione.

L'attività di conduzione degli impianti di climatizzazione così come sommariamente descritto consiste nei seguenti punti:

- conduzione e organizzazione necessaria ad espletare l'attività di manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione, installati negli immobili di pertinenza dell'appalto;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- manutenzione ordinaria (comprese sostituzione filtri, pulizia bacchette, ecc ...) e straordinaria delle unità trattamento aria, dei vari terminali ed elementi costituenti gli impianti citati e relative canalizzazioni, comprese la fornitura e l'installazione dei componenti necessari per la conduzione e le misurazioni necessarie;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le apparecchiature presenti all'interno delle sottocentrali termiche relativamente ai circuiti di climatizzazione e relativi circuiti;
- messa in funzione e conseguente disattivazione e/o attenuazione e messa a riposo degli impianti;
- approvvigionamento dei lubrificanti, dei disincrostanti, dei materiali coibenti, delle vernici protettive, dei materiali di consumo occorrenti per la manutenzione ordinaria degli impianti;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le apparecchiature facenti parte della regolazione automatica degli impianti (servomotori, elettrovalvole, etc.)
- pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e delle loro pertinenze, nonché le richieste di intervento da parte di soggetti esterni quali Vigili del Fuoco, ecc.

Fermo restando la disciplina che governa in questo appalto gli interventi di emergenza urgenza (Pronto Intervento), l'Appaltatore dovrà comunque provvedere tempestivamente ad informare i Responsabili del Committente di eventuali guasti che provochino l'indisponibilità dell'impianto per un tempo superiore a 60 minuti comunicando il tipo di impianto in avaria, i luoghi interessati ed il tempo di indisponibilità prevista.

4.1.3. Preparazione e Prove per l'Avviamento dell'Impianto

L'Appaltatore è tenuto a preparare l'impianto per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo degli impianti, con periodicità secondo quanto previsto dalle norme tecniche.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate al Committente e verbalizzate.

4.1.4. Conduzione

Prima e durante la gestione del servizio, secondo le frequenze previste dal Piano di Manutenzione, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica, delle sottocentrali e degli impianti in generale.

In particolare, per la centrale termica le principali operazioni da eseguire sono:

- simulazione dell'improvvisa mancanza di gas per verificare l'intervento delle valvole sicurezza gas;
- simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l'intervento degli organi di regolazione;
- simulazione della mancanza dell'energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza generale;
- simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas od in presenza di atmosfera esplosiva;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione gas, ivi comprese le valvole di intercettazione combustibile;
- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.

L'Appaltatore deve provvedere alla verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione del gas metano che collegano gli apparecchi di centrale secondo le modalità e la frequenza indicata dall'Azienda Distributrice ed in osservanza alla Legge n. 1083 del 6.12.1971 ed alle prescrizioni del Ministero dell'Interno Direzione generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi.

Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

Per la singola sottocentrale termica, le principali operazioni da eseguire sono:

- Simulazione della mancanza dell'energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza generale;
- Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.

Delle verifiche eseguite dovrà essere predisposto specifico verbale, riportando il tutto anche sul sistema informativo.

Eventuali Provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto sopra descritto, saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile, siano esse di carattere penale o civile.

Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dovrà conservare il libretto di centrale, redatto conformemente a quanto prescritto agli allegati I e /I del D.M. 17.03.2003 e rettificati in base alla Lettera Circolare del Ministero delle Attività Produttive Prot. 254238 del 15-05-2003, custodito in apposito contenitore rigido collocato nel locale centrale termica in posizione ben visibile.

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza su ciascun "libretto di centrale". La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul "libretto di centrale" per accettazione della funzione. /I responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico è tenuto, per ogni esercizio, a registrare sul libretto di centrale i consumi energetici

4.1.5. Controlli e Misure

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità dei servizi di conduzione e manutenzione durante ogni stagione di esercizio degli impianti, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla legislazione vigente; detti interventi andranno trascritti sul registro di manutenzione.

Oltre a quelle obbligatorie per legge, l'Appaltatore dovrà eseguire tutti gli altri controlli e tutte le altre misure previsti dalla buona tecnica e dalle prescrizioni del Committente, riportando le verifiche eseguite sul sistema informativo.

L'Appaltatore deve periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione.

L'Appaltatore deve inoltre tener regolarmente sotto controllo:

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- Lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- La regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali, ove possibile;
- Il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere prontamente segnalata al Committente per gli interventi del caso.

L'Appaltatore deve curare inoltre:

- il mantenimento del regolare funzionamento delle apparecchiature di depurazione ed addolcimento dell'acqua (come più avanti precisato) da immettere nell'impianto compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle apparecchiature stesse.
- il mantenimento del regolare funzionamento della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc ..

Il Committente richiede all'Appaltatore la completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento dello stesso documento.

L'esercizio degli impianti in oggetto è continuo per tutto l'anno.

4.1.6. Verifica della Temperatura nei Locali dell'Edificio e di Qualità dell'Aria

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire il report sistematico delle temperature ed umidità relative secondo il protocollo del Committente

Periodicamente a richiesta del Committente nonché secondo il protocollo aziendale, in qualunque momento, devono essere effettuate in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature e delle umidità relative erogate nei locali degli edifici, delle reti di distribuzione e di qualsiasi altro componente. È compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature di misurazione necessarie, munite di certificato di taratura, per il controllo della temperatura ambiente, eventualmente dotate di dispositivi di registrazione in continuo.

Il controllo potrà essere effettuato in qualunque momento su richiesta del Committente. Le temperature saranno misurate secondo le indicazioni della Norma UNI 5364, al centro dei locali, a 150 cm da terra, con porte e finestre mantenute chiuse e almeno un'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi.

L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di condizionamento e riscaldamento invernale, qualora la temperatura scenda nelle 24 ore al di sotto della temperatura di progetto propria della località in cui è sito l'edificio (-10°C). In tal caso sarà però obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti affidategli al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza, al fine di ottenere le più alte temperature e ciò senza ulteriori compensi.

L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di condizionamento estivo, qualora la temperatura esterna superi nelle 24 ore la temperatura di progetto estivo propria della località in cui è sito l'edificio (+35°C). In tal caso sarà però obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza e ciò senza ulteriori compensi.

Nelle attività in onere all'Appaltatore per questa tipologia di impianti, vi è la verifica periodica (minimo ogni 6 mesi) o su richiesta del Committente della qualità dell'aria con prelievi per:

- Inquinamento chimico
- Inquinamento batteriologico

in ambienti specialistici quali: sale operatorie - blocco operatorio - terapia intensiva, o altri locali che verranno indicati dalla Direzione Sanitaria o dai Responsabili della sicurezza del Committente.

4.1.7. Indice di Servizio Energia

In relazione alla complessità ed al/a rilevanza di questa parte del servizio il relativo indice del Servizio è stato costruito attraverso diversi contributi.

Pertanto si definiscono:

Mantenimento delle condizioni microclimatiche MCM

Definisce il numero di volte in cui si è riscontrato il positivo rilievo delle condizioni microclimatiche. E' espresso in percentuale e viene misurato al 90% su monitoraggio dati dal sistema informativo e al 10% da verifiche ispettive.

Qualità della manutenzione ordinaria QMO

Definisce il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

A ognuno di questi viene definito un peso relativo che serve per il calcolo dell'indice totale di servizio gestione calore così definito:

$$ISSE = 0,7 \times MCM + 0,3 \times QMO$$

Sono accettabili valori maggiori di 0,90

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.2. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Idrico Sanitari

4.2.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Per impianto idrico sanitario si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori necessari per la distribuzione dell'acqua calda e dell'acqua fredda per tutti gli usi, dalle sottocentrali fino agli apparecchi utilizzatori rubinetterie ed altri elementi terminali inclusi. A tale proposito gli immobili e gli impianti oggetto di appalto sono quelli dell'Allegato 1.

Risultano altresì inclusi i relativi impianti elettrici a servizio degli impianti di distribuzione dell'acqua sanitaria, gli impianti di controllo, i livellostati, i termostati, pressostati, le valvole manuali e le elettrovalvole.

CENTRALE IDRICA

- Vasche di accumulo.
- Gruppo di pressurizzazione dalla rete primaria sino alle sottocentrali.
- Filtri.
- Apparecchiature ausiliarie ed ogni altro accessori di centrale.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA DALLA CENTRALE ALLE SOTTOCENTRALI

- Tubazioni e relative coibentazioni (compresi i circuiti di carico impianti)
- Valvolama e componentistica di rete.

SOTTOCENTRALI IDRICHE

- Derivazione dalla rete principale
- Serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria
- Valvola miscelatrice
- Valvolame e ed apparecchiature ausiliarie di sottocentrale.
- Tubazioni e coibentazioni.

RETI DI DISTRIBUZIONE IDRICO-SANITARIA

- Reti di distribuzione acqua calda, fredda e ricircolo sanitario dalle sottocentrali sino alle valvole di intercettazioni di piano.
- Allacciamento idrico e apparecchi sanitari completi di rubinetteria
- Accessori d'impianto

REGOLAZIONE AUTOMATICA

- Elementi in campo (valvole di regolazione, sonde, pressostati, ecc.)
- Unità periferiche.
- Accessori d'impianto.

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

ALTRI IMPIANTI EVENTUALMENTE PROPOSTI COME MIGLIORIA DALL'APPALTATORE IN SEDE DI OFFERTA

4.2.2. Specifiche del Servizio

E' richiesto all'Appaltatore una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione.

L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno.

Per ciò che attiene agli impianti idrici sanitari, l'Appaltatore dovrà come minimo:

- garantire per tutta la durata dell'appalto ed in qualsiasi periodo dell'anno la distribuzione ed erogazione dell'acqua fredda con le portate richieste dalle varie utenze;
- garantire la distribuzione ed erogazione dell'acqua calda sanitaria con le portate richieste dalle varie utenze;
- garantire la qualità dell'acqua alle utenze tenendo sotto controllo ed effettuando manutenzione ordinaria della rete distributiva, delle vasche e dei serbatoi d'accumulo e relativi organi di tenuta in modo da prevenire qualsiasi possibilità di infiltrazione ed inquinamento dell'acqua. Sono pertanto a carico dell'Appaltatore tutte le attività necessarie per la prevenzione e contenimento della carica batterica degli impianti idrico sanitari, nonché le eventuali sanificazioni che si rendessero necessarie, con particolare riferimento a fenomeni come quello della Legionella Pneumophila. In particolare l'Appaltatore dovrà provvedere alla disinfezione periodica dei serbatoi di accumulo e dovrà evitare il ristagno dell'acqua nelle stesse ricambiandola regolarmente, oltre ad eseguire il costante "sfioro" al fine di eliminare

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

la parte superficiale più ricca di batteri comuni (con templstiche previste nel Piano di Manutenzione e rispettanti le norme in vigore);

- Verificare regolarmente i parametri funzionali delle stazioni di pompaggio assicurando che la pressione di esercizio sia attestata al valore prestabilito. Mantenere efficienti le stesse;
- Controllare e mantenere perfettamente funzionanti tutte le reti idriche provvedendo a regolare ispezione delle stesse e degli organi di tenuta, intercettazione, chiusura e regolazione, alla eliminazione delle perdite ed alla sostituzione delle tenute e dei rivestimenti coibenti deteriorati; dovrà inoltre monitorare l'andamento dei consumi in modo da individuare e riparare immediatamente eventuali perdite;
- Verificare gli impianti di distribuzione di acqua calda e fredda mediante riparazione e/o sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino riparabili, di ogni tipo di: rubinetto, saracinesca, tappo, cassetta di scarico, raccordo esterno, nonché la sostituzione di normali parti soggette ad usura quali: guarnizioni, premistoppa, maschi di rubinetti, filtri n i, galleggianti delle cassette di scarico, batterie per lavamani, ecc. Per ogni componente deve essere in ogni caso garantita la completezza (nessuna parte mancante) ed i] buono stato di conservazione anche dal punto di vista igienicosanitario nonché estetico;
- Controllare e mantenere efficienti i gruppi di pompaggio e di spinta di qualsiasi genere e per tutti gli utilizzi, le valvole di intercettazione, i relativi rubinetti e scarichi, con eliminazione delle perdite e sostituzione delle tenute, ed effettuare periodicamente prove di funzionamento per i gruppi con funzione di emergenza (alimentazione idrica di emergenza, ecc.);
- Alternare periodicamente le pompe sia quelle in funzionamento continuo sia quelle di emergenza, mantenere in perfetta efficienza le stesse provvedendo alla sostituzione periodica di tenute e cuscinetti ed alla sostituzione di quanto necessario.

Come già precisato nel paragrafo dedicato alla fornitura dei beni, la fornitura dell'acqua potabile è a carico dell'Appaltatore.

4.2.3. Indice di Servizio Impianti Idrico Sanitari

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISII

Sono accettabili valori maggiori di 0,85

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.3. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti di Trattamento Acqua

4.3.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Gli immobili e gli impianti oggetto di appalto sono quelli dell'Allegato 1.

L'attività richiesta ha per oggetto la conduzione e la manutenzione di tutti gli impianti di trattamento dell'acqua (distillatori, addolcitori, demineralizzatori, impianti ad osmosi inversa) destinati alla produzione del vapore pulito, dell'acqua calda sanitaria e di quella fredda per qualsiasi uso ospedaliero o di laboratorio.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Sono comprese nelle attività la conduzione, fornitura e manutenzione di tutte le pompe di dosaggio, i serbatoi di accumulo, dei prodotti neutralizzanti/sanificanti, le apparecchiature elettriche associate, le valvole di intercettazione manuale e le elettrovalvole e tutte le apparecchiature di controllo e regolazione montate a bordo.

In particolare sono inclusi nel presente servizio tutti gli interventi necessari per la prevenzione e contenimento della carica batterica dell'acqua potabile erogata, nonché le eventuali sanificazioni che si rendessero necessarie, con particolare riferimento a fenomeni come quello della Legionella Pneumophila.

E' richiesto all'Appaltatore una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno.

Viene sottolineata l'esigenza del Committente relativa all'esecuzione delle analisi chimico-fisiche dell'acqua prodotta, a qualsiasi uso destinata, eseguite periodicamente ovvero su richiesta del Committente e della successiva registrazione su registri allo scopo predisposti. La stessa registrazione dovrà essere inserita all'interno del sistema informatico.

Sono altresì in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

4.3.2. Specifiche del Servizio

Per ciò che attiene agli impianti di trattamento dell'acqua, l'Appaltatore dovrà come minimo:

- Mantenere in funzione e gestire le apparecchiature di depurazione, addolcimento, demineralizzazione, apparecchi di additivazione, provvedendo anche alla fornitura dei prodotti necessari al funzionamento delle stesse.
- Verificare (con la periodicità prevista dalle schede manutentive) che le caratteristiche dell'acqua a valle delle apparecchiature siano quelle attese e che i prodotti di consumo quali sali per la rigenerazione delle resine o i prodotti chimici di additivazione non manchino mai all'interno dei rispettivi contenitori.
- Eseguire l'analisi della potabilità dell'acqua, con scadenza disciplinata dal Piano di Manutenzione e dalla normativa tecnica e legislazione cogente (in particolare si menzionano le "Linee Guida Nazionali", documento 4/4/2000 G.U. n° 103), dovrà essere eseguita sotto il diretto controllo dei Responsabili del Committente che dovranno essere preventivamente informati (almeno cinque giorni prima) della data e dell'ora in cui verrà effettuato il prelievo.
- Istituire e gestire i registri sui quali annotare le operazioni di manutenzione, pulizia e disinfezione degli impianti, riportando date, nome e quantità dei prodotti impiegati.

4.4. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva delle Reti di Scarico e delle Fognature

4.4.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Gli immobili e gli impianti oggetto di appalto sono quelli dell'Allegato 1.

L'attività richiesta comprende la manutenzione e conduzione di:

- gli scarichi di ogni singola utenza, (vasi igienici, lavabi, bidet, vuotatoi, ecc.), fino alle colonne di scarico;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- colonne di scarico condensa dei ventilconvettori
- colonne di scarico acque nere e grigie e rete di raccolta. principale, (interna al fabbricato);
- fognature acque nere intese come reti fognarie esterne fino alla restituzione nel collettore comunale esistente, fino al limite periferico della proprietà;
- colonne di scarico e reti di raccolta acque meteoriche comprese le condotte di immissione nelle vasche di raccolta;
- vasche di raccolta e laminazione acque meteoriche;
- caditoie, chiusini e relativi pozzetti di raccolta, linee secondarie di convogliamento e quant'altro necessario al corretto funzionamento degli impianti di scarico dei piazzali, parcheggi, autorimesse.

Sono quindi compresi nell'appalto i pozzetti delle acque grigie e nere, le reti nere di scarico in emergenza e gli allacci ai collettori di collegamento con la fognatura comunale.

Sono altresì in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

4.4.2. Specifiche del Servizio

E' richiesto all'Appaltatore una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

L'esercizio degli impianti oggetto è continuo per tutto l'anno.

- Per l'impianto fognario l'Appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'appalto ed in qualsiasi periodo dell'anno la perfetta efficienza delle reti e delle apparecchiature; a tal fine dovrà come minimo:
- provvedere regolarmente al lavaggio delle reti di scarico ed alla pulizia delle caditoie pozzetti, griglie di raccolta dell'acqua piovana utilizzando e fornendo adeguati prodotti ed asportando i depositi che potrebbero impedire il regolare deflusso;
- provvedere regolarmente al lavaggio delle grondaie di raccolta dell'acqua piovana e relativa pulizia di grondaie, terrazze e cuffie di protezione;
- eseguire la pulizia del sistema orizzontale di convogliamento delle acque reflue mediante asportazione dei fanghi di deposito e lavaggio con acqua in pressione.
- controllo e verifica della tenuta delle tubazioni per evitare fughe di fluidi ed emissioni di odori sgradevoli;
- controllo e verifica dell'integrità dei pozzetti ispezionabili in calcestruzzo e dei loro chiusini realizzati in ghisa sferoidale;
- provvedere alla disotturazione di vasi igienici, lavabi, bidet, lavelli, piatti doccia, scatole sifonate, pilette di scarico, chiusini di scolo a pavimento, e/o alla loro sostituzione nel caso in cui i componenti non risultino più riparabili: per ogni componente deve essere in ogni caso garantita la completezza (nessuna parte mancante) e il buono stato di conservazione anche dal punto di vista igienico-sanitario nonché estetico (incluse tavolette dei vasi igienici).

L'Appaltatore dovrà provvedere agli obblighi relativi al nuovo sistema normativo della tracciabilità dei rifiuti (SIS.T.RI)

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

4.5. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Elettrici

4.5.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Per impianti elettrici si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori installati presso i presidi ospedalieri di pertinenza dell'appalto al fine di distribuire ed erogare l'energia elettrica per tutti gli usi a partire dai punti di consegna e connessione anche in Media Tensione (MT) fino ai quadri di edificio (power center) in Bassa Tensione (BT). Si intendono come limiti di competenza le morsettiere di connessione dei quadri d'edificio ed i cavi uscenti dagli stessi.

Gli impianti affidati comprendono cabine, gruppi elettrogeni, quadri, dorsali di collegamento delle componenti prime elencate ed UPS purchè direttamente connesse ed asservite ai quadri d'edificio.

Il CFommittente richiede all'Appaltatore una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze e farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione.

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

Nei luoghi ad uso medico, i controlli periodici sugli impianti elettrici sono prescritti dall'art. 710.62 della Norma CEI 64-8. A questi controlli, specifici per la sicurezza del paziente, vanno aggiunti i controlli di carattere generale, previsti dall'allegato E al capitolo 6 della stessa norma, in particolare per quelle strutture sanitarie accessibili al pubblico, caratterizzate da un affollamento complessivo non trascurabile purchè ricadenti nei limiti d'appalto.

In base alla legislazione vigente (DPR 462/01) è previsto l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra. Inoltre, nei luoghi con pericolo di esplosione (DM 22/12/58) è richiesta la verifica dell'intero impianto elettrico. La periodicità di tali verifiche è espressa all'interno del citato DPR.

Altri riferimenti normativi CEI, con specifico riferimento alle verifiche periodiche, sono di seguito elencate:

- CEI 31-34 – “Costruzioni elettriche per atmosfere esplosive per la presenza di gas. Parte 17: verifica e manutenzione degli impianti elettrici nei luoghi con pericolo di esplosione per la presenza di gas”.
- CEI 23-51 – “Prescrizioni per realizzazione, le verifiche e le prove dei quadri di distribuzione per installazioni fisse per uso domestico”.
- CEI 64-56 – “Guida per la l'integrazione degli impianti elettrici utilizzatori e per la predisposizione degli impianti ausiliari, telefonici e di trasmissione dati negli edifici. Criteri particolari per locali ad uso medico”.
- CEI 0-10 – I° Edizione – 02/2002 - “Guida alla manutenzione degli impianti elettrici”;
- CEI 0-11 – I° Edizione – 09/2002 - “Guida alla gestione in qualità delle misure per la verifica degli impianti elettrici ai fini della sicurezza”.
- CEI EN 50110-1 – I° Edizione – 10/1998 - “Esercizio degli impianti elettrici”.
- Norma CEI 64-8 – V° Edizione – 05/2003 – “Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua” (sezione 7).
- CEI 62-122 – II° Edizione – 07/2002 – “Guida alle prove di accettazione ed alle verifiche periodiche di sicurezza e/o di prestazione dei dispositivi medici alimentati da una particolare sorgente di alimentazione”.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

L'Appaltatore è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni legislative in materia non esplicitamente citate.

4.5.2. Specifiche del Servizio

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore dovrà condurre, gestire ed effettuare la manutenzione degli impianti utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI e di eventuali prescrizioni del Committente garantendo la continuità nell'erogazione dell'energia elettrica con le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature e degli impianti generali 24 ore su 24, 365 gg/anno.

L'Appaltatore dovrà:

- verificare quotidianamente il corretto funzionamento delle principali apparecchiature ed impianti elettrici con tempestivi interventi atti a ripristinare la normale funzionalità in caso di anomalie o disservizi;
- mantenere le condizioni di efficienza e continuità di servizio della rete di distribuzione;
- mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto di terra verificando periodicamente connessioni, dispersori, collegamenti e nodi equipotenziali; dovrà inoltre fornire assistenza al Committente per le verifiche eseguite da Enti nominati dalla stessa;
- provvedere alle seguenti verifiche periodiche:
 - prova funzionale dei dispositivi di controllo dell'isolamento
 - controllo mediante esame a vista delle tarature dei dispositivi di protezione regolabili
 - misure per verificare il collegamento equipotenziale supplementare
 - prova funzionale dell'alimentazione dei servizi di sicurezza a batteria secondo le istruzioni del costruttore
 - prova dell'intervento, con Idn, degli interruttori differenziali
- effettuare la manutenzione ordinaria di tutte le apparecchiature e impianti accessori in modo da mantenerli in perfetto stato di conservazione ed efficienza e provvedendo al ripristino del materiale di consumo;
- fornire assistenza alla squadra di sicurezza aziendale e provvedere alle pratiche tecnico amministrative;

Le prestazioni richieste riguardano tutte le attività che risultano necessarie al raggiungimento degli obiettivi prefissati e che dovranno essere esercitate nel pieno rispetto delle norme legislative vigenti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel servizio di conduzione sono compresi:

- l'esecuzione di manovre relative alla messa in funzione e/o alla disattivazione totale o parziale dell'impianto, o di sue parti e componenti, necessarie per l'ottenimento degli obiettivi;
- la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti;
- le operazioni di misura e di controllo della regolarità del funzionamento durante la marcia a regime;
- gli interventi di regolazione ed i correttivi finalizzati a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

economia di esercizio, della maggiore durata e della migliore utilizzazione degli impianti stessi;

- il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e delle loro pertinenze, nonché le eventuali richieste di intervento da parte di soggetti esterni quali Vigili del Fuoco, ecc;
- il pronto intervento in caso di fermo impianto.

Resta inteso che sono inoltre incluse nell'appalto tutte le attività manutentive straordinarie da eseguirsi sulle apparecchiature installate dall'appaltatore nell'ambito delle opere di riqualificazione realizzate con oneri a proprio carico

4.5.3. Indice di Servizio Impianti Elettrici

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISIE

Sono accettabili valori maggiori di 0,95

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio. Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori dichiarati.

4.6. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Elettrici Speciali

4.6.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Per impianti elettrici speciali si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori installati presso i presidi ospedalieri di pertinenza dell'appalto appartenenti alle seguenti categorie:

- impianti di rilevazione fumi, incendio
- impianto antintrusione
- impianti di telegestione impianti
- sbarre elettriche
- impianti citofonici

Sono, per tutte le tipologie d'impianto che lo prevedono, in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

4.6.2. Specifiche del Servizio

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore dovrà condurre ed effettuare la manutenzione degli impianti in oggetto utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI, UNI e di eventuali prescrizioni del Committente, garantendo la continuità di funzionalità per ogni singola tipologia impiantistica componente gli impianti speciali, utilizzando materiali e componenti adeguate al fine di operare e mantenere le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature di tutte le tipologie componenti i singoli impianti speciali.

In particolare, per la manutenzione delle apparecchiature specialistiche dovrà essere posseduta dall'Appaltatore specifica qualificazione e specializzazione comprovabile dell'attività normalmente svolta.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

In particolare l'Appaltatore dovrà garantire e fornire il servizio di conduzione e manutenzione dei singoli impianti, di seguito elencati:

impianti di rilevazione fumi. incendio

Impianto di rilevazione fumi, rilevazione incendi in genere; per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore dovrà garantire la pronta funzionalità e la massima efficienza di tutti i sistemi, dispositivi ed apparecchiature di rilevazione, in modo da garantire preventivamente mediante l'attivazione degli allarmi e degli impianti di spegnimento l'incolumità delle persone e l'integrità delle apparecchiature e dei sistemi presenti nel caso in cui si verificano situazioni d'emergenza conseguenti agli impianti in oggetto. A tal fine l'Appaltatore dovrà prevedere un insieme di attività che consentano di controllare e mantenere efficienti detti sistemi ed effettuare periodicamente prove di funzionamento; eseguire le attività di sorveglianza, controllo, pulizia, revisione e collaudo di tutti i componenti costituenti i sistemi di rilevazione preventiva in oggetto; compilare e mantenere costantemente aggiornato il Registro delle Attrezzature antincendio prescritto dal D.P.R. 12.01.98 n. 37; controllare periodicamente ed eseguire la manutenzione ordinaria degli impianti di rilevazione incendi, dei rilevatori di fumi e gas, dei terminali remoti di visualizzazione allarme presso le zone presidiate, dei pulsanti manuali avvisatori d'incendio e delle centraline di rilevazione e allarme incendi. L'Appaltatore ha l'obbligo di segnalare immediatamente al Committente qualunque fatto anormale riscontrato negli apparecchi per manomissioni o per altri motivi, è suo compito comunque ripristinare immediatamente i dispositivi antincendio manomessi o danneggiati;

impianto antintrusione

Dovrà essere garantita continuamente per l'intera durata dell'appalto la massima efficienza e funzionalità di tutti i sistemi di controllo accessi. L'Appaltatore dovrà prevedere un insieme di attività che consentano di: controllare e mantenere efficienti detti sistemi ed effettuare periodicamente prove di funzionamento e le ritature dei varchi controllati; eseguire le attività di sorveglianza, controllo, pulizia, revisione e collaudo di tutti i componenti costituenti le singole tipologie impiantistiche del sistema controllo accessi. Dovrà altresì essere verificata la carica degli accumulatori/batterie con rilevazione della tensione in uscita. Dovranno essere eseguite inoltre, periodicamente, verifiche e controlli sull'integrità delle linee costituenti l'intera rete di gestione del controllo accessi. Dovranno altresì essere previsti tutti gli interventi di manutenzione programmata ai controllori di varco, a tutti i contatti magnetici e serrature elettriche ecc

impianti di telegestione impianti elettrici e tecnologici

Dovrà essere garantita continuamente per l'intera durata dell'appalto la massima efficienza e funzionalità di tutti i sistemi di telegestione installati. L'Appaltatore dovrà prevedere un insieme di attività che consentano di: controllare e mantenere efficienti detti sistemi ed effettuare periodicamente prove di funzionamento; eseguire le attività di sorveglianza, controllo, pulizia, revisione e collaudo di tutti i componenti. Dovranno essere eseguite inoltre, periodicamente, verifiche e controlli sull'integrità delle linee costituenti l'intera rete di gestione del sistema.

impianti citofonici

L'Appaltatore dovrà provvedere alla manutenzione e conduzione completa dell'impianto citofonico, in particolare dovrà garantire per l'intera durata dell'appalto la massima efficienza e funzionalità di tutti le singole apparecchiature ed i dispositivi componenti l'intero sistema impianto, dovranno essere effettuate periodicamente prove di

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

funzionamento, eseguite le attività di sorveglianza, controllo, pulizia, revisione e collaudo di tutti i componenti. Le centrali del sistema dovranno periodicamente essere controllate e verificate nel complessivo funzionamento, dovrà inoltre essere eseguita la pulizia delle stesse e di tutti i componenti presenti mediante aspirazione, dovranno essere verificati i parametri elettrici della centrale (amplificatori) relativamente ai valori di tensione, corrente ingresso/uscita e frequenza, dovrà altresì essere verificata la carica di eventuali accumulatori/batterie con rilevazione della tensione in uscita.

4.6.3. Indice di Servizio Impianti Elettrici Speciali

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISES

Sono accettabili valori maggiori di 0,95

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.7. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti Antincendio

4.7.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Per impianti antincendio si intendono tutti gli impianti, le apparecchiature e gli accessori installati presso i presidi di pertinenza dell'appalto sia fissi che mobili.

Il servizio ha per oggetto la conduzione e la manutenzione degli impianti ed attrezzature antincendio a servizio dell'immobile, di seguito riepilogate:

- Gruppi di pressurizzazione impianto antincendio
- Apparecchiature ausiliarie di centrale
- Reti primarie e secondaria antincendio
- Idranti esterni.
- Cassetteantincendio UNI 45 e relativi accessori (manichette e lance)
- Impianto di spegnimento sprinkler con relative testine sprinkler.
- Accessori d'impianto di controllo ed allarme
- Sistemi antigelo
- Estinzione automatica gas
- Estintori portatili e carrellati (la cui fornitura rientra nell'ambito del servizio conduttivo e manutentivo ivi descritto)
- Elementi tagliafuoco di ogni tipo (porte REI ed i relativi magneti, serrande tagliafuoco, ecc.)
- Torrini di pressurizzazione dei filtri a prova di fumo
- Segnaletica e la cartellonistica di emergenza

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

Dovranno essere prese in carico da parte dell'Appaltatore, in particolare per le verifiche periodiche dei mezzi di estinzione incendi, tutte le prescrizioni indicate nella vigente normativa obbligatoria e non obbligatoria (Norme UNI).

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

4.7.2. Specifiche del Servizio

E' richiesta all'Appaltatore una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno.

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore dovrà garantire la pronta funzionalità e la massima efficienza di tutti i sistemi, dispositivi ed apparecchiature di prevenzione e protezione antincendio in modo da averle pronte in caso di emergenza. A tal fine dovrà:

- Controllare e verificare periodicamente la corretta portata e pressione dell'acqua nella rete idrica antincendio alle prese delle manichette, dei naspi antincendio
- Controllare e mantenere efficienti i gruppi di pompaggio, alimentati elettricamente o da motori a scoppio, dei relativi rubinetti e scarichi, con eliminazione delle perdite e sostituzione delle tenute, ed effettuare periodicamente prove di funzionamento;
- Eseguire le attività di sorveglianza, controllo, revisione e collaudo degli estintori con attività e periodicità secondo quanto prescritto dal D.P.R. 547/55 art. 34 e dalla Norma UNI 9994. Le prestazioni eseguite andranno comprovate apponendo sul cartellino a corredo di ogni estintore la data del giorno in cui si effettua la verifica;
- Compilare e mantenere costantemente aggiornato il Registro delle Attrezzature antincendio prescritto dal D.P.R. 12.01.98 n. 37;
- Fornire gli estintori di ogni tipo e specie, l'assistenza tecnica all'impianto antincendio per le prove pratiche da eseguire nell'ambito dei corsi che, a scopo di addestramento, saranno attuati nell'ambito della formazione e informazione antincendio del personale del Committente;
- Fornire assistenza nell'ambito delle esercitazioni periodiche (simulate) in caso di incendio;
- Controllare periodicamente ed eseguire la manutenzione ordinaria delle porte tagliafuoco e tagliafumo;
- Controllare la rete e le apparecchiature terminali per l'impianto antincendio, con sostituzione eventuale di tratti di tubazioni e di rivestimenti coibenti, qualora necessario;
- Controllare periodicamente le vie di fuga;
- Verificare e controllare il posizionamento della segnaletica di sicurezza, con eventuali sostituzioni e aggiornamenti necessari per qualsiasi causa;
- Adempiere alle prescrizioni di legge in materia di prevenzione incendi;
- Smaltire a discarica delle polveri e degli estintori sostituiti o dei rottami di lavorazione;

L'Appaltatore ha l'obbligo di segnalare immediatamente al Committente qualunque fatto anormale riscontrato negli apparecchi per manomissioni o per altri motivi, senza essere ritenuta responsabile, a tutti gli effetti, delle deficienze o mancanze ad essa non imputabili (furti o vandalismi); è suo compito comunque ripristinare immediatamente i dispositivi antincendio manomessi o danneggiati.

4.7.3. Indice di Servizio Impianti Antincendio

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISAI

Sono accettabili valori maggiori di 0,95

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.8. Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Preventiva degli Impianti di Sollevamento

4.8.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Per impianti di sollevamento si intendono tutti gli impianti di ascensore, montacarichi ecc .. , le apparecchiature e gli accessori installati presso i presidi di pertinenza dell'appalto.

Nell'Allegato 1 al presente documento viene riportata una sommaria descrizione degli impianti/apparecchiature oggetto del servizio di conduzione e manutenzione.

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

4.8.2. Specifiche del Servizio

E' richiesto all'Appaltatore un servizio completo di conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno.

Trattandosi di apparecchi di sollevamento destinati anche ad un uso pubblico, le attività manutentive e conduttive richieste all'Appaltatore dovranno rispondere ai criteri esplicitati alla normativa vigente anche per quanto concerne le ispezioni e le verifiche periodiche.

Dovrà essere resa disponibile, tutta la documentazione/certificazione prevista dalla legislazione vigente, quale:

- Licenza di impianto;
- Libretto di impianto aggiornato dal precedente responsabile;
- Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 ed eventuale dichiarazione di conformità CE;
- Tutte le altre documentazioni richieste dalle disposizioni legislative vigenti in materia di impianti ascensore e montacarichi in servizio pubblico e privato.

L'Appaltatore è tenuto a:

- assicurare la disponibilità del libretto all'atto delle verifiche periodiche o straordinarie o nel caso del controllo di cui all'articolo 8, comma 1 del D.P.R. 162/99;
- assicurare l'esposizione in ogni cabina, delle avvertenze per l'uso e di una targa recante le seguenti indicazioni:
- soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche;
- installatore e numero di fabbricazione;
- numero di matricola;
- portata complessiva in chilogrammi;
- numero massimo di persone;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

- svolgere l'attività con personale abilitato a norma di Legge;
- svolgere l'attività nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- provvedere al mantenimento in sicurezza e perfetta efficienza degli impianti con visite periodiche e/o su richiesta;
- prestare la propria assistenza tecnico-logistica per l'effettuazione delle visite ispettive ordinarie e straordinarie agli impianti con i tecnici degli Organismi di controllo incaricati dal Committente, con le modalità ed i tempi da questi stabiliti, intervenendo con la massima tempestività per adeguarsi alle disposizioni e prescrizioni ricevute sia dove sussistano motivi di sicurezza, che per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio. Le competenze dovute agli organismi di controllo per le visite ispettive NON sono esclusi dagli oneri a carico dell'Appaltatore e restano pertanto a carico dello stesso manlevando sia il Committente ; non saranno accettati comportamenti riferibili alla verifica soggetti a negligenza o inadempienza dell'Appaltatore stesso;
- fornire, per le visite di controllo dei funzionari degli organismi di controllo, l'assistenza di operai specializzati dove siano richiesti eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc;
- in caso di necessità, provvedere alla manovra di emergenza per liberare persone eventualmente rimaste bloccate all'interno della cabina dell'impianto;
- fornire e installare, entro un anno dalla emissione del certificato di ultimazione dei lavori e con onere a proprio carico, in posizione ben visibile all'interno del locale macchine un apposito contenitore rigido in cui custodire i documenti relativi all'impianto per i quali vige l'obbligo di tenuta sul posto;
- provvedere per gli impianti che sono in uso pubblico alla manutenzione del sistema di supervisione e di comunicazione bidirezionale delle cabine con il centro di Assistenza della madre casa costruttrice.

I verbali dalle verifiche periodiche e straordinarie debbono essere annotati o allegati in apposito libretto che, oltre ai verbali delle verifiche periodiche e straordinarie e agli esiti delle visite di manutenzione, deve contenere copia delle dichiarazioni di conformità di cui all'articolo 6 del D.P.R. 162/99, e copia delle comunicazioni del proprietario o suo legale rappresentante al competente ufficio comunale, nonché copia della comunicazione del competente ufficio comunale al proprietario o al suo legale rappresentante relative al numero di matricola assegnato all'impianto.

Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto sopra descritto, saranno da ritenersi a carico dell'Appaltatore, siano essi di carattere penale o civile.

Nel caso in cui l'Appaltatore rilevi un pericolo in atto, deve fermare l'impianto, fino a quando non siano state eseguite le necessarie riparazioni, informandone, tempestivamente, il Committente, gli utenti e il soggetto incaricato delle verifiche periodiche, nonché il Comune per l'adozione degli eventuali provvedimenti di competenza.

Eventuali guasti che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 60 minuti devono essere immediatamente comunicati dall'Appaltatore al Committente e segnalati agli utenti mediante l'esposizione di appositi cartelli, specificando il presunto tempo di fuori servizio.

Se il pericolo deriva da elementi riconducibili ai compiti dell'Appaltatore come stabiliti dal presente Capitolato, questi dovrà provvedere con la massima solerzia ad eliminare le

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

cause del pericolo, limitando il fermo al tempo strettamente necessario al reperimento dei materiali necessari e all'esecuzione dell'intervento.

Qualora il pericolo derivi invece da fattori estranei alle competenze dell'Appaltatore, specificate dal presente Capitolato, lo stesso deve provvedere a fermare l'impianto e ad avvisare tempestivamente il Committente al fine di far eseguire gli interventi necessari a ripristinare le condizioni di sicurezza.

In particolare gli impianti essendo in uso pubblico sono soggetti all'applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 753 del 11 luglio 19aO ed al Decreto Ministeriale 1533 del 5 giugno 19a5.

Nell'espletamento del servizio, ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale funzionamento, l'Appaltatore deve ottemperare periodicamente, secondo le scadenze stabilite da norme o dal Piano di Manutenzione o dalle esigenze dell'impianto, ai seguenti obblighi:

- dare esecuzione a tutti gli interventi di riparazione a suo carico che siano stati prescritti dagli organi di controllo entro la data di scadenza del presente contratto indipendentemente dal termine eventualmente assegnato. A tale riguardo farà fede la data riportata dall'apposito verbale di ispezione. In caso di mancata esecuzione delle riparazioni nei termini prescritti, il Committente potrà far eseguire gli interventi da altra Ditta abilitata con diritto di rivalsa delle relative spese anche mediante compensazione con eventuali altre partite a credito dell'Appaltatore o mediante trattenute sulla garanzia fideiussoria ex art.113, d.lgs.163/06. Tale circostanza potrà altresì comportare la risoluzione anticipata del presente contratto;
- verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani, delle serrature e dei dispositivi di allarme;
- verificare lo stato di conservazione delle apparecchiature;
- eseguire le operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti.

L'Appaltatore deve provvedere, tra le altre attività, a:

- verificare l'integrità e l'efficienza del paracadute, del imitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verificare l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra nonché dei dispositivi differenziali, teleruttori e relais;
- annotare i risultati di queste verifiche sul libretto dell'impianto;
- misurare e controllare la regolarità del funzionamento degli impianti durante la marcia a regime;
- fermo restando i contenuti che disciplinano il "pronto intervento", l'Appaltatore deve garantire l'intervento con personale specializzato entro 15 minuti dal rilevamento del guasto nell'ottica di ripristinare il normale funzionamento dell'impianto (si intendo quindi ricondurre tali interventi come interventi di emergenza peraltro già disciplinati all'interno dello stesso documento).
- provvedere alla sostituzione delle lampade del vano corsa e quelle entro le cabine, sia di illuminazione generale, di emergenza e di segnalazione;
- provvedere periodicamente alle pulizie generali (fosse, locali macchina, ecc.) e quelle particolari (porte scorrevoli, interni della cabine, pulsantiere).

Nell'ambito delle prestazioni di cui al presente articolo dovrà essere sempre presente presso la struttura personale istruito all'intervento nel caso di fermo di impianti di sollevamento, provvedendo, mediante manovra a mano, al riporto al piano della cabina. L'intervento di riporto al piano della cabina dovrà avvenire tassativamente entro 15

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

minuti dalla chiamata o dalla richiesta di intervento di emergenza. Una volta eseguito il riporto al piano dovrà essere garantito l'intervento di un tecnico specializzato entro un'ora dalla chiamata di cui sopra.

Si precisa che per gli interventi in urgenza (sblocchi) dovrà essere prevista una figura permanentemente presente durante gli orari di attività aperti al pubblico.

4.8.3. Indice di Servizio Impianti di Sollevamento

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISIS

Sono accettabili valori maggiori di 0,90

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.9. Manutenzione Edile degli Immobili

4.9.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Sono oggetto dell'appalto per quanto concerne l'attività di manutenzione delle opere edili e delle finiture tutti i fabbricati facente parte dell'appalto.

In particolare, sono oggetto dell'appalto per quanto concerne l'attività di manutenzione delle opere edili, i seguenti elementi al di sotto di una franchigia pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00):

- tamponamenti e partizioni interne verticali;
- pavimentazioni interne di ogni tipo;
- controsoffitti di ogni tipo;
- cavedi;
- aperture di esalazione;
- finiture di opere edili verticali esterne o interne;
- tinteggiature e verniciature interne ed esterne di ogni tipo comprese strisce segnaletiche;
- isolanti e impermeabilizzazioni;
- coperture esterne e tetti di ogni tipo
- gronde e pluviali scossaline, caditoie, griglie stradali;

Per interventi al di sopra di tale franchigia, i lavori saranno considerati extracanonici e quindi sarà facoltà del Committente affidarli all'Appaltatore oppure richiedere apposita offerta a fornitori terzi.

Sono in carico all'Appaltatore tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

4.9.2. Specifiche del Servizio

E' richiesto all'Appaltatore un servizio completo di conduzione e manutenzione di tutti gli elementi sopra indicati e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

L'utilizzo degli edifici oggetto del presente servizio è continuo per tutto l'anno.

Formattato: Non Evidenziato

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

Obiettivo del servizio è mantenere la piena e totale fruibilità, lo stato di conservazione ed il valore patrimoniale degli immobili attraverso interventi di manutenzione ordinaria (programmati e predittivi) oppure su chiamata o a guasto di ripristino degli stati di degrado oltre che assicurare la continuità dei servizi di monitoraggio, l'efficienza dei sistemi, nonché la loro rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche degli stessi.

L'Appaltatore dovrà inoltre fornire il supporto tecnico necessario alla predisposizione di programmi manutentivi e di analisi tecniche di condizione che il Committente può richiedere a supporto della propria funzione amministrativa in materia di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto dell'Appalto.

Al fine di garantire l'ottenimento degli obiettivi di cui sopra, l'Appaltatore dovrà garantire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

- Controllo delle partizioni interne verticali e dei tamponamenti e interventi di riparazione o sostituzione;
- Verifica dello stato e dell'integrità e dei pavimenti (ad esempio: controllo della soluzione di continuità delle superfici, della regolarità della superficie, ecc.) con ripresa delle parti danneggiate o usurate;
- Verifica dello stato e dell'integrità dei controsoffitti con interventi di riparazione o sostituzione;
- Verifica e pulizia, cavedi, aperture di esalazione e delle intercapedini in genere;
- Verifica della finiture dei rivestimenti di opere edili (ad esempio: controllo della regolarità della superficie, ecc.) con ripresa delle parti danneggiate o usurate;
- Verifica della finiture tinteggiate/verniciate di opere edili con pulitura, nuova tinteggiatura/verniciature o ripresa;
- Controllo sullo stato di integrità e aderenza degli intonaci esterni ed interni, degli elementi decorativi, dei rivestimenti delle pareti e delle scale, rilevando situazioni di fessurazione, disgregazione o distacco degli stessi e relativo ripristino;
- Verifica delle coperture allo scopo di accertare la perfetta integrità del manto superficiale ed il corretto smaltimento delle acque; pulizia periodica delle coperture intesa come rimozione di depositi, detriti, foglie e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque; rilievo e successiva sistemazione di eventuali distacchi dei sormonti e dei risvolti verticali, di scollamenti di giunti e fissaggi; rilievo e successiva sistemazione di ristagni d'acqua e pendenze disattivate;
- Verifica delle pavimentazioni esterne agli edifici, ovvero delle strade e camminamenti pedonali, per accertare la perfetta integrità del manti, controllare eventuali soluzioni di continuità, buche, dislivelli, ecc, tenuta dell'asfalto e grado di usura delle superfici, rilievo di fessurazioni, spaccature e frantumazioni della pavimentazione; ripristino della pavimentazione con rimozione della parte deteriorata e preparazione del fondo;
- Verifica del corretto smaltimento delle acque di superficie ed in particolare verifica dell'assenza ostruzioni nelle cunette, nei pozzetti e nei sifoni di ispezione;
- Verifica di integrità di cordoli, caditoie, zoccolature e gradini e ripristino;
- Pulizia di grondaie, pluviali e pozzetti con verifica dell'assenza di perdite e di solidità delle giunzioni;

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

4.9.3. Indice di Servizio Manutenzione Immobili

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, guasti o interruzioni di servizio non sono dovuti a mancata o insufficiente manutenzione ordinaria. E' espresso in percentuale e viene misurato dal sistema informativo sui report delle attività.

E' indicato con la sigla ISMI

Sono accettabili valori maggiori di 0,85

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

4.10. Opere da Fabbro, Falegname e Vetraio, Gestione delle Chiavi

4.10.1. Ambiti di Intervento e Limiti dell'Attività

Su tutti gli edifici compresi nell'appalto sono da prevedere opere di manutenzione per opere da fabbro, falegname e vetraio, comprensive dei necessari materiali

Inoltre è da prevedere l'organizzazione di un servizio per la catalogazione e la conservazione delle chiavi; a questo servizio va aggiunta la fornitura di tutti i duplicati necessari e la gestione delle serrature.

Al fine di garantire l'ottenimento degli obiettivi di cui sopra, l'Appaltatore dovrà garantire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

OPERE DA FABBRO FALEGNAME E VETRAIO:

- controllo e mantenimento dell'integrità e della funzionalità di opere in metallo (recinzioni cancellate, inferriate, griglie, parapetti ecc.), verificando la formazione di ossidazioni, la solidità strutturale e il fissaggio al supporto murario, la presenza di tutti i componenti decorativi, compresa la sostituzione di viti, bulloni o delle necessarie saldature ed eventuale ripristino.
- Controllo del funzionamento di serramenti interni ed esterni, motorizzati e non, con sfilatura ante e lubrificazione cerniere, sostituzione cinghie e tapparelle, registrazione viti e cerniere ove necessario, riparazione e sostituzione maniglie cerniere, viti, bulloni, serrature e dell'intero serramento dove necessario, ruote e cuscinetti;
- Controllo della integrità di tutte le parti vetrate sia interne sia esterne, dello stato di fatto delle sigillature o altri sistemi di fissaggio e della tenuta agli agenti atmosferici ed eventuale sostituzione di superfici vetrate rotte (inclusa la fornitura dei vetri che dovranno essere sempre di sicurezza e, se del caso, a vetro camera).
- Controllo del funzionamento di serramenti antipanico, tagliafuoco e normali, dotati di serrature elettriche o meccaniche, compresa la sostituzione dei relativi componenti;

GESTIONE CHIAVI

- Gestione del sistema chiavi e serrature compresa la custodia;
- duplicazioni delle chiavi e relativa consegna all'utenza, il tutto sotto autorizzazione del Committente;
- interventi anche urgenti per ripristino o apertura di qualunque tipo di serratura.

4.10.2. Indice di Servizio Arredi, Opere da Fabbro, Falegname, Vetraio e Gestione delle Chiavi

Si definisce come indice di qualità manutentiva il numero di volte in cui, a seguito di visite ispettive, il livello di servizio risulta adeguato. E' espresso in percentuale.

Servizio di Gestione Globale dell'Energia ed altri servizi edili ed impiantistici con
annessi lavori complementari a servizio degli edifici di competenza dell'ASL di Pescara
Capitolato Tecnico Prestazionale

E' indicato con la sigla ISAS

Sono accettabili valori maggiori di 0,85

Il Concorrente si assume ogni responsabilità sui risultati per l'espletamento del servizio.

Le penali saranno applicate sugli scostamenti dai valori.

L'IMPRESA OFFERENTE

Formattato: Piè di pagina