



Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo
Settore Logistica e fornitori
Ufficio Immobili e servizi tecnici

ALLEGATO 4

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

**SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI
TERMOIDRAULICI, DI CONDIZIONAMENTO ED IDRICO-SANITARI
PRESSO LE SEDI DELLE DIREZIONI CENTRALI DELL'AGENZIA
DELLE ENTRATE IN ROMA.**

Sommario

Premessa.....	3
Obiettivi principali	4
Immobili oggetto del Servizio	4
Le problematiche connesse alla gestione dei sistemi e dei ricambi nel tempo	4
<i>Il controllo periodico e la manutenzione</i>	4
<i>La revisione periodica dei sistemi impiantistici</i>	5
<i>Le modifiche delle norme tecniche o di legge</i>	5
<i>La gestione dei ricambi nel tempo</i>	5
Specificazioni generali	6
Tipologie di manutenzioni.....	7

Premessa

Il bando ha per oggetto l'acquisizione del *servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici, di condizionamento ed idrico-sanitari presso le sedi delle Direzioni Centrali dell'Agenzia delle Entrate in Roma* come meglio identificate all'allegato 2 – ***Elenco Immobili***, nell'arco temporale di un anno.

Il Fornitore dovrà operare nel rispetto di tutte le leggi e le normative tecniche di settore relative agli impianti termoidraulici, di condizionamento e idricosanitari, nonché di tutti gli eventuali aggiornamenti che dovessero entrare in vigore durante l'erogazione del servizio. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, il Fornitore avrà l'obbligo dell'osservanze dei seguenti disposti:

- *in materia di inquinamento atmosferico*: Legge 615 del 13/07/1966 successivi provvedimenti di attuazione;
- *in materia di sicurezza degli impianti*: Legge n. 46, del 18/05/1990 e suo regolamento di attuazione DPR n. 447 del 06/12/1991, così come modificato ed integrato dal Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- *in materia di abilitazione all'esercizio delle attività* previste nel presente Capitolato Tecnico: Legge n. 46 del 18/05/1990, così come modificata ed integrata dal Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- *in materia di Prevenzione Incendi*: Legge n. 818 07/12/1984 s.m.i. – DPR 151/2011 e.s.m.i.;
- *in materia di uso razionale dell'energia*: Legge 10 del 09/01/1991 e successivi provvedimenti di attuazione; D.P.R. 412 del 16/08/1993 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- *in materia di cessazione dell'utilizzo dell'amianto*: Legge 257 del 27/10/1992 e successivi provvedimenti di attuazione.

Obiettivi principali

L’Agenzia delle Entrate intende assicurare la salvaguardia e la tutela di persone, beni e ambiente, attraverso una serie di interventi sistematici e periodici, volti alla manutenzione dei propri impianti. Di conseguenza, la corretta “*manutenzione dei sistemi impiantistici*”, assume un ruolo fondamentale nel garantire il mantenimento dei requisiti di **funzionalità, efficienza e livelli prestazionali** degli stessi nel tempo.

Immobili oggetto del Servizio

Il servizio manutentivo in oggetto sarà effettuato presso gli immobili di cui all’Allegato 2 – Elenco Immobili, con le modalità previste dalle *schede manutentive* allegate al capitolato tecnico.

Le problematiche connesse alla gestione dei sistemi e dei ricambi nel tempo

Il controllo periodico e la manutenzione

Come evidenziato in ciascuna delle *Schede di Attività e Frequenza* finalizzate alla disciplina e regolamentazione del livello prestazionale minimo manutentivo da garantire, il **controllo periodico** e le **operazioni di manutenzione** non si limitano alla sola “prova di funzionamento del sistema”, come spesso in molti casi avviene, ma regolamentano una serie di verifiche ed interventi, *preventivi e a guasto*, finalizzati alla **conservazione** dello stato di fatto iniziale.

Una corretta manutenzione non solo garantirà l’efficienza del sistema, ma sarà in grado di far conservare, nel tempo, le caratteristiche iniziali dei componenti installati, utilizzando ricambi originali o compatibili.

E’ compito del Servizio Manutentivo verificare lo stato di fatto del sistema impiantistico nella sua completezza e, nel caso, segnalare gli adeguamenti necessari, le revisioni o i rifacimenti.

La revisione periodica dei sistemi impiantistici

La revisione periodica prevista dai piani manutentivi di ogni sistema impiantistico in consistenza presso gli immobili dell’Agenzia, è tesa al conseguimento di apposita verifica delle seguenti variabili caratteristiche:

- *modifiche ambientali;*
- *modifiche del rischio;*
- *modifiche delle norme tecniche;*
- *modifiche delle norme di legge;*
- *mancaza/necessità di ricambi.*

Sulla base delle variabili individuate, dovranno essere opzionate le azioni correttive più appropriate e definite col Committente le azioni da intraprendere.

Le modifiche delle norme tecniche o di legge

L’evoluzione tecnologica o le modifiche di legge sono un ulteriore elemento di impatto da considerare tali da poter richiedere una revisione del sistema impiantistico, ai fini della messa a norma.

Normalmente il recepimento di queste variazioni avviene in concomitanza delle fasi di revisione dell’impianto o in occasione della sostituzione programmata o straordinaria dei componenti, ferme restando le disposizioni di legge eventualmente più restrittive.

La gestione dei ricambi nel tempo

Compito del Servizio Manutentivo non è solo quello di mantenere efficiente il sistema impiantistico, ma è anche quello di mantenere aggiornate, sul fronte della documentazione tecnico-amministrativa, tutte le modifiche/integrazioni, revisioni che vengano apportate alle consistenze mantenute.

Tra queste assume una notevole importanza, tra gli altri aspetti, la *gestione dei ricambi*. Non solo si dovrà essere in grado di poter sostituire i componenti in avaria, ma si dovrà anche garantire il mantenimento, in via generale, delle

certificazioni di conformità dei vari sistemi, senza invalidarne o pregiudicarne il regolare esercizio, sia sul fronte tecnico che sul fronte amministrativo-giuridico. È evidente che ciò richiederà particolare attenzione all'utilizzo di componenti marcati CE o rientranti in un "listato" specifico, sempre che compatibili da un punto di vista espressamente tecnico con il sistema impiantistico ed il suo progetto originario.

Qualora la mancanza di ricambi dovesse portare a una revisione completa dell'impianto, l'intervento di adeguamento dovrà essere oggetto di un nuovo progetto, prima di dar corso ai lavori, e a nuova certificazione a fine lavori.

Specificazioni generali

Ai fini di una corretta attività manutentiva, si precisa che:

- In ottemperanza alle norme di legge vigenti, tutte le operazioni di manutenzione devono essere sempre riportate, di concerto tra Committenza e Fornitore, nell'apposito registro dei controlli, che deve essere tenuto a disposizione degli organi di vigilanza.
- La frequenza dei controlli e le operazioni da compiere sono determinate dall'obiettivo di garantire il corretto funzionamento degli impianti. Le attività di manutenzione sono di verifica della funzionalità degli impianti e non della loro efficacia, per la quale si rimanda alle norme tecniche per la progettazione ed installazione.
- Qualora i documenti di impianto non siano disponibili, o siano parzialmente disponibili, la loro predisposizione e/o aggiornamento è a cura del datore di lavoro o della persona dal lui preposta (delegata) secondo la legislazione vigente (alla data di pubblicazione della linea guida il D.lgs. 81/2008, come modificato dal D.lgs. 106/2009, e il D.M. 37/2008).

Tipologie di manutenzioni

Le attività manutentive disciplinate nell'affidamento sono:

- **Manutenzione programmata:** intesa come pianificazione di una serie di interventi e controlli cadenzati in ordine di tempo e finalizzati a sovrintendere al normale funzionamento degli impianti, provvedendo a tutte le *regolazioni, controlli e monitoraggi* necessari a mantenere in perfetta efficienza gli impianti medesimi, garantendone la piena fruibilità e livelli prestazionali ottimali. Tali operazioni sono meglio descritte nelle *schede attività e frequenza* di cui all'allegato Capitolato Tecnico. Nello svolgimento di tale attività, il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente ed è, inoltre, compito del Fornitore stesso verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.
- **Manutenzione non programmata:** in tale definizione rientrano gli interventi che si rendono necessari ogni qualvolta che si presenti un guasto o un'avaria agli impianti nonché per il corretto ripristino degli stessi. Pertanto, ogni volta che si verifichi un malfunzionamento degli apparati, il Fornitore è chiamato ad intervenire nelle modalità e tempistiche previste nel Capitolato Tecnico per provvedere alla relativa riparazione. Il Fornitore, per tali interventi dovrà presentare al Direttore dell'Esecuzione del contratto, un preliminare preventivo di spesa che descriva dettagliatamente le lavorazioni necessarie per la risoluzione del guasto e conseguente ripristino funzionale dell'elevatore. Detta offerta verrà esaminata dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, per la valutazione di congruità tecnico-economica ed approvata dal R.U.P.. Successivamente verrà impartito l'ordine di intervento per l'esecuzione delle lavorazioni. È facoltà dell'Agenzia, provvedere al reperimento diretto dei materiali da sostituire e/o integrare.
- **Manutenzione per specifiche esigenze dell'Agenzia.** È previsto che per particolari esigenze dell'Agenzia siano richiesti al Fornitore degli interventi che non siano riconducibili specificatamente a guasti o malfunzionamento degli

impianti. Per tali prestazione il Fornitore dovrà comunque garantire l'esecuzione dell'intervento, nelle stesse modalità operative previste per le attività di manutenzione non programmata.