



AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA MEYER

DISCIPLINARE TECNICO

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE E
MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E SISTEMI PRESENTI PRESSO L’AZIENDA
OSPEDALIERO UNIVERSITARIA MEYER DI FIRENZE**

AGOSTO 2012

Sommario

1. GENERALITA'	5
2. OGGETTO DEL SERVIZIO	5
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULL'ESECUZIONE DEI SERVIZI	6
3.1 DEFINIZIONI	6
3.2. RELAZIONE ANNUALE	9
3.3 ASSISTENZA TECNICO AMMINISTRATIVA	9
3.4 RICEZIONE DELLE RICHIESTE	9
3.5 CONTRATTI IN SERVICE - MANUTENZIONE ORDINARIA	10
3.6 SODDISFAZIONE DEL LIVELLO DI QUALITÀ DEL SERVIZIO – INDICI DI QUALITÀ DELLE PRESTAZIONI DI MANUTENZIONE PREVENTIVA E CORRETTIVA.....	10
3.7 STRUTTURA FUNZIONALE DELL'APPALTATORE.....	10
3.7.1 MANSIONARIO DEL PERSONALE OPERATIVO IMPIEGATO	11
3.8 STRUTTURA DELLA STAZIONE APPALTANTE.....	13
3.9 PROCEDURE DI GESTIONE AMBIENTALE	14
3.10 STRUMENTAZIONI TECNICHE DI SUPPORTO	14
3.10 MANUALE DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE.....	14
4. SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CLIMATIZZAZIONE.....	15
4.1. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	15
4.2. OGGETTO E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	15
4.3. IMPIANTI E APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO – DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI	16
4.3.1 ATTIVITÀ DI SORVEGLIANZA	16
4.3.2 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA	17
4.3.3 MATERIALI E COMPONENTI D'IMPIANTO	19
4.3.4 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO	19
4.4. MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO	21
4.4.1 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA.....	21
4.4.2 EROGAZIONE DEL VAPORE	22
4.4.3 EROGAZIONE DELL' ACQUA CALDA SANITARIA.....	22
4.5 ASSUNZIONE DEL RUOLO DI TERZO RESPONSABILE E RESPONSABILE PER LA CONSERVAZIONE E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA	22
4.6 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE.....	23
4.7 CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO.....	23

5 GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO SANITARI.....	24
5.1 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	24
5.2 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO – DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI	24
5.3 SORVEGLIANZA E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO SANITARI.....	25
5.4 FORNITURE DI MATERIALI	25
5.5 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO	26
5.6 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA	26
5.7 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE.....	28
6 LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICI ANTINCENDIO E RILEVAZIONE INCENDI.....	28
6.1 MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO	28
6.1.1 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO - DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI	28
6.1.2 REGISTRO ANTINCENDIO.....	28
6.1.3 SORVEGLIANZA E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI, DELLE APPARECCHIATURE E DEI PRESIDI.....	29
6.1.4 ORARI.....	30
6.2 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA	31
6.3 FORNITURE DI MATERIALI	32
6.3.1 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO	33
6.4 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE.....	33
7 LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E AFFINI	33
7.1 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	33
7.2 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO - DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI	34
7.3 CONDUZIONE E SORVEGLIANZA.....	34
7.4 ORARI.....	35
7.5 ATTIVITÀ DI SORVEGLIANZA E CONDUZIONE.....	35
7.6 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA	36
7.8 FORNITURE DI MATERIALI	37
7.9 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE.....	38
8 SISTEMA INFORMATIVO DEDICATO ALLA GESTIONE DEL SERVIZIO.....	38
8.1 CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INFORMATIVO E SPECIFICHE	40
8.2 MODULI PRINCIPALI CHE DEVE POSSEDERE IL SISTEMA INFORMATIVO	42
9 SERVIZIO DI PRONTA REPERIBILITA' TECNICA DEL PERSONALE DEL PRESIDIO TECNOLOGICO	46
9.1 SERVIZIO REPERIBILITÀ PRESIDIO MEYER.....	46
9.2 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEI SERVIZI DI REPERIBILITÀ.....	46
10 SERVIZIO DI ANAGRAFE	47

10.1 CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO ANAGRAFE	49
11 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO PER LA STAZIONE APPALTANTE	49
12 SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU RICHIESTA.	50
12.1 OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E FUNZIONALE	51
12.1.1 PROGETTAZIONE ESECUTIVA.....	51
12.1.2 DIREZIONE DEI LAVORI	52
12.1.3 ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE.....	52
12.2 CORRISPETTIVO E PAGAMENTI	53
12.3 RICHIESTA INTERVENTI.....	53
12.4 INADEMPIENZE E PENALITÀ	53
13 PREZZIARI DI RIFERIMENTO.....	54

1. GENERALITA'

Il Multiservizio tecnologico per l'Ospedale Pediatrico Meyer di Firenze, si inserisce nel contesto di esternalizzazione dei servizi "no core", sopra accennato, con la finalità di contribuire, in maniera significativa, all'incremento delle performance dell'Azienda Ospedaliera, garantendo condizioni di confort negli edifici a standard prefissati, nel rispetto delle leggi in materia di uso dell'energia, sicurezza, salvaguardia ambientale, oltre che perseguendo la riduzione dei consumi e dei costi unitari di fornitura, provvedendo nel contempo ad investire nella riqualificazione tecnologica dei medesimi impianti.

Al riguardo, tra le priorità indicate, la promozione dell'uso razionale dell'energia, da conseguirsi tramite la diffusione di sistemi e tecnologie efficienti, è stata confermata come obiettivo centrale, anche a garanzia dell'obbedienza ai principi generali della politica energetica nazionale tendenti a confermare la necessità di uno sviluppo economico sostenibile.

L'Appaltatore dovrà attuare opportuni procedimenti e modalità per l'organizzazione e la gestione delle attività, in modo da consentire l'immediato avvio del servizio fin dalla sua presa in consegna.

Il servizio dovrà risolvere ogni problema connesso alle esigenze gestionali e manutentive sugli impianti oggetto d'appalto, in modo che l'Ente Appaltante risulti sollevato da ogni incombenza relativa.

L'Ente Appaltante delega all'Appaltatore tutte le funzioni relative alle attività previste, tenuto conto delle prescrizioni di capitolato; le funzioni di controllo restano tuttavia peculiari dell'Ente e non possono essere comunque delegate.

Poiché questo appalto premia la capacità progettuale dell'Appaltatore, consentendo una progressiva costruzione di un modello organizzativo finalizzato all'efficienza del servizio, si lascia libero l'Appaltatore di progettare e realizzare anche la struttura informativa di supporto alle operazioni oggetto dell'appalto, tenendo comunque conto dei vincoli indicati nei documenti di capitolato.

L'Appaltatore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività di servizio, che troverà efficace supporto nel sistema di reporting progettato, fornendo altresì alla funzione di controllo dell'Ente gli strumenti attraverso i quali valutare il servizio erogato.

Per il raggiungimento degli scopi definiti, la Stazione Appaltante ha deciso di avvalersi di un appalto di servizi secondo la disciplina del Dlgs 163/2006 e s.m.i.

2. OGGETTO DEL SERVIZIO

L'appalto ha per oggetto i servizi e le forniture e i lavori elencati di seguito da erogarsi presso le strutture facenti parte dell'Ospedale Pediatrico Meyer di Firenze, ovvero.

1) SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEI SEGUENTI IMPIANTI:

- **Impianti termici e di Climatizzazione** (Impianto FM riferito alle centrali tecnologiche; Unità trattamento aria; Centrale termica; Centrali frigo; Distribuzione aria; Impianto di riscaldamento; Impianto di condizionamento; Trattamento acqua)
- **Impianti idrico sanitari** (Impianto idrico sanitario; Sanitari; Rete scarichi; Trattamento acqua)
- **Impianti idrici antincendio e rilevazione incendi** (Impianto di rilevazione incendio; Impianto diffusione sonora e audio di emergenza, Impianti idrici antincendio)
- **Impianti elettrici e affini** (Cabina elettrica di ricezione-trasformazione MT/BT -quadro MT, trasformatori, ecc.-; Stazione di energia diesel-elettrica con g. elettrogeno di soccorso; Quadri

lettrici; Gruppi U.P.S.; Rete distribuzione; Impianto luce (incluso corpi illuminanti); Impianto forza motrice; Impianto illuminazione di sicurezza; Impianto di comunicazione ospedaliera; Impianto di ricezione TV; Impianto di controllo accessi; Impianto telefonia-dati; Impianto di terra; Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche; Sistema regolazione Desigo)

- 2) **SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU RICHIESTA**
- 3) **SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU RICHIESTA**
- 4) **SERVIZIO DI EMERGENZA**

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULL'ESECUZIONE DEI SERVIZI

3.1 DEFINIZIONI

Ai fini dell'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto si definiscono le attività di sorveglianza, conduzione, manutenzione preventiva programmata, manutenzione correttiva o a guasto, manutenzione straordinaria, smaltimento dei rifiuti, fornitura dei materiali e conduzione, che dovranno essere effettuate per il mantenimento in efficienza di tutti gli impianti e le apparecchiature.

La "Gestione" deve essere intesa come insieme coordinato di tutte le attività definite nei successivi punti 1-2-3-5-6-7-8-9:

- **sorveglianza:** controllo visivo atto a verificare che le attrezzature e gli impianti siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo;
- **conduzione:** da intendersi come tutto il complesso di attività che hanno come obiettivo quello di garantire il massimo livello di continuità in esercizio degli impianti, delle apparecchiature e delle strutture e di assicurare il livello di comfort ambientale degli spazi in relazione alle loro destinazioni di uso, secondo le modalità riportate nelle specifiche di gara e nei termini previsti dai regolamenti sanitari e dalle vigenti leggi (in particolare agli art.3 e 4 del DPR 412/1993 e s.m.i per gli impianti termici), nonché attraverso l'effettuazione di attività di pronto intervento atte a ristabilire l'efficienza degli impianti e di segnalazione di eventuali malfunzionamenti e/o guasti;
- **manutenzione ordinaria:** insieme delle attività di manutenzione correttiva, manutenzione preventiva programmata, che consentono di preservare nel tempo la funzionalità degli impianti e delle strutture grazie ad interventi predeterminati e programmati e di ripristinare l'efficienza degli stessi in seguito a guasti, segnalati da dispositivi di allarme e/o su chiamata, che comportano la sostituzione, incluse le operazioni di smontaggio e rimontaggio (*Operazione effettuata sull'impianto e/o sulla singola apparecchiatura o dispositivo, necessaria per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria*), di componenti e/o elementi tecnici soggetti ad usura e/o degrado; la manutenzione ordinaria è compresa nel canone. Sono considerati extra canone e saranno pertanto compensati a misura i costi relativi alla fornitura in opera di componenti che abbiano un costo superiore a Euro 500,000.
- **manutenzione preventiva programmata:** è da intendersi come tutto il complesso di procedure periodiche di verifica, controllo (*Per verifica e controllo si intende una serie di attività finalizzate a comprovare che l'apparecchiatura e/o l'impianto considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso e conformi alle eventuali norme vigenti. Le verifiche periodiche*

prescritte dai costruttori degli apparecchi e dalle norme CEI, delle unità funzionali e degli impianti devono essere considerate parte integrante della manutenzione ordinaria. Si intendono comprese nell'appalto le prove e le misure di controllo che l'Amministrazione Ospedaliera intendesse effettuare sulla rispondenza dei servizi di gestione), fornitura di materiali di consumo, pulizia (Per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto e/o delle apparecchiature durante il funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conforme alla legge. In particolare per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti ed apparecchiature a lui affidati. Per le stesse finalità l'Assuntore dovrà provvedere all'impiego di vernici, isolanti, disincrostanti e materiali vari protettivi allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti, il loro rendimento e le loro caratteristiche prestazionali e funzionali), messa a punto e sostituzione di parti di ricambio e parti soggette ad usura, pulizia, atte a prevenire i guasti – qualora questi siano prevedibili – ed a mantenere in condizioni di adeguata funzionalità e di massima efficienza gli impianti e le apparecchiature oggetto dell'appalto; la manutenzione è organizzata ed eseguita secondo un piano prestabilito fondato su quanto prescritto nei libretti di uso degli apparecchi e dei componenti, su previsioni, procedure di controllo, ed utilizzo di dati di funzionamento storici.

I piani di manutenzione relativi a ciascun servizio oggetto dell'appalto, dovranno specificare, per le diverse tipologie di impianti ed apparecchiature, le frequenze minime per gli interventi di manutenzione preventiva.

In ogni caso, nella determinazione di dettaglio delle periodicità si dovrà tenere in conto anche da quanto previsto dal manuale d'uso di ogni singolo componente impiantistico e/o dal presunto grado d'utilizzo del medesimo.

A tal proposito, la Stazione Appaltante si riserva la più ampia facoltà, fornendo opportuna motivazione, ma comunque a proprio insindacabile giudizio, di richiedere all'Appaltatore periodicità diverse per componenti ritenuti particolarmente critici.

Nella esecuzione delle attività di manutenzione preventiva sarà ammesso applicare le seguenti tolleranze massime rispetto alle scadenze risultanti dalla applicazione delle rispettive periodicità:

Periodicità sino a	Tolleranza
Settimana	1 giorno solare
quindici giorni	2 giorni solari
1 mese	5 giorni solari
3 mesi	13 giorni solari
6 mesi	27 giorni solari
12 mesi	55 giorni solari
24 e oltre	100 giorni solari

La tolleranza di cui sopra è ammessa solo per una percentuale non superiore al 10% degli interventi di manutenzione preventiva programmata da realizzare per ogni categoria di impianto/apparecchiatura nell'ambito della scadenza prestabilita: il superamento di tale soglia percentuale comporta l'applicazione delle penali di cui al relativo articolo del capitolato speciale di appalto .

Indipendentemente dalla suddetta tolleranza, nel calcolo delle scadenze successive si dovrà partire dalla data di scadenza prevista calcolata senza tolleranza.

In ogni caso, ritardi anche compresi nel periodo di tolleranza sopra indicata, tali da determinare il decadimento della garanzia ufficiale del Costruttore di apparecchiature e impianti, comporteranno all'Appaltatore l'onere di:

- sostituirsi in tutto e per tutto al Costruttore nel periodo di garanzia che è venuta a decadere;
- provvedere, in caso di guasto o rottura, alla riparazione e al ristabilimento delle condizioni di funzionamento nominali con interventi a proprio carico.

E' fatto obbligo all'Appaltatore di richiedere al Costruttore, in nome e per conto della Stazione Appaltante, i manuali d'uso e di manutenzione dei vari componenti di impianto che ne risultassero privi e adoperarsi con la dovuta diligenza per ottenerli, anche con il supporto della medesima Stazione Appaltante.

Nella definizione dei calendari d'esecuzione si terrà conto anche delle esigenze operative degli utilizzatori.

Per l'effettuazione degli interventi, l'Appaltatore dovrà elaborare specifici protocolli, istruzioni operative, moduli di registrazione e riscontro.

Detti documenti saranno soggetti a preventiva approvazione da parte dell' A.O. Universitaria Meyer.

- **manutenzione correttiva o a guasto:** è da intendersi come tutto il complesso di attività manutentive eseguite a seguito della segnalazione e/o rilevazione di un'avaria/guasto e volte a ripristinare, anche mediante la sostituzione di parti di ricambio e/o la fornitura di materiali di consumo, un componente e/o impianto allo stato nel quale può adempiere alle funzioni richieste;
- **manutenzione straordinaria:** interventi che comportano la parziale sostituzione o il potenziamento degli impianti esistenti, la modifica di intere apparecchiature/dispositivi e di loro parti significative che si siano danneggiate irreparabilmente per usura, nonostante la corretta e completa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, o per guasto accidentale, nonché tutti gli interventi necessari per adeguamenti alle normative o migliorie.
- **Smaltimento:** conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento dei servizi gestionali, evitando ogni pericolo per la salute e l'incolumità delle persone ed ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo, nonché ogni disturbo causato da odori e rumori; l'attività deve essere espletata secondo procedure che regolamentino la raccolta, il deposito ed il conferimento per lo smaltimento dei rifiuti.
- **fornitura di materiali:** l'approvvigionamento e la fornitura di componenti, prodotti e materiali di uso comune occorrenti per l'espletamento della gestione degli impianti e apparecchiature oggetto dell'appalto.
- **Conduzione:** un complesso di operazioni ed attività effettuate manualmente, meccanicamente, elettricamente ed anche automaticamente per la messa in funzione, il controllo, la sorveglianza delle apparecchiature e componenti degli impianti, assicurandone il funzionamento secondo i prescritti parametri funzionali.

L'attività di conduzione si intende estesa a tutti gli impianti ed apparecchiature oggetto dell'appalto, anche se, in funzione delle diverse situazioni gestionali, potrà svolgersi con procedure differenti; l'Appaltatore, in ogni caso, avrà il compito di gestire, coordinare e controllare l'attività nel suo complesso.

- **Reperibilità:** l'Appaltatore dovrà garantire la reperibilità del Responsabile Tecnico e della Squadra di Emergenza, al fine di fronteggiare e normalizzare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze, le situazioni di malfunzionamento, pericolo o di inagibilità degli impianti oggetto dell'appalto.

2.2. RELAZIONE ANNUALE

L'Appaltatore dovrà presentare, annualmente, una relazione sulla attività svolta e sull'andamento dei servizi prestati; da detta relazione dovranno risultare in modo particolare:

- tutte le prestazioni ed operazioni effettuate per lo svolgimento dei servizi del predente disciplinare, con particolare approfondimento delle situazioni di criticità che si sono verificate nel periodo in esame;
- Descrizione dello stato degli impianti distinto per settore;
- Principali interventi eseguiti;
- Elenco dei guasti accertati;
- Consumi delle fonti di energia;
- Elenco apparati di nuova installazione e di quelli soppressi;
- Indici di qualità e livello di rispetto dei piani di manutenzione preventiva e programmata.

Nella relazione dovranno essere evidenziati eventuali interventi di adeguamento degli impianti da realizzare a seguito di variazioni intervenute nella normativa sia di legge sia tecnica.

3.3 ASSISTENZA TECNICO AMMINISTRATIVA

L'Appaltatore sarà tenuto alla predisposizione, alla compilazione, alla conservazione ed all'aggiornamento di tutta la documentazione tecnica e burocratica prevista dalle leggi vigenti e di pertinenza di tutti gli impianti ed apparecchiature oggetto dell'appalto, sia per quelli di nuova installazione (ristrutturati o modificati), che per quelli preesistenti ma comunque affidati in appalto.

L'Appaltatore sarà tenuto all'assistenza al Committente per la presentazione alla autorità competenti della documentazione tecnica per l'ottenimento di ogni e qualsiasi eventuale autorizzazione ed alle visite degli Enti preposti al controllo periodico (VV.F., ISPEL, ASL, PMIP, ARPA, ecc) sulle apparecchiature ed impianti in esercizio che sono oggetto dell'appalto..

L'Appaltatore è inoltre tenuto all'espletamento delle funzioni di assistenza di Energy Manager (che si affiancherà eventualmente a quello dell'azienda Ospedaliera).

3.4 RICEZIONE DELLE RICHIESTE

L'attività ha lo scopo di accogliere le segnalazioni di guasto e di fornire il primo livello d'intervento al fine di minimizzare il disservizio mediante risposte appropriate e garantire la maggiore disponibilità possibile degli impianti e delle apparecchiature.

L'inoltro delle richieste di normale priorità alla struttura operativa dell'Appaltatore dovrà poter avvenire mediante la registrazione delle stesse su un Sistema Informativo fornito dall'Appaltatore.

L'inoltro di richieste urgenti dovrà poter avvenire anche mediante telefono o fax. L'Appaltatore dovrà essere organizzato per la ricezione ed il trattamento di dette richieste per ventiquattro ore al giorno e per 365 giorni all'anno.

L'Appaltatore dovrà, ogniquale volta venga segnalata un'anomalia o una disfunzione nel funzionamento degli impianti, causata anche da una non corretta o inadeguata gestione, un guasto ad un componente o ad un'unità tecnologica, inviare personale idoneo in grado di procedere entro tempi brevi e comunque correlati alle esigenze del richiedente per il ripristino della normale efficienza del sistema in avaria.

L'Appaltatore dovrà inoltre curare la tenuta di un registro nel quale dovranno essere cronologicamente indicati tutti gli eventi determinati da situazioni di funzionamento anomale o segnalazioni pervenute dagli utenti delle strutture medesime.

Detto registro dovrà riportare le seguenti annotazioni:

- la data, il luogo e l'ora dell'anomalia riscontrata, della segnalazione, dell'allarme, ecc;
- l'esito del sopralluogo eseguito;
- in caso di guasto, l'ora di ripristino del servizio e la descrizione dell'intervento di riparazione effettuato.

3.5 CONTRATTI IN SERVICE - MANUTENZIONE ORDINARIA

L'Appaltatore dovrà, per alcune apparecchiature e impianti contraddistinti da un elevato grado di specificità e complessità tecnologica, affidare gli interventi di manutenzione ordinaria alle ditte costruttrici o ad aziende in possesso di autorizzazione da parte del costruttore mediante contratti in «SERVICE», ovvero svolti da ditte specializzate.

Si richiede di fornire, in sede di gara, l'elenco dei componenti/impianti e nominativi delle Società a cui verrà affidata detta manutenzione, per i quali sarà prevista una gestione in "service", per l'esecuzione delle verifiche e dei controlli previsti dal piano di manutenzione oltre che per le attività manutentive.

3.6 SODDISFAZIONE DEL LIVELLO DI QUALITÀ DEL SERVIZIO – INDICI DI QUALITÀ DELLE PRESTAZIONI DI MANUTENZIONE PREVENTIVA E CORRETTIVA

Allo scopo di valutare il grado di livello di qualità dei servizi resi nonché il grado di sicurezza, funzionalità ed affidabilità degli impianti e delle apparecchiature, e nel rispetto degli obiettivi minimi indicati nel capitolato con riferimento ai servizi che devono essere erogati, il Committente utilizzerà i parametri fondamentali correlati agli standard richiesti descritti nei successivi capitoli.

3.7 STRUTTURA FUNZIONALE DELL'APPALTATORE

Indipendentemente dalla quantità di personale effettivamente necessaria per svolgere l'appalto, che l'Appaltatore dovrà organizzare secondo i criteri che riterrà più opportuni per il raggiungimento dei risultati richiesti, dovrà essere garantita la presenza del seguente personale al fine di assicurare l'interfaccia principale tra l'Appaltatore ed il Committente:

- **Capo Commessa:** dovrà essere delegato a rappresentare l'impresa e dovrà essere un tecnico in possesso di adeguati titoli di studio e/o abilitazioni professionali. Il suo curriculum, che dovrà essere fornito in sede di offerta, dovrà attestare le competenze professionali possedute e le esperienze lavorative maturate in servizi di conduzione e manutenzione di impianti tecnologici presso siti aventi esigenze di continuità di servizio per un periodo pregresso di almeno cinque anni ; è richiesta la presenza per almeno un giorno la settimana, con esclusione del sabato e dei giorni festivi, nonché la reperibilità per tutti i giorni dell'anno;
- **Assistente di Commessa:** dovrà essere un tecnico in possesso di adeguati titoli di studio e/o abilitazioni professionali. Il suo curriculum, che dovrà essere fornito in sede di offerta, dovrà attestare le competenze professionali possedute e le esperienze lavorative maturate in servizi di conduzione e manutenzione di impianti tecnologici presso siti aventi esigenze di continuità di servizio per un periodo pregresso di almeno cinque anni ; è richiesta la presenza per almeno un giorno la settimana, con esclusione del sabato e dei giorni festivi, Lo stesso dovrà coadiuvare il capo commessa e sostituirlo in caso di assenza e sarà principalmente dedicato alla redazione della contabilità di cantiere e alla gestione dei software di manutenzione ordinaria e a richiesta;
- **Responsabile Tecnico** dovrà essere dedicato a tempo pieno alla gestione del presente contratto organizzando il personale preposto alle operazioni di manutenzione e conduzione, e assicurare la sua presenza tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 07:00 alle ore 16:00.

L'appaltatore dovrà dimensionare la struttura operativa in base ai carichi di lavoro e alle previsioni sull'andamento del servizio. L'appaltatore dovrà motivare le proprie scelte di dimensionamento della struttura, specificando l'organizzazione, il numero, gli orari ed i livelli degli addetti, nonché la scala gerarchica del proprio organigramma.

La ditta aggiudicataria dovrà prevedere un periodo di affiancamento alla ditta uscente di almeno 30 gg lavorativi con un minimo di n° 3 tecnici specializzati (elettrico, meccanico e idraulico) e del Responsabile dei Servizi di Presidio.

Il Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale e la struttura di controllo alle sue dipendenze costituiscono l'interfaccia principale del Capo Commessa (Rappresentante dell'Appaltatore) e dei responsabili tecnici di ogni servizio di gestione per tutte le problematiche connesse con l'espletamento dell'appalto.

Fermo restando quanto sopra riportato, la struttura operativa minima che l'appaltatore dovrà impiegare per l'esecuzione del servizio è riportata nello schema sottostante.

Descrizione	Q.tà	Orario di intervento	Reperibilità
Capo Commessa	1	2 gg/sett (08:00 – 18:00)	H24
Responsabile Tecnico	1	Lun-Ven (disponibilità diurna)	H24
Manutentore specializzato termoidraulico	2	Lun-Ven (07:00 – 18:00)	H24
Manutentore specializzato elettricista	2	Lun-Ven (07:00 – 18:00)	H24
Manutentore specializzato strumentista	1	Lun-Ven (07:00 – 18:00)	H24
Totale	7		

Alla struttura sopra riportata l'impresa appaltatrice dovrà provvedere all'impiego di ulteriori maestranze che interverranno sulla base dei programmi manutentivi e ogni qualvolta ne venga richiesta la presenza per guasti, malfunzionamenti e qualsiasi altra anomalia.

Descrizione	Q.tà	Orario di intervento	Reperibilità
Manutentore specializzato gruppi elettrogeni/ups	A necessità	A necessità	H24
Manutentore specializzato sistema di supervisione	A necessità	A necessità	H24
Manutentore specializzato sistemi antincendio (spegnimento)	A necessità	A necessità	H24
Manutentore specializzato impianti speciali (rilevazione fumi, controllo accessi, comunicazioni ospedaliere, illuminazione d'emergenza ecc.)	A necessità	A necessità	H24

3.7.1 MANSIONARIO DEL PERSONALE OPERATIVO IMPIEGATO

Il personale operativo impiegato dall'impresa appaltatrice, dovrà possedere tutti i requisiti tecnici formativi necessari ai fini dell'esecuzione ottimale del servizio. L'Appaltatore dovrà assicurare lo svolgimento delle attività di cui al presente Capitolato con proprio personale in numero e di qualifica adeguati, sotto la direzione del Capo commessa e del Responsabile Tecnico. Il personale dell'Appaltatore dovrà essere dotato di apposita tessera di riconoscimento, da apporre sulla divisa, munita di fotografia, con indicazione del nome e cognome. Le stesse divise devono essere di un solo tipo, salvo la differenziazione tra stagione

invernale ed estiva, per rendere riconoscibile il personale che opera nell'ambito dell'appalto, e dovranno riportare i loghi della società o delle società costituenti eventuali ATI.

L'Appaltatore dovrà fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo di protezione individuale necessario, nonché adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività negli immobili oggetto del Contratto. L'Amministrazione rimane estranea ad ogni rapporto, anche di contenzioso, tra l'Appaltatore ed i propri dipendenti o collaboratori. L'Appaltatore provvederà al regolare pagamento di salari e stipendi per il personale impiegato, ivi comprese le assicurazioni sociali e previdenziali di legge, nonché ogni prestazione accessoria prevista dal CCNL. L'Amministrazione potrà richiedere la sostituzione del personale dell'Appaltatore che, per il comportamento tenuto nei confronti dell'utenza o nei confronti del personale dell'Amministrazione, risulti indesiderato e/o incompetente.

In particolare il personale tecnico di manutenzione dovrà essere dotato dei seguenti requisiti:

- Anzianità di servizio nell'ambito di contratti di global service e facility management di almeno 5 anni;
- Specifica esperienza maturata nella manutenzione impiantistica in ambito ospedaliero/sanitario di almeno 2 anni;
- Corso di formazione specifico per effettuazione di lavorazioni "in quota", rilasciato da organo certificato;
- Attestato con idoneità di superamento del corso per effettuazioni di lavorazioni elettriche con qualifica PES (personale esperto), secondo normativa CEI 11/27;
- Attestato effettuazione corso per frigorista, presso azienda specializzata nel settore;
- Almeno un manutentore dovrà essere in possesso del patentino per conduzione impianti termici di potenza superiore a 232 kW (patentino di conduzione 2° grado), con acquisita conoscenza del controllo della funzionalità della centrale termica e dei suoi componenti attraverso la verifica dei parametri di regolazione intervenendo, quando necessario, sugli strumenti di regolazione.

Per le figure del Capo Commessa (principale interfaccia tra l'appaltatore e l'Azienda Ospedaliero Universitaria Meyer) e del Responsabile Tecnico è richiesto un profilo specifico, dovuto alla necessità di un continuo monitoraggio del servizio, ad opera di risorse particolarmente formate, dotate di esperienza e capacità tecniche.

Di seguito si riportano i mansionari specifici per le due figure di coordinamento dell'intero servizio manutentivo.

Funzione: Capo Commessa

Titolo di studio: diploma di perito industriale tecnico o laurea in ingegneria.

Esperienza nel settore: minimo 20 anni nel settore del Global Service e Facility Management

Conoscenze informatiche: buona conoscenza dell'ambiente Office, di AutoCAD, dell'utilizzo di sistemi informativi CMMS e CAFM.

Formazione: formazione specifica su norma CEI 11/27 per lo svolgimento di lavori fuori tensione ed in prossimità (in AT e BT) e sottotensione (in BT); formazione sulle misure di primo soccorso sul luogo di lavoro; formazione per addetto alla gestione delle emergenze e alla lotta antincendio (rischio elevato) in base all'art. 12 del D.Lgs. 19/09/1994 n. 626 in base al disposto dell'art. 3 della L. 609 del 28/11/1996 e del D.M. 10/03/1998 e s.m.i. (D.Lgs. 81/08); formazione specifica sull'utilizzo di sistemi informativi CMMS e CAFM; formazione sulle tecniche frigorifere e installazione split in ambito civile e industriale.

Attestazioni in possesso: patentino di abilitazione di 2° grado per la conduzione di impianti termici.

Funzione: Responsabile Tecnico

Titolo di studio: diploma di perito industriale tecnico o laurea in ingegneria.

Esperienza nel settore: minimo 10 anni nel settore del Global Service e Facility Management

Conoscenze informatiche: buona conoscenza dell'ambiente Office (Word, Excel, Access, Outlook, Visio), di AutoCAD, dell'utilizzo di sistemi informativi CMMS e CAFM; conoscenza dei software Microsoft Project, STR32, Primus.

Formazione: formazione specifica su norma CEI 11/27 per lo svolgimento di lavori fuori tensione ed in prossimità (in AT e BT) e sottotensione (in BT); formazione sulle misure di primo soccorso sul luogo di lavoro; formazione per addetto alla gestione delle emergenze e alla lotta antincendio (rischio medio o rischio elevato); formazione specifica sull'utilizzo di sistemi informativi CMMS e CAFM.

L'appaltatore sarà tenuto a comprovare già in fase di offerta che il personale che intende impiegare possiede tali requisiti, presentando i relativi Curricula Vitae riepiloganti le qualifiche, gli attestati e le caratteristiche dei manutentori che impiegherà per le attività oggetto del presente appalto.

L'appaltatore, una volta iniziate le attività conseguenti all'aggiudicazione, sarà tenuto ad impiegare lo stesso personale di cui ai suddetti profili o altri manutentori aventi le medesime qualifiche e attestati e la stessa comprovata esperienza nel settore.

3.8 STRUTTURA DELLA STAZIONE APPALTANTE

L'Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer individua nel Direttore dell'esecuzione il proprio referente con il compito di sovrintendere e controllare le prestazioni fornite dall'Appaltatore, costituendo altresì l'interfaccia principale del Capo Commessa e del responsabile tecnico dello stesso Appaltatore.

Il Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale si avvarrà nell'esercizio delle proprie funzioni di una struttura di controllo, denominata in seguito Nucleo di Controllo, costituita dai referenti tecnici dipendenti dell'azienda e nominati dal Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale.

La mancata approvazione da parte del Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale delle prestazioni tecniche, degli interventi operativi e dell'esecuzione di lavori e servizi, di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo espliciti, determina il mancato riconoscimento del servizio effettuato, con la conseguente applicazione delle penali previste, o finanche la non corresponsione dei relativi corrispettivi.

In particolare il Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale provvederà direttamente o tramite i propri referenti tecnici a:

- sovrintendere a tutte le fasi dei servizi, verificando il rispetto delle disposizioni e dei tempi contrattuali;
- ordinare interventi di manutenzione straordinaria;
- controllare ed attestare la corrispondenza in numero e qualifica delle persone impiegate nei servizi, lo stato di avanzamento dei servizi e la loro esecuzione;
- evidenziare e verbalizzare le disfunzioni, i ritardi e le altre inadempienze.

Il Direttore della Struttura Tecnico Patrimoniale e/o i propri referenti tecnici potranno disporre le proprie indicazioni mediante ordini verbali e/o scritti.

3.9 PROCEDURE DI GESTIONE AMBIENTALE

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 44 del D.Lgs 163/2006, e nell'ottica del miglioramento continuo delle prestazioni ambientali, l'appaltatore deve indicare le misure di gestione ambientale che si impegna ad applicare durante l'esecuzione dell'appalto, al fine di conseguire soprattutto le seguenti finalità:

- analisi dell'impatto ambientale nell'esecuzione dei servizi e lavori oggetto dell'appalto e definizione delle situazioni di criticità e di rischio;
- riduzione dei fattori d'impatto ambientale attraverso l'adozione di un efficace sistema gestionale;
- adozione di tutte le misure necessarie per il pieno rispetto della legislazione vigente in materia ambientale.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano di seguito le situazioni che potrebbero rivestire maggiore criticità:

- requisiti ambientali dei materiali di consumo utilizzati;
- processi di generazione e di utilizzo dell'energia;
- emissioni in atmosfera, scarichi e rilasci, inquinamento acustico e luminoso;
- gestione rifiuti;
- trasporto.

L'Appaltatore dovrà inoltre specificare l'eventuale possesso di certificazioni rilasciati da organismi indipendenti per attestare il rispetto di determinate norme di gestione ambientale, con particolare riferimento a:

- certificazione secondo UNI EN ISO 14001;
- certificazione OHSAS 18001;

3.10 STRUMENTAZIONI TECNICHE DI SUPPORTO

3.10 MANUALE DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE

E' inteso come lo strumento principale di supporto all'esecuzione delle attività di manutenzione e di conduzione, ed è finalizzato a fornire tutte le informazioni per lo svolgimento dei servizi di gestione.

L'Appaltatore dovrà redigere il manuale di manutenzione e conduzione, articolato secondo le diverse tipologie di servizio.

Il manuale dovrà contenere tutte le informazioni di base utili per l'esecuzione dei vari servizi di manutenzione e conduzione, e prevedere la registrazione e il continuo aggiornamento delle informazioni di ritorno a seguito degli interventi eseguiti.

Il manuale di manutenzione e conduzione dovrà essere così articolato:

- la raccolta degli elaborati grafici, per l'individuazione dei luoghi, degli impianti e delle apparecchiature;
- le schede tecniche, includendo la descrizione dei materiali e componenti edilizi ed impiantistici,
- a un livello di dettaglio sufficiente per la manutenzione programmata ed il pronto intervento;
- le istruzioni per l'espletamento degli interventi manutentivi, espresse in forma di schede operative e fogli di lavoro con l'indicazione delle soglie temporali per l'effettuazione degli interventi o delle ispezioni;
- le procedure di conduzione impianti e dei servizi di emergenza con l'indicazione delle attività di verifica e i controlli necessari, la localizzazione degli apparecchi di misurazione e di registrazione, i dispositivi di arresto e bloccaggio, ecc..., le manovre di emergenza in caso di sinistro/incendio, ecc.;

-
- dati anagrafici degli installatori o dei fornitori degli impianti così come progettati originalmente, nonché tutte le informazioni per il ricorso ad interventi specialistici facendo ricorso ai centri di assistenza o di servizio;

L'entità delle informazioni inserite nel manuale di manutenzione varierà in funzione della natura e della complessità della sede ospedaliera e dei suoi impianti e apparecchiature.

4. SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CLIMATIZZAZIONE

4.1. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio comprende le seguenti attività:

- la gestione degli impianti e delle apparecchiature termiche;
- la pronta reperibilità per tutti gli impianti

4.2. OGGETTO E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Sono oggetto del presente servizio la gestione degli impianti termici e di climatizzazione per qualunque scopo (calore, produzione vapore, acqua calda sanitaria, ecc) per il presidio ospedaliero pediatrico oggetto del presente appalto.

Il servizio comprende le seguenti attività:

- attività di gestione, secondo la definizione di cui all'articolo 3 del disciplinare tecnico, degli impianti termici e di climatizzazione oggetto del presente;
- la produzione e distribuzione acqua calda e vapore;
- la produzione e distribuzione di acqua refrigerata per il regolare funzionamento di tutte le utenze di tali fluidi;
- il ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti così come definito dall'articolo 1 comma 1 lettera o) del D.P.R. n.412/93 e s.m.i.;

L'Appaltatore si assume inoltre l'onere di mantenere ed integrare di concerto con la AOU Meyer, durante tutto il periodo contrattuale, la documentazione già in possesso della stessa e prevista dalla normativa vigente, oltre a quello per l'assistenza alla presentazione e/o rinnovo della stessa agli Enti competenti, ed a titolo esemplificativo:

- documentazione relativa ad opere di adeguamento normativo effettuate al fine del corretto funzionamento dell'impianto
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dalla Legge n.37/08, per ogni intervento di sostituzione e/o modifica eseguito sugli impianti.
- rinnovo periodico ed aggiornamento del libretto di impianto e di centrale termica, compilato con le modalità previste dal D.P.R. 412/93 e s.m.i..
- documentazione relativa agli impianti e apparecchi in pressione, rilasciata dagli Enti preposti a seguito di verifica e controllo periodico, ai sensi della normativa vigente
- produzione o aggiornamento di ogni altra documentazione dovuta, in conformità ai regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti.

4.3. IMPIANTI E APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO – DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

Il servizio ha come oggetto, per le strutture oggetto dell'appalto, tutti gli impianti termici, di climatizzazione e di produzione dei fluidi termovettori di seguito elencati senza alcuna delimitazione e/o esclusione:

- impianti di produzione, distribuzione e trasformazione primaria e secondaria dei fluidi - vettori termici;
- impianti di climatizzazione (riscaldamento, ventilazione, condizionamento dell'aria) completi di terminali;
- impianti di produzione dell'acqua calda ad uso igienico-sanitario;
- impianti di trattamento dell'acqua asserviti agli impianti tecnologici oggetto del presente servizio;
- impianti elettrici di azionamento e di regolazione degli impianti termici e di climatizzazione;

Sono esclusi dal servizio gli impianti e gli apparati dedicati ai locali delle Camere Bianche.

4.3.1 ATTIVITÀ DI SORVEGLIANZA

La sorveglianza e la conduzione degli impianti termici e di climatizzazione dovranno essere effettuate da personale specializzato ed istruito dell'Appaltatore.

Il suddetto personale dovrà preventivamente ricevere un'adeguata formazione ed istruzioni dettagliate sulla costituzione degli impianti e delle apparecchiature che devono essere sorvegliati e condotti mediante procedure preventivamente approvate dal Direttore tecnico.

L'attività di conduzione e sorveglianza dovrà prevedere:

- tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti;
- tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la funzionalità e l'efficienza degli impianti, senza alterarne le caratteristiche costruttive e funzionali;
- gli interventi previsti dalle procedure del piano di emergenza aziendale, in caso di sinistro, al fine di sezionare ed intercettare l'impianto compatibilmente con le compartimentazioni antincendio;
- il controllo dei parametri di stato e di funzionamento delle apparecchiature e degli impianti, anche mediante sistemi di supervisione e controllo centralizzati presenti;
- tutte le necessarie attività di assistenza in caso di guasto/sinistro.

L'Appaltatore dovrà garantire, ricorrendo all'utilizzo di mano d'opera qualificata e personale specializzato debitamente munito di apposita patente (per i conduttori di impianto), la regolare conduzione di tutti gli impianti, secondo i programmi e gli orari di funzionamento relativi alle attività svolte nelle varie istituzioni.

L'Appaltatore dovrà predisporre idonee procedure per informare in tempo reale il Committente dell'anomalia e/o guasto relativa all'impianto, per permettere rapide decisioni atte ad ovviare ad eventuali interruzioni di servizio.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, secondo le scadenze definite in funzione delle diverse tipologie d'impianto, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; tali operazioni devono essere puntualmente registrate sul libretto di centrale.

L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti di climatizzazione fino ai terminali di impianto (compresi), ai fini della sicurezza e della funzionalità; l'Appaltatore, nel caso di anomalie, ha l'obbligo di intervenire immediatamente per eliminarle, dandone segnalazione scritta all'Ente Appaltante.

L'Appaltatore dovrà periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione e contabilizzazione installate, segnalando al Responsabile della Stazione Appaltante eventuali anomalie o disfunzioni sulle stesse.

L'Ente Appaltante si riserva la facoltà di effettuare, tramite propri tecnici, qualsiasi tipo di controllo, richiedendo l'eventuale presenza di tecnici dell'Appaltatore, per l'accertamento del regolare funzionamento e della manutenzione degli impianti.

A scopo meramente indicativo e non esaustivo si illustrano qui di seguito le principali attività di sorveglianza e conduzione che dovranno essere effettuate con cadenza giornaliera e per tutti i giorni dell'anno:

- mantenere in funzione un congruo numero di generatori di calore in relazione alle richieste di energia termica osservando un regime di fuoco normale e non spinto;
- la lubrificazione di tutti gli organi con i lubrificanti prescritti ;
- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione, addolcimento e demineralizzazione dell'acqua;
- la rigenerazione delle resine negli apparecchi di trattamento dell'acqua;
- il rabbocco dei prodotti chimici per il trattamento dell'acqua in genere, nonché di quelli destinati alla rigenerazione delle resine;
- il rabbocco, con acqua di reintegro, degli apparecchi ed impianti in cui si sia verificato un abbassamento di livello;
- il rabbocco o la ricarica del gas frigorigeno nei compressori aperti, semiermetici ed ermetici;
- il controllo della corretta accensione e sviluppo della fiamma delle caldaie, garantendo rendimenti di combustione non inferiori ai limiti di rendimento previsti dal DPR 412/93 e s.m.i.;
- il controllo del livello dell'acqua nei generatori di calore e nei vasi di espansione;
- il controllo di tutta la strumentazione e delle indicazioni visualizzate (idrometri, manometri, termometri, pressostati, termostati etc.);
- sorveglianza e controllo del corretto funzionamento dei generatori di vapore, di acqua calda, dei gruppi refrigeratori, dei compressori dell'aria, delle pompe di circolazione e pressurizzazione, dei ventilatori, etc.;
- identificazione, mediante regolari sopralluoghi ricognitivi, di qualsiasi anomalia di comportamento: rumorosità, vibrazioni, pendolazioni, annerimenti, surriscaldamenti, perdite, interventi delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e di intercettazione del combustibile, dei dispositivi di blocco, dei teleruttori, etc., e la loro registrazione sull'apposito diario di conduzione degli impianti;
- la tenuta e l'aggiornamento della documentazione inerente gli impianti termici prevista dalla normativa vigente;
- L'assistenza, ove necessario, per la pulizia dei locali e degli spazi consegnati in uso e/o in gestione.

4.3.2 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende tutte le attività definite all'articolo 3 del presente disciplinare, compresa la sostituzione, a carico dell'Appaltatore, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo.

L'attività di manutenzione ordinaria dovrà essere eseguita da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi e dalle norme vigenti.

Il suddetto personale dovrà essere addestrato ed autorizzato quindi ad accedere alle apparecchiature ed agli impianti per eseguire le operazioni ad essi inerenti, quali manovre, installazioni, regolazioni, manutenzioni, ecc, disponendo di tutta la documentazione tecnica atta a rappresentare la consistenza del patrimonio impiantistico.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti e delle apparecchiature.

Le attività manutentive dovranno aver luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque, le stesse cadenze devono garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo interrompere la continuità dell'erogazione dei fluidi per il regolare svolgimento delle attività sanitarie svolte presso le varie sedi dell'Azienda.

Qualora l'operazione di manutenzione dovesse implicare il fuori servizio di parte di una rete distributiva occorre garantire che:

- la messa fuori servizio venga coordinata con il personale sanitario e tecnico della stazione appaltante;
- tutti i dispositivi di interruzione e le apparecchiature interessate vengano segnalate per impedire la loro utilizzazione.

L'Appaltatore come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione, che dovrà essere offerto in sede di gara, dovrà far riferimento alle raccomandazioni del produttore dei componenti impiantistici riportate nei manuali di uso e manutenzione.

Il Committente si riserva di approvare il programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno dell'azienda ospedaliera.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria (esclusa assistenza edile) e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore è quindi tenuto ad effettuare una corretta manutenzione ordinaria degli impianti e delle apparecchiature a lui affidati, ed in particolare:

- di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica, di distribuzione e di utilizzazione del calore nelle varie forme ed usi, con le predette delimitazioni ed esclusioni;
- dei motori elettrici, apparecchiature idrauliche, trasmissioni, linee elettriche, apparecchiature elettriche ed idromeccaniche, di regolazione riguardanti i macchinari di produzione ed utilizzazione dell'energia termica, dell'acqua calda e del vapore;
- di ogni altra apparecchiatura non specificata nei punti precedenti, ma riguardante il complesso degli impianti del presente servizio.

L'Appaltatore dovrà inoltre:

- mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza degli impianti e apparecchiature;

-
- assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni atte a produrre le prestazioni richieste;
 - garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico della Stazione Appaltante;
 - ottemperare alle disposizioni della normativa vigente.

L'Appaltatore dovrà, per alcune apparecchiature e impianti qui di seguito elencati a mero titolo indicativo e non esaustivo e contraddistinti da un elevato grado di specificità e complessità tecnologica, affidare gli interventi di manutenzione ordinaria alle ditte costruttrici o ad aziende in possesso di autorizzazione da parte del costruttore, ovvero svolti da ditte specializzate mediante contratti in «SERVICE»:

- gruppi frigoriferi;
- impianti di trattamento acqua;
- sistemi di regolazione e di supervisione digitale;
- Generatori di calore, vapore.

Le ditte specializzate, a cui L'Appaltatore farà ricorso, dovranno, al momento dell'offerta, risultare in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In ogni caso il Committente procederà a richiedere i relativi documenti giustificativi ai fini di ogni necessaria autorizzazione.

4.3.3 MATERIALI E COMPONENTI D'IMPIANTO

L'Appaltatore è tenuto alla fornitura di materiali e componenti necessari al corretto funzionamento degli impianti, al fine di garantire l'affidabilità e la continuità di esercizio degli stessi, utilizzando materiali e componenti a marchio CE e corrispondenti alle normative di buona tecnica UNI, CEI.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati a cura e a spese dell'Appaltatore, salvo diverse disposizioni.

Sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore tutti i materiali di usura e/o consumo elencati nel paragrafo "materiali di usura e/o consumo", nonché i ricambi necessari per la manutenzione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del servizio e previsti nel piano per la manutenzione programmata.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e di igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni pulizia e provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro del complesso ospedaliero in relazione alle predette operazioni.

Il costo dei materiali e dei ricambi non a carico dell'Appaltatore saranno contabilizzati e valorizzati applicando i prezzi unitari scontati del ribasso d'asta del listino DEI - Tipografia del Genio Civile - Impianti tecnologici - in vigore nel semestre in cui è stata effettuata la fornitura e posa in opera; le operazioni di smontaggio e montaggio dei predetti materiali si intendono a carico dell'Appaltatore nell'ambito del canone del servizio.

Nel caso in cui nel suddetto listino non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno preliminarmente definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovranno essere distinte la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti) e le spese generali ed utili.

Sono altresì compresi tutti i trasporti di "andata e ritorno" comunque necessari delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno della sede ospedaliera.

4.3.4 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO

Sono da considerarsi completamente comprese nella gestione ed a carico dell'Appaltatore, i seguenti materiali e ricambi:

-
- le materie chimiche necessarie al preventivo trattamento e condizionamento dell'acqua di alimentazione degli impianti termici, idrici, della centrale termica, della centrale frigorifera;
 - ogni materiale d'uso come olio, grassi (lubrificanti in genere), stracci, disincrostanti, solventi, vernici (nelle quantità, qualità e colore necessario per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco), gas frigorifero, (nell'eventualità di dover compensare i compressori aperti o semiermetici) e delle parti minori di normale impiego in corso di esercizio (guarnizioni, materiali di tenuta, fusibili, cinghie, minuterie, etc.);
 - il sale marino occorrente alla rigenerazione delle resine degli impianti di addolcimento di tutti i presidi (ospedalieri ed esterni), nonché delle membrane degli impianti ad osmosi inversa e delle resine degli impianti di demineralizzazione;
 - ogni tipo di filtro (assoluto, a tasca, piani, carboni attivi, ecc) degli impianti di climatizzazione, dell'olio delle macchine operatrici e motrici, deidratori sui circuiti dell'aria compressa e frigoriferi, ecc.;
 - i giunti, i raccordi ed eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazione per danni causati da interventi di conduzione e manutenzione;
 - i lubrificanti, i disincrostanti, le cinghie di trasmissione, i materiali protettivi e di consumo inclusi i gas per le saldature autogene, il filo da saldare, le leghe d'apporto ed i disossidanti, le lampade elettriche (occorrenti nei locali dati in consegna all'Appaltatore);
 - scaricatori di condensa di vapore, filtri, indicatori di passaggio, valvole di intercettazione, valvole rompivuoto, flangiati o filettati sino ad un diametro pari a DN25;
 - pezzi di ricambio per bruciatori a combustibili liquidi e gassosi (piastre frontali, complesso rotante con mezzo a braccia, serie di viti, oliatori, manometri, apparecchiature elettroniche, ecc);
 - saracinesche e valvole di intercettazione e o regolazione, flangiate e/o filettate, di qualunque tipologia (a sfera, a farfalla, ecc) sino ad un diametro DN25;
 - giunti di dilatazione ed antivibranti, nonché valvole di ritegno per acqua ed aria compressa, filettate e flangiate, di qualunque tipologia sino ad un diametro DN25;
 - dispositivi di controllo (termometri, manometri, ecc.), di protezione (pressostati e termostati, ecc.) e di sicurezza (dischi di rottura, valvole di scarico termico e di sicurezza, queste ultime solo filettate);
 - tutta la raccorderia minuta sia idraulica che elettrica;
 - rabbocchi dei fluidi refrigeranti;
 - la sostituzione dei filtri assoluti, dei filtri a tasca, dei prefiltri, dei filtri a carboni attivi;
 - la fornitura e il dosaggio di tutti i reagenti chimici e sali minerali per il trattamento dell'acqua calda per usi igienici; nonché la fornitura e il dosaggio dei prodotti per i trattamenti antialga e biocida, e per il trattamento e il condizionamento delle acque delle caldaie, delle torri di raffreddamento, degli impianti termici in genere;
 - la riparazione e/o sostituzione di qualsiasi componente di tutta la strumentazione pneumatica, elettrica, elettronica, digitale che risulti usurato e/o guasto;
 - la riparazione/sostituzione, in caso di guasto, di trasmettitori di pressione e temperatura, termostati, sonde di trasmissione di segnali in genere che non dovessero più funzionare, di qualunque tipologia e per qualsiasi impianto (idrico, aeraulico, vapore, ecc);
 - la sostituzione delle lampade di illuminazione dei locali consegnati;
 - la sostituzione delle membrane osmotiche dell'impianto di produzione di acqua osmotizzata, secondo necessità.
 - tutte le saldature che si rendessero necessarie nelle tubazioni e negli apparecchi;

-
- la sostituzione, conseguente a fenomeni di invecchiamento/corrosione/cedimento, delle reti di distribuzione dei fluidi termovettori (compreso l'isolamento termico, la verniciatura, il rivestimento esterno, ecc), per qualunque tipologia di materiale (acciaio nero, acciaio zincato, rame, tubo polistrato, ecc) e di fluido (acqua refrigerata, vapore, acqua calda, condensa, ecc), secondo le seguenti limitazioni per ogni singolo intervento:
 - nessuna limitazione per tubazione con diametro sino a DN15;
 - sino a 12 metri, compresi staffaggi, raccordi speciali e curve, per tubazioni con diametro superiore a DN15 e minore di DN100;
 - sino a 6 metri per tubazioni con diametro maggiore o uguale a DN100.

L'Appaltatore resta esclusivamente esonerato dalla sostituzione totale o parziale di generatori, di macchinari, e di apparecchi non qui espressamente elencati, qualora sia imposta dal loro stato di deperimento dipendente da obsolescenza o da altre cause non imputabili a difetto, negligenza e colpa propria e, comunque, quando la necessità della sostituzione sia riconosciuta dalla Amministrazione Ospedaliera.

4.4. MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

4.4.1 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

Il periodo annuale di esercizio degli impianti con inizio il 01 novembre e termine il 15 aprile, salvo il verificarsi di particolari condizioni climatiche.

L'Amministrazione Ospedaliera potrà però anticipare o posticipare tanto la data di inizio quanto la data di cessazione del regime di riscaldamento comunicando l'ordine all'Appaltatore; l'Amministrazione potrà ordinare la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto per scadenza normale, ovvero per ordine di cessazione precedentemente impartito.

Lo svolgimento della gestione comporta il complesso di prestazioni atte al corretto funzionamento degli impianti e ad assicurare, per la prevista durata giornaliera, le condizioni termoigrometriche ed i tassi di ventilazione di progetto.

Nel caso di variazione delle condizioni fissate nei dati di progetto e allegati alla documentazione di gara, l'Amministrazione Ospedaliera comunicherà all'Appaltatore con ordini di servizio datati e numerati progressivamente, gli scostamenti delle esigenze prefissate.

Alle nuove esigenze la conduzione degli impianti termici deve rispondere entro le 24 ore successive all'ordine di servizio.

Su richiesta dell'Amministrazione, il servizio di riscaldamento potrà essere ridotto ad un periodo giornaliero inferiore a quello stabilito nelle condizioni di progetto durante il quale si potrà avere nei vari locali la temperatura sopra fissata, mentre nelle rimanenti ore in cui l'impianto è disattivato si avrà la temperatura di risulta.

Le temperature e le umidità relative sia invernali che estive si intendono misurate seguendo le indicazioni della norma UNI vigente al centro dei locali, ad un metro e cinquanta dal pavimento, con porte e finestre chiuse, almeno dopo un'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi.

L'Appaltatore resterà esonerato dall'obbligo degli effetti termoigrometrici suddetti quando un singolo reparto, per deficienza di costruzione del relativo impianto, non avesse la possibilità di raggiungere le temperature fissate, pur essendo regolare il funzionamento generale; ovvero quando la temperatura minima esterna scendesse al di sotto del limite per il quale ogni impianto è stato previsto e costruito.

In tale caso sarà sempre obbligo dell'Appaltatore di distribuire e mantenere nei locali le massime temperature consentibili dalla capacità degli impianti stessi e compatibili con la sicurezza degli apparecchi di erogazione.

L'Amministrazione, tramite propri organi tecnici, ha diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica dei parametri microclimatici ambientali, ed in particolar modo della temperatura e dell'umidità degli ambienti.

E' compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature e gli strumenti necessari per il controllo dei parametri termoigrometrici.

Per gli impianti ad aria canalizzata, provvisti di macchine di trattamento dell'aria l'Appaltatore dovrà sia d'inverno che d'estate:

- mantenere la portata complessiva delle unità di trattamento dell'aria e le singole portate alle bocche di emissione (anemostati, bocchette, ecc.) pari a quelle previste dal progetto dell'impianto e dalle caratteristiche tecniche della macchina stessa;
- mantenere la portata di rinnovo nominale

Lo svolgimento della gestione comporta il complesso di prestazioni atte al corretto funzionamento degli impianti e ad assicurare, per la prevista durata giornaliera, le condizioni termoigrometriche ed i tassi di ventilazione:

Per un approfondimento sulle condizioni termoigrometriche interne (estive e invernali) si rimanda ai dati di progetto allegati alla documentazione di gara.

Nel caso di variazione delle condizioni fissate nella tabella "Parametri" l'Amministrazione Ospedaliera comunicherà al Concessionario con ordini di servizio datati e numerati progressivamente, gli scostamenti delle esigenze prefissate.

4.4.2 EROGAZIONE DEL VAPORE

Il vapore dovrà essere prodotto continuativamente nel periodo invernale durante l'accensione degli impianti di riscaldamento, in modo che esso, durante i rispettivi periodi giornalieri di utilizzazione, possa affluire ai vari apparecchi, alla pressione e nella quantità da ognuno di essi richieste.

4.4.3 EROGAZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

L'Appaltatore è tenuto a garantire l'erogazione di acqua calda sanitaria, nel rispetto delle caratteristiche di progetto misurata in corrispondenza dell'uscita del produttore in modo che l'accumulazione volumetrica sia tale da assicurare pronte e sufficienti erogazioni in qualsiasi momento degli orari giornalieri di utilizzazione.

Sull'alimentazione di reintegro con acqua fredda del bollitore dovrà essere installato, con oneri a carico dell'Appaltatore, ove mancante o non funzionante, apposito contatore volumetrico (del tipo a meccanismo estraibile) con emettitore di impulsi (un impulso ogni 10 litri) per la determinazione dei consumi.

L'erogazione di acqua calda di consumo è fissata in ore 24 continue giornaliere per tutti i giorni dell'anno.

La temperatura di produzione dell'acqua calda potrà essere variata in aumento in considerazione di specifiche esigenze sanitarie.

Le letture dei contabilizzatori devono essere eseguite con cadenza minima settimanale.

4.5 ASSUNZIONE DEL RUOLO DI TERZO RESPONSABILE E RESPONSABILE PER LA CONSERVAZIONE E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA

Con la firma del contratto ed in base alle disposizioni dell'art.31, comma 1 della Legge 10/91, l'Appaltatore assume il ruolo di "TERZO RESPONSABILE" dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, per tutti gli impianti oggetto d'appalto. Si intendono pertanto a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri indicati all'art.11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i.

L'Appaltatore, in possesso dei requisiti di cui all'art.11, comma 3 del DPR 412/1993 e s.m.i. per svolgere le funzioni di Terzo Responsabile, ed in particolare dei requisiti tecnico organizzativi idonei a svolgere le

attività di gestione, e di manutenzione straordinaria conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, CEI per quanto di competenza, si impegna, nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti, a farsi carico, durante il periodo contrattuale, oltre a quanto prescritto dagli atti contrattuali, di ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui all'art.31 della legge 10/91 e degli artt.1 e 11 del DPR 412/93 e s.m.i.

L'Appaltatore, in quanto TERZO RESPONSABILE, è tenuto inoltre a:

- adottare le misure necessarie per contenere i consumi di energia;
- condurre gli impianti e disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto descritto nei successivi paragrafi, oltre che in ottemperanza della vigente normativa di buona tecnica CEI e UNI;
- esporre e tenere aggiornata, presso ogni impianto termico, una tabella riportante l'orario di attivazione giornaliera definito dall'Ente Appaltante, unitamente alle generalità ed al domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto;
- compilare, aggiornare e conservare i "libretti di centrale" presso le singole centrali termiche, conformemente a quanto prescritto dal D.P.R. 412/1993, riportando tutte le caratteristiche d'impianto e le operazioni di verifica e controllo, annotando le anomalie riscontrate e gli interventi ed operazioni eseguiti, nel rispetto della legge 10/91 e del regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 412/93 e s.m.i.; l'Appaltatore è inoltre tenuto ad apporre la propria firma sui libretti, per accettazione della funzione, tramite il Responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti;

L'Appaltatore deve conservare il "libretto di centrale", conformemente con quanto prescritto dal DPR 412/1993 e s.m.i., presso la sede operativa e presso la centrale termica.

Il nominativo del responsabile del servizio di gestione deve essere riportato in evidenza sul libretto di centrale.

La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile tecnico .

Il responsabile del servizio di gestione deve apporre la propria firma sul libretto di centrale per accettazione della funzione ed è tenuto alla registrazione dei consumi di combustibile.

L'appaltatore è inoltre tenuto all'espletamento delle funzioni di energy manager (legge 10/91) nominato dall'Amministrazione ospedaliera.

L'Amministrazione ospedaliera si riserva inoltre la possibilità, nel corso dell'appalto, di delegare all'appaltatore, che ha l'obbligo di accettare, senza alcun onere aggiuntivo, l'esercizio delle funzioni di "RESPONSABILE PER LA CONSERVAZIONE E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA" ai sensi dell'art.19 della Legge 10/91; tale delega implica, tra l'altro, che l'Appaltatore subentri all'Ente Appaltante quale destinatario delle eventuali sanzioni di cui all'art.34, comma 5, della Legge 10/91.

4.6 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE

Il servizio di gestione dovrà essere eseguito da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi vigenti.

Il personale dell'Appaltatore dovrà operare con attrezzature e mezzi propri nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio del Committente.

L'Appaltatore dovrà curare la preparazione del personale mediante corsi periodici di formazione specialistici per l'espletamento del servizio.

4.7 CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO

Il corrispettivo del servizio sarà contabilizzato secondo i termini e le condizioni in appresso indicate per il presidio ospedaliero Meyer.

Per il servizio di gestione e manutenzione degli impianti termici e di condizionamento verrà corrisposto, per ogni struttura facente parte della Azienda Ospedaliera, un canone forfetario mensile riferito alla superficie lorda del rispettivo presidio indicata nell'allegato "Parametri".

5 GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO SANITARI

Sono oggetto del presente servizio gli impianti e le apparecchiature idrico sanitarie presenti presso il presidio ospedaliero universitario Meyer.

5.1 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio comprende le seguenti attività:

- la gestione degli impianti e delle apparecchiature idrico sanitarie;
- la pronta reperibilità.

5.2 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO – DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

Il servizio comprende i seguenti impianti e/o apparecchiature:

- tutti gli impianti di distribuzione idrico sanitari (acqua fredda, acqua calda e ricircolo del circuito sanitario) senza alcuna delimitazione: dalla presa dell'acquedotto sino al punto di erogazione costituito dalla rubinetteria dell'apparecchio sanitario, compresi tutti gli impianti di pressurizzazione, i produttori di acqua calda, gli impianti di trattamento chimico e fisico dell'acqua (filtri, addolcitori, dosatori di condizionanti chimici); sono comprese le vasche di accumulo ed i relativi sistemi di controllo e regolazione dei livelli;
- gli impianti di scarico sino all'ingresso del collettore fognario cittadino: impianti di trattamento delle acque nere con prodotti disinfettanti e tutte le linee di convogliamento delle acque nere e meteoriche a vista e sotto traccia di qualsivoglia materiale, compresa la pulizia dei pozzetti e delle fosse biologiche in muratura;
- gli apparecchi sanitari, le relative rubinetterie ed accessori (WC, bidet, lavabi, docce, vasche da bagno, lavelli per cucina, lavatoi, rubinetti, miscelatori, miscelatori termostatici, rubinetti e miscelatori a fotocellula, flussimetri, passi rapidi, ecc) ;
- gli impianti di sollevamento delle acque meteoriche e delle acque nere: sono comprese tutte le apparecchiature di alimentazione, controllo e comando, comprensivo degli interventi di pulizia delle vasche;
- impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche di prima e seconda pioggia: vasche di raccolta (comprensiva della loro pulizia), sistemi di pompaggio e di controllo e regolazione dei livelli, apparecchi disoleatori, compresa la pulizia e dello spurgo dei pozzi perdenti delle acque meteoriche;

Sono esclusi dal servizio tutte le apparecchiature per la prevenzione e l'eliminazione della presenza di Legionella Pneumophila nelle unità di trattamento dell'aria, nelle torri evaporative e gli impianti e gli apparati dedicati ai locali delle Camere Bianche.

L'Appaltatore inoltre, dovrà garantire per tutta la durata del presente appalto, assistenza attiva durante tutte le ispezioni/verifiche/controlli, che si terranno sugli impianti dell'Azienda Ospedaliera, per la prevenzione della legionella.

5.3 SORVEGLIANZA E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO SANITARI

La sorveglianza e la conduzione dovranno essere effettuate dal personale dell'Appaltatore dopo essere stato preventivamente formato ed informato, a cura dell'Appaltatore medesimo, sulle caratteristiche tecniche degli impianti, nonché dei rischi associati alla conduzione degli impianti ed apparecchiature oggetto del servizio.

L'attività di conduzione e sorveglianza dovrà prevedere:

- tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti e degli apparecchi sanitari;
- tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la funzionalità e l'efficienza degli impianti, senza alterarne le caratteristiche costruttive e funzionali;
- l'eliminazione delle eventuali anomalie riscontrate segnalate dagli utilizzatori mediante, se possibile, un'azione correttiva che dovrà essere resa con immediatezza se comporta delle situazioni di disagio e/o situazioni di rischio per l'attività sanitaria.

A scopo meramente indicativo e non esaustivo si illustrano qui di seguito le principali attività di sorveglianza che dovranno essere effettuate con cadenza giornaliera e per tutti i giorni dell'anno:

- il controllo delle vasche di stoccaggio dell'acqua potabile e delle vasche di raccolta delle acque bianche e nere;
- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione, addolcimento,
- osmotizzazione e clorazione dell'acqua, con verifica delle scorte dei componenti chimici di rigenerazione;
- il controllo dei valori di pressione dei sistemi di pressurizzazione e di sopraelevazione;
- l'identificazione mediante regolari sopralluoghi e/o ispezioni di eventuali anomalie di
- funzionamento, allagamenti (soprattutto in corrispondenza dei piani di fondazione dei fabbricati, ecc), e comunque di tutte quelle condizioni che possono determinare situazioni di rischio e/o interruzione dell'attività sanitaria.

5.4 FORNITURE DI MATERIALI

L'Appaltatore dovrà fornire tutti i materiali di consumo e di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità degli impianti e delle apparecchiature.

I pezzi di ricambio e gli accessori di uso utilizzati durante l'attività manutentiva dovranno essere originali o comunque compatibili e certificati sotto la responsabilità dell'Appaltatore esecutore degli interventi.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e di igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni pulizia e provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro del complesso ospedaliero in relazione alle predette operazioni.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati a cura e a spese dell'Appaltatore, salvo diverse disposizioni.

Sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore tutti i materiali di usura e/o consumo, nonché i ricambi necessari per la manutenzione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del servizio e previsti nel piano per la manutenzione programmata, nel rispetto della soglia individuata nel capitolo 3 del presente documento.

Tutti i materiali non ricompresi tra quelli a carico dell'Appaltatore e forniti dallo stesso saranno compensati mediante la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari, scontati del ribasso d'asta, dei listini di cui all'articolo 13 del presente disciplinare.

Le operazioni di smontaggio e montaggio di tutti i materiali, compresi quelli non a carico dell'Appaltatore, si intendono a carico dell'Appaltatore nell'ambito del canone del servizio.

Sono altresì compresi tutti i trasporti di "andata e ritorno" comunque necessari delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno della sede ospedaliera.

Nel caso in cui nei suddetti listini non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovranno essere distinte la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti) e le spese generali ed utili.

5.5 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO

Sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore i seguenti materiali di usura e/o consumo necessari per la manutenzione ordinaria degli impianti idrico sanitari oggetto del servizio:

- la fornitura delle materie chimiche necessarie al preventivo trattamento e condizionamento dell'acqua erogata dall'acquedotto di alimentazione degli impianti idrici;
- la fornitura e l'immagazzinamento di ogni materiale d'uso come olio, grassi (lubrificanti in genere), stracci, disincrostanti, solventi, vernici (nelle quantità, qualità e colore necessario per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco), delle parti minori di normale impiego in corso di esercizio (guarnizioni, materiali di tenuta, fusibili, cinghie, minuterie, etc.);
- la fornitura e l'immagazzinamento del sale marino occorrente alla rigenerazione delle resine degli impianti di addolcimento, nonché delle membrane degli impianti ad osmosi inversa;
- ogni tipo di filtro per acqua;
- giunti, raccordi ed eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazione per danni causati da interventi di manutenzione;
- saracinesche e valvole di intercettazione e o regolazione, flangiate e/o filettate, di qualunque tipologia (a sfera, a farfalla, ecc) sino ad un diametro DN25;
- giunti di dilatazione ed antivibranti, nonché valvole di ritegno per acqua ed aria compressa, filettate e flangiate, di qualunque tipologia sino ad un diametro DN25;
- dispositivi di controllo (termometri, manometri), di protezione (pressostati e termostati);
- tutta la raccorderia minuta sia idraulica che elettrica;
- per gli erogatori di acqua degli apparecchi sanitari (miscelatori, rubinetti, flussometri, passi rapidi, miscelatori termostatici, erogatori a fotocellula, ecc.): guarnizioni, vitoni, cartucce ceramiche e termostatiche, rompigitto, flessibili di collegamento, soffioni per docce;

5.6 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende tutte le attività definite all'articolo 3 del presente disciplinare, compresa la sostituzione, a carico dell'Appaltatore, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo.

L'attività di manutenzione ordinaria dovrà essere eseguita da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi e dalle norme vigenti.

Il suddetto personale dovrà essere addestrato ed autorizzato quindi ad accedere alle apparecchiature ed agli impianti per eseguire le operazioni ad essi inerenti, quali manovre, installazioni, regolazioni, manutenzioni, ecc, disponendo di tutta la documentazione tecnica atta a rappresentare la consistenza del patrimonio impiantistico.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti e delle apparecchiature.

Le attività manutentive dovranno aver luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque, le stesse cadenze devono garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo interrompere la continuità dell'erogazione dei fluidi per il regolare svolgimento delle attività sanitaria svolta presso le varie sedi dell'Azienda.

Qualora l'operazione di manutenzione dovesse implicare il fuori servizio di parte di una rete distributiva occorre garantire che:

- la messa fuori servizio venga coordinata con il personale sanitario e tecnico della stazione appaltante;
- tutti i dispositivi di interruzione e le apparecchiature interessate vengano segnalate per impedire la loro utilizzazione.

L'Appaltatore come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione, che dovrà essere offerto in sede di gara, dovrà far riferimento alle raccomandazioni del produttore dei componenti impiantistici riportate nei manuali di uso e manutenzione.

Il Committente si riserva di approvare il programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno dell'azienda ospedaliera.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria (esclusa assistenza edile) e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

L'Appaltatore dovrà, per alcune apparecchiature e impianti qui di seguito elencati a mero titolo indicativo e non esaustivo e contraddistinti da un elevato grado di specificità e complessità tecnologica, affidare gli interventi di manutenzione ordinaria alle ditte costruttrici o ad aziende in possesso di autorizzazione da parte del costruttore, ovvero svolti da ditte specializzate mediante contratti in «SERVICE»:

- Impianti di trattamento acqua (Addolcitore – Osmosi);
- Impianti di trattamento acqua (Biossido di Cloro);
- Impianto dosatori di acido peracetico (PPA)
- Impianto dosatori polifosfati

Le ditte specializzate, a cui l'Appaltatore farà ricorso, dovranno, al momento dell'offerta, risultare in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In ogni caso il Committente procederà a richiedere i relativi documenti giustificativi ai fini di ogni necessaria autorizzazione.

5.7 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE

Il servizio di gestione dovrà essere eseguito da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi vigenti.

Il personale dell'Appaltatore dovrà operare con attrezzature e mezzi propri nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio del Committente.

L'Appaltatore dovrà curare la preparazione del personale mediante corsi periodici di formazione specialistici per l'espletamento del servizio.

6 LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICI ANTINCENDIO E RILEVAZIONE INCENDI

Oggetto del presente servizio è la gestione di tutti gli impianti, le apparecchiature per la protezione antincendio passiva ed attiva delle strutture dell'azienda ospedaliera.

Il servizio dovrà essere espletato conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia di sicurezza, ed in particolare dal D.Lgs 81/08, D.P.R. 37/1998, D.M. 10 marzo 1998.

6.1 MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il Servizio comprende, a titolo esemplificativo ma non esaustivo la gestione e tutti gli obblighi previsti all'articolo 5 del D.P.R. 37/1998, tra cui la tenuta e la compilazione del registro antincendio.

6.1.1 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO - DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

Vengono qui di seguito elencati, a titolo indicativo e non esaustivo, gli impianti, le apparecchiature ed i dispositivi compresi nel servizio, senza alcuna esclusione e delimitazione:

- impianti idrici antincendio a naspi e/o idranti;
- alimentazioni idriche per impianti antincendio;
- impianti fissi di estinzione automatica ad acqua (sprinkler);
- impianti fissi di estinzione automatica (a gas, polvere, schiuma, ecc);
- impianti automatici di rivelazione, segnalazione manuale e di allarme incendio;
- impianti di rivelazione gas (comburenti, combustibili ed inerti);
- armadi per il contenimento dei dispositivi di protezione individuale;
- segnaletica di sicurezza lungo le vie di esodo;
- serrande tagliafuoco;
- strutture di compartimentazione R – RE – REI (esclusi i muri);
- porte ed elementi di chiusura resistenti al fuoco ed uscite di sicurezza;
- impianti di evacuazione dei fumi;
- impianti di diffusione sonora e/o di vocalizzazione degli allarmi;

Sono esclusi dal servizio gli impianti e gli apparati dedicati ai locali delle Camere Bianche.

6.1.2 REGISTRO ANTINCENDIO

Ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 37/1998 tutti i controlli, le verifiche e gli interventi di manutenzione, una volta effettuati, dovranno essere annotati in un registro che dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato e disponibile dall'Appaltatore per i controlli da parte dei VVF.

Il registro dovrà essere configurato in via minimale almeno secondo sei sezioni distinte:

- la prima sezione sarà relativa alla “anagrafica dell’attività” in cui inserire i dati identificativi dell’attività e i dati anagrafici degli operatori coinvolti nel processo di messa in sicurezza dell’attività;
- la seconda sezione dovrà riportare la “anagrafica degli impianti e delle attrezzature antincendio presenti nell’attività”;
- la terza sezione dovrà riportare il “registro cronologico degli interventi, verifiche ed ispezioni” in cui annotare tutti gli interventi eseguiti nel corso degli anni;
- la quarta sezione “scadenziario” in cui riportare mensilmente le scadenze per l’effettuazione degli interventi;
- la quinta sezione “schede impianti ed apparecchiature” in cui inserire le schede relative alle verifiche dei singoli impianti e apparecchiature;

Le sezioni del registro dovranno essere compilate a cura dell’Appaltatore.

Dovranno inoltre essere annotati anche i malfunzionamenti degli impianti ed i relativi interventi di rimessa in servizio, nonché gli eventuali sinistri accaduti o le simulazioni che hanno comportato l’attivazione degli stessi.

6.1.3 SORVEGLIANZA E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI, DELLE APPARECCHIATURE E DEI PRESIDI

L’attività di sorveglianza e conduzione dovrà comprendere e prevedere:

- tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti;
- tutte le possibili manovre o operazioni per garantire l’efficienza dei presidi antincendio;
- l’eliminazione delle eventuali anomalie riscontrate mediante, se possibile, un’azione correttiva immediata, oppure mediante una tempestiva segnalazione al personale tecnico qualificato per il ripristino della funzionalità del presidio antincendio;
- gli interventi previsti dalle procedure del piano di emergenza aziendale in caso di sinistro;
- provvedere dopo ogni intervento di un impianto e/o dispositivo di protezione alla tempestiva sostituzione degli eventuali componenti danneggiati o usurati;
- in caso di attivazione per incendio, ad un accurato controllo del corretto funzionamento dell’impianto al fine di ristabilire la situazione originaria, qualora sia stata alterata;

Le attività di sorveglianza e conduzione per le suddette tipologie di impianto, apparecchiature e/o strutture dovranno essere realizzate in via minimale secondo le seguenti prescrizioni:

1) Impianti idrici antincendio a naspi e/o idranti (a muro e soprasuolo)

- eseguire un esame visivo dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti e l'assenza di anomalie;
- verificare che il dispositivo sia collocato nel posto previsto e siano presenti tutti i componenti (cassetta, manichetta, lancia, rubinetterie idrauliche, etc.);
- accertare che sia accessibile senza ostacoli, sia visibile chiaramente, sia segnalato con apposito cartello ed abbia istruzioni d'uso leggibili;
- controllare che non presenti segni evidenti di deterioramento, corrosione o perdite d'acqua;
- eseguire un esame visivo della cassetta per verificare che sia integra, saldamente connessa alla parete ed accessibile tramite rottura di lastra frangibile o apertura con chiave o sigillo;
- verificare che le manichette degli idranti e le tubazioni semirigide dei naspi siano arrotolate correttamente e sia stato rimosso il legaccio di fissaggio; che non presentino segni di danneggiamento o usura né incrinature e sconnessioni dei raccordi e delle giunzioni in gomma;
- controllare che la lancia erogatrice abbia l’eventuale valvola di regolazione in posizione di chiusura;

-
- per i naspi e per gli idranti UNI 45 inseriti nelle cassette, accertare che la tubazione e la lancia erogatrice siano correttamente collegate tra di loro ed alla rete di alimentazione idrica;
 - verificare che la rete idrica sia in pressione;

2) Alimentazioni idriche degli impianti antincendio

- eseguire un esame visivo dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti e l'assenza di anomalie;
- assicurarsi che le saracinesche siano in posizione regolare per permettere il funzionamento dell'impianto; quelle principali dovranno essere sigillate con cinghie e lucchetto in modo da impedire l'esecuzione di manovre errate;
- verificare lo stato esterno delle vasche e dei serbatoi;
- verificare il livello dell'acqua nelle vasche e nei serbatoi;
- controllare la presenza e la corretta visibilità della segnaletica di sicurezza;
- verificare che l'attacco per le autopompe dei vigili del fuoco sia facilmente accessibile, adeguatamente segnalato e provvisto dei tappi di protezione e delle catenelle di ancoraggio;
- ispezionare l'eventuale locale pompe per riscontrare che sia mantenuto pulito e sgombro da qualsiasi materiale estraneo e che la relativa illuminazione di sicurezza sia funzionante;
- nel caso di alimentazione con pompe automatiche, far funzionare almeno quindicialmente tutte le unità presenti sotto carico nominale per almeno cinque minuti nel caso di unità elettriche e per almeno venti minuti le unità con motore a combustione interna.

3) Impianti fissi automatici di rivelazione (fumo, gas, calore, ecc), segnalazione manuale ed allarme incendio

- eseguire un esame visivo dei rivelatori per accertarne lo stato esteriore e verificare che l'eventuale led luminoso non indichi malfunzionamenti;
- controllare i pulsanti di segnalazione manuale di allarme incendio per verificare che siano integri (comprese le scatolette e il vetrino di protezione), visibili, facilmente accessibili e correttamente segnalati;
- eseguire un esame visivo dei dispositivi di allarme ottico ed acustico;
- verificare che i materiali presenti nell'area sorvegliata distino almeno 50 cm dall'intradosso del soffitto ove sono installati i rivelatori;
- effettuare un esame visivo della centrale di controllo e segnalazione allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti e la presenza e leggibilità delle relative istruzioni;
- ispezionare il locale ove è ubicata la centrale di controllo e segnalazione per riscontrare che sia mantenuto pulito e sgombro da qualsiasi materiale estraneo e che la relativa illuminazione di sicurezza sia funzionante;
- controllare lo stato di conservazione e di carica delle eventuali batterie di accumulatori;

4) Porte tagliafuoco, chiusure a ghigliottina, elementi finestrati servocomandati:

- verifica dello sgancio del magnete di bloccaggio porta aperta;

6.1.4 ORARI

Le attività di conduzione e di sorveglianza dovranno essere operative per tutti i giorni dell'anno e per ventiquattro ore al giorno, e potranno essere prestate dal personale dell'Appaltatore adibito ad altri servizi oggetto del presente appalto, dopo avere ricevuto adeguate istruzioni.

Le eventuali anomalie riscontrate nel corso degli accertamenti dovranno essere prontamente eliminate mediante un'azione correttiva immediata. In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Appaltatore è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le

attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone, dandone segnalazione al Direttore Struttura tecnico-patrimoniale.

6.2 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Le visite, le forniture e le verifiche avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque le stesse cadenze, saranno tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

La manutenzione ordinaria comprende tutte le attività minimali definite all'articolo 3 del presente disciplinare, compresa la sostituzione, a carico dell'Appaltatore, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che in qualche modo possa alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti.

Gli interventi manutentivi avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque le stesse cadenze, saranno tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

L'Appaltatore come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione, che dovrà essere offerto in sede di gara, dovrà far riferimento alle raccomandazioni del produttore dei componenti impiantistici riportate nei manuali di uso e manutenzione.

Il Committente si riserva di approvare il programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno dell'azienda ospedaliera.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria (esclusa assistenza edile) e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

L'Appaltatore dovrà inoltre provvedere a riparazioni e/o sostituzioni che si rendessero necessarie durante le visite di sopralluogo programmate ed a seguito delle verifiche effettuate sugli impianti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore tecnico dell'azienda ospedaliera.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti medesimi l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

L'Appaltatore dovrà, per alcune apparecchiature e impianti qui di seguito elencati a mero titolo indicativo e non esaustivo e contraddistinti da un elevato grado di specificità e complessità tecnologica, affidare gli

interventi di manutenzione ordinaria alle ditte costruttrici o ad aziende in possesso di autorizzazione da parte del costruttore, ovvero svolti da ditte specializzate mediante contratti in «SERVICE»:

- Impianto di rilevazione incendi (Centrali Antincendio);

Gli interventi di manutenzione ordinaria non devono in alcun modo penalizzare il regolare svolgimento delle attività sanitaria svolta presso le varie sedi dell'Azienda.

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero.

Nel piano di manutenzione da presentare dovranno essere riportate, suddivise per tipologia di impianti e/o apparecchiature, alcune indicazioni non esaustive sulle attività del presente servizio che l'Appaltatore dovrà espletare: tali indicazioni dovranno essere assunte dall'Appaltatore come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione che dovrà essere offerto in sede di gara.

Eventuali periodi di disattivazione degli impianti antincendio per eseguire i necessari interventi di controllo e manutenzione ordinaria dovranno essere compensati con l'innalzamento della soglia di attenzione e l'intensificazione della vigilanza e comunicati al Direttore Struttura tecnico-patrimoniale..

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche dell'impianto.

Il Committente si riserva di approvare le modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno dell'azienda ospedaliera.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, anche esulanti da quanto esposto nel successivo capitolo, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione ospedaliera.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria (edile, elettrica, ecc.) e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

Per quanto attiene l'assistenza edile, a carico dell'appaltatore sono ricompresi tutti gli interventi necessari per ripristinare la funzionalità degli impianti e delle apparecchiature, ivi comprese le demolizioni di qualsiasi tipo, i ponteggi, i materiali, i rivestimenti, le pavimentazioni di qualsiasi tipo, con successivo ripristino a regola d'arte delle strutture (murature, pavimentazioni, rivestimenti, riempimenti in terra o sabbia, tinteggiature, ecc).

Le ditte specializzate, a cui L'Appaltatore farà ricorso, dovranno, al momento dell'offerta, risultare in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In ogni caso il Committente procederà a richiedere i relativi documenti giustificativi ai fini di ogni necessaria autorizzazione.

6.3 FORNITURE DI MATERIALI

L'Appaltatore dovrà fornire tutti i materiali di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità dei presidi antincendio.

I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e di igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni pulizia e provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro del complesso ospedaliero in relazione alle predette operazioni.

Le operazioni di smontaggio e montaggio dei suddetti materiali si intendono comunque a carico dell'Appaltatore.

Sono altresì compresi tutti i trasporti di "andata e ritorno" comunque necessari delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno della sede ospedaliera

Nel caso in cui nel suddetto listino non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovranno essere distinte la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti) e le spese generali ed utili.

6.3.1 MATERIALI DI USURA E/O CONSUMO

Sono comunque da considerarsi a carico dell'Appaltatore tutti i materiali necessari per la manutenzione ordinaria dei dispositivi e degli impianti antincendio e delle strutture, tra cui a titolo esemplificativo:

- la fornitura e l'immagazzinamento di ogni materiale d'uso come olio, grassi (lubrificanti in genere), stracci, disincrostanti, solventi, vernici (nelle quantità, qualità e colore necessario per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco) , e delle parti minori di normale impiego in corso di esercizio (guarnizioni, membrane, materiali di tenuta, fusibili, cinghie, minuterie, etc.);
- giunti, raccordi ed eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazione per danni causati da interventi di manutenzione;
- saracinesche e valvole di intercettazione e o regolazione, flangiate e/o filettate, di qualunque tipologia (a sfera, a farfalla, ecc) sino ad un diametro DN25;
- tutta la raccorderia minuta sia idraulica che elettrica;
- gli accumulatori elettrici di centrali di controllo e regolazione.

6.4 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE

L'attività di manutenzione ordinaria dovrà essere eseguita da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi vigenti.

Il personale dell'Appaltatore, munito di tesserino di riconoscimento con foto, dovrà operare con attrezzature e mezzi propri nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio del Committente.

7 LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E AFFINI

Sono oggetto del presente servizio gli impianti elettrici ed affini presenti presso il Presidio Ospedaliero Universitario Meyer.

7.1 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio comprende le seguenti attività:

- la gestione degli impianti e delle apparecchiature elettriche e affini;
- la pronta reperibilità.

Sono incluse nel presente servizio tutte le verifiche periodiche di sicurezza da eseguire in conformità a quanto disposto da disposizioni legislative vigenti e/o dalle norme e guide CEI relativamente ai seguenti impianti:

- impianti elettrici utilizzatori;
- impianti di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica;
- impianti di messa a terra;
- impianti in locali adibiti ad uso medico;
- impianti in luoghi con pericolo di esplosione;
- sistemi di protezione contro i fulmini.
- In particolare:
- tutte le verifiche di sicurezza di competenza del Datore di Lavoro, dell'ISPESL, dell'ASL e/o di organismi notificati discendenti dalle disposizioni di legge (Dlgs 81/08, DPR 37/08 DM 12/09/59, DM 519/93, DPR 462/01, ecc);
- tutte le verifiche previste da norme e guide CEI (CEI 64-8, CEI 11-1, CEI 64-8/7, CEI 64-2, CEI 17- 13, CEI 81-10)

7.2 IMPIANTI ED APPARECCHIATURE OGGETTO DEL SERVIZIO - DELIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

Gli impianti e le apparecchiature oggetto del servizio sono, senza alcuna delimitazione ed esclusione, i seguenti :

- impianti di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, dal punto di prelievo dell'azienda erogatrice sino alla presa elettrica o all'utilizzatore se connesso direttamente alla rete; sono compresi, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti impianti e componenti:
 - cabine di media e bassa tensione (con i relativi locali, quadri MT/BT, trasformatori, quadri di rifasamento, ecc);
 - impianti di illuminazione sia interna che esterna;
 - impianti di messa a terra;
 - impianti elettrici di distribuzione con i relativi quadri elettrici generali di edificio e sottoquadri di piano e di zona;
 - impianti di distribuzione della forza motrice e dell'illuminazione, comprese tutte le prese e tutti gli apparecchi illuminanti e relativi corpi illuminanti, compresi quelli di sicurezza autonomi con batterie autonome o alimentazione centralizzata;
 - impianti di alimentazione di emergenza: gruppi elettrogeni di soccorso, gruppi statici di continuità, raddrizzatori di corrente, batterie, ecc.;
 - impianti di chiamata, interfonici e di segnalazione in reparti di degenza;
 - impianti antenna TV centralizzati;
 - impianti di controllo accessi;
 - Impianto di comunicazione ospedaliera;
 - Impianto Fonia – Dati a valle del permutatore/rack

Sono esclusi dal servizio gli impianti e gli apparati dedicati ai locali delle Camere Bianche.

7.3 CONDUZIONE E SORVEGLIANZA

La sorveglianza e la conduzione degli impianti e delle apparecchiature elettriche dovranno essere effettuate da personale specializzato ed istruito dell'Appaltatore.

Il suddetto personale dovrà preventivamente ricevere un'adeguata formazione ed istruzioni dettagliate sulla costituzione degli impianti e delle apparecchiature che devono essere sorvegliati e condotti mediante procedure preventivamente approvate dal Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale.

L'attività di conduzione e sorveglianza dovrà prevedere:

- tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti;
- tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la funzionalità e l'efficienza degli impianti, senza alterarne le caratteristiche costruttive e funzionali;
- gli interventi previsti dalle procedure del piano di emergenza aziendale, in caso di sinistro, al fine di sezionare ed intercettare l'impianto compatibilmente con le compartimentazioni antincendio;
- il controllo dei parametri di stato e di funzionamento delle apparecchiature e degli impianti, anche mediante sistemi di supervisione e controllo centralizzati laddove esistenti.

Il responsabile sanitario del reparto utilizzatore dovrà essere informato in tempo reale dell'anomalia e/o guasto relativa all'impianto per permettere rapide decisioni atte ad ovviare ad eventuali interruzioni di servizio.

7.4 ORARI

Le attività di conduzione e di sorveglianza dovranno essere operative per tutti i giorni dell'anno e per ventiquattro ore al giorno e potranno essere prestate dal personale dell'Appaltatore adibito ad altri servizi oggetto del presente appalto, dopo avere ricevuto adeguate istruzioni.

Le eventuali anomalie riscontrate nel corso degli accertamenti dovranno essere prontamente eliminate mediante un'azione correttiva immediata. In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Appaltatore è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone, dandone segnalazione al Direttore Struttura tecnico-patrimoniale.

7.5 ATTIVITÀ DI SORVEGLIANZA E CONDUZIONE

A scopo meramente indicativo e non esaustivo si illustrano qui di seguito le principali attività di sorveglianza che dovranno essere effettuate con cadenza giornaliera e per tutti i giorni dell'anno:

- **gruppi elettrogeni:**
 - eseguire un esame visivo dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti e l'assenza di anomalie;
- **gruppi di continuità:**
 - eseguire un esame visivo per accertare lo stato esteriore e verificare che le segnalazioni luminose non indichino malfunzionamenti;
- **cabina di trasformazione di MT - BT:**
 - eseguire un esame visivo dell'intero impianto allo scopo di verificare lo stato apparente di tutti i componenti e l'assenza di anomalie;

Sono comprese nel servizio le verifiche periodiche a norme CEI sugli impianti elettrici ospedalieri CEI 64- 8/7 par. 710.62:A)

- prova funzionale dei dispositivi di controllo dell'isolamento: ogni sei mesi;
- controllo, mediante esame a vista, delle tarature dei dispositivi di protezione regolabili: annuale;
- misure per controllare il collegamento equipotenziale supplementare: triennale;
- prova funzionale dell'alimentazione dei servizi di sicurezza con motori a combustione:
- a vuoto: mensile;
- a carico per almeno 30 min: quadrimestrale;

-
- prova funzionale dell'alimentazione dei servizi di sicurezza a batteria secondo le istruzioni del costruttore: semestrale;
 - prova dell'intervento, con Idn degli interruttori differenziali: annuale.

7.6 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende tutte le attività minimali definite all'articolo 3 del presente disciplinare, compresa la sostituzione, a carico dell'Appaltatore, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che in qualche modo possa alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti.

Gli interventi manutentivi avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque le stesse cadenze, saranno tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo interrompere la continuità dell'erogazione dell'energia elettrica per il regolare svolgimento delle attività sanitaria svolta presso le varie sedi dell'Azienda.

Qualora l'operazione di manutenzione dovesse implicare il fuori servizio di parte di una rete distributiva occorre garantire che:

- la messa fuori servizio venga coordinata con il personale sanitario e tecnico della stazione appaltante;
- tutti i dispositivi di interruzione e le prese terminali interessate vengano segnalate per impedire la loro utilizzazione.

L'Appaltatore come riferimento nella predisposizione del piano di manutenzione, che dovrà essere offerto in sede di gara, dovrà far riferimento alle raccomandazioni del produttore dei componenti impiantistici riportate nei manuali di uso e manutenzione.

Il Committente si riserva di approvare il programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte all'interno dell'azienda ospedaliera.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria (esclusa assistenza edile) e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

L'Appaltatore dovrà inoltre provvedere a riparazioni e/o sostituzioni che si rendessero necessarie durante le visite di sopralluogo programmate ed a seguito delle verifiche effettuate sugli impianti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Direttore tecnico dell'azienda ospedaliera.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti medesimi l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

L'Appaltatore dovrà, per alcune apparecchiature e impianti qui di seguito elencati a mero titolo indicativo e non esaustivo e contraddistinti da un elevato grado di specificità e complessità tecnologica, affidare gli interventi di manutenzione ordinaria alle ditte costruttrici o ad aziende in possesso di autorizzazione da parte del costruttore, ovvero svolti da ditte specializzate mediante contratti in «SERVICE»:

- Gruppi Elettrogeni;
- Gruppi di Continuità (UPS);

Le ditte specializzate, a cui L'Appaltatore farà ricorso, dovranno, al momento dell'offerta, risultare in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In ogni caso il Committente procederà a richiedere i relativi documenti giustificativi ai fini di ogni necessaria autorizzazione.

Tutte le verifiche ed i controlli previsti dal presente documento per le apparecchiature ed impianti elencati in questo articolo, dovranno essere eseguite e documentate dalle ditte specializzate ed autorizzate dal costruttore.

Nei contratti in service per la manutenzione dei gruppi elettrogeni e dei gruppi di continuità si intende compreso il servizio di reperibilità permanente per interventi di chiamata, sabato e festivi compresi, in numero illimitato da eseguire entro:

- le otto ore successive la chiamata per i gruppi elettrogeni;
- le quattro ore successive la chiamata per i gruppi di continuità.

7.8 FORNITURE DI MATERIALI

L'Appaltatore dovrà fornire tutti i materiali di consumo e di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità degli impianti e delle apparecchiature.

I pezzi di ricambio e gli accessori di uso utilizzati durante l'attività manutentiva dovranno essere originali o comunque compatibili e certificati sotto la responsabilità dell'Appaltatore esecutore degli interventi.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati a cura e a spese dell'Appaltatore, salvo diverse disposizioni da parte del Direttore Struttura Tecnico Patrimoniale..

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e di igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni pulizia e provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro del complesso ospedaliero in relazione alle predette operazioni.

Sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore tutti i materiali di usura e/o consumo, nonché i ricambi necessari per la manutenzione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del servizio e previsti nel piano guida per la manutenzione programmata, nel rispetto della soglia individuata nel capitolo 3 del presente documento.

Tutti i materiali non ricompresi tra quelli a carico dell'Appaltatore e forniti dallo stesso saranno compensati mediante la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari, scontati del ribasso d'asta, dei listini di cui all'articolo 13 del presente disciplinare.

Sono altresì compresi tutti i trasporti di “andata e ritorno” comunque necessari delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno della sede ospedaliera.

Nel caso in cui nel suddetto listino non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovranno essere distinte la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti) e le spese generali ed utili.

Il costo dei materiali e dei ricambi non a carico dell'Appaltatore saranno contabilizzati secondo le valorizzazioni di cui ai precedenti capoversi; le operazioni di smontaggio e montaggio dei predetti materiali si intendono a carico dell'Appaltatore nell'ambito del canone del servizio.

7.9 PERSONALE E CORSI DI FORMAZIONE

Il servizio di gestione dovrà essere eseguito da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi vigenti.

Il personale dell'Appaltatore dovrà operare con attrezzature e mezzi propri nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio del Committente.

L'Appaltatore dovrà curare la preparazione del personale mediante corsi periodici di formazione specialistici per l'espletamento del servizio.

8 SISTEMA INFORMATIVO DEDICATO ALLA GESTIONE DEL SERVIZIO

L'Appaltatore dovrà avvalersi di un efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei Servizi oggetto dell'appalto, controllo da effettuare sia da parte dell'Azienda Ospedaliera Meyer che dell'Appaltatore stesso.

Le esigenze che l'Appaltatore dovrà garantire in fase di progettazione o selezione del Sistema Informativo possono essere così riassunte:

- favorire al massimo un progressivo perfezionamento della collaborazione tra l'Appaltatore e la struttura del Meyer;
- minimizzare l'impatto delle attività operative sullo svolgimento delle attività dell'Ospedale Meyer;
- migliorare progressivamente la qualità delle prestazioni fornite, in termini di raggiungimento degli obiettivi fissati;
- garantire, tramite appositi strumenti di gestione, il controllo del livello qualitativo e quantitativo delle prestazioni rese.

Tale sistema dovrà essere, a cura dell'Appaltatore:

- progettato o selezionato tra i prodotti disponibili sul mercato;
- realizzato o acquisito;
- configurato e personalizzato in funzione dei singoli servizi attivati dall'Azienda Ospedaliera Meyer da interfacciarsi con i software dei sistemi di controllo attualmente operativi sugli impianti.
- reso accessibile al personale tecnico abilitato dall'Azienda Ospedaliera Meyer per tutto il periodo di vigenza del contratto, unitamente alla cessione delle licenze software minime (n. 4 licenze di accesso) necessarie alla gestione ed all'analisi dei dati al termine dello stesso, a seguito di esplicita richiesta dell'Azienda Ospedaliera Meyer;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto al fine di costituire un unico sistema integrato con i software di controllo e gestione degli impianti, in tale attività sarà compresa la manutenzione dei software di controllo attualmente in essere.

Nel progettare o scegliere il Sistema Informativo, l'Appaltatore dovrà tenere presente che una sezione di tale sistema, dedicata alla gestione delle richieste di intervento, dovrà essere di immediato utilizzo per gli addetti dell'Ospedale Meyer ("Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento"). La progettazione, gestione e manutenzione di tale sezione del Sistema Informativo è stata computata e accorpata al Canone annuo di tutti i Servizi di Manutenzione e Conduzione.

Al termine dell'appalto questa sezione dovrà rimanere perfettamente funzionante e i dati dell'archivio, relativi alla stessa sezione, dovranno essere consegnati all'azienda Meyer su idoneo supporto. In particolare la stazione appaltante resta titolare di tutti i diritti di proprietà intellettuale sui software, le sue eventuali personalizzazioni e sui dati. Dovranno inoltre essere consegnati alla stazione appaltante, i sorgenti delle componenti software create per personalizzare il sistema. Tanto i dati, quanto i software, le personalizzazioni, la documentazione e i sorgenti, dovranno essere consegnati su supporto (es. CD-ROM) leggibile.

Fermo restando il fatto che il piano di implementazione del Sistema Informativo dovrà essere congruente con quanto dichiarato dall'Appaltatore nell'offerta tecnica, all'Azienda Meyer, dovranno essere garantite tutte le principali funzionalità (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), secondo quanto di seguito illustrato, contestualmente all'inizio di erogazione dei servizi oggetto del contratto.

La sezione di tale Sistema dedicata alla gestione delle Richieste di Intervento, dovrà essere perfettamente funzionante entro 3 mesi dalla data di presa in consegna degli immobili.

Se l'Amministrazione non ritiene soddisfacente il livello di implementazione delle suddette funzionalità e/o del Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento, potrà segnalarlo in qualunque momento all'Appaltatore, che è tenuto a mettere in atto le modifiche necessarie per soddisfare le richieste dell'Amministrazione entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla richiesta stessa.

Eventuali ritardi nell'attivazione del Sistema Informativo, o nel mettere in atto le modifiche richieste dall'Azienda Meyer nei tempi di cui al capoverso precedente, daranno luogo all'applicazione di una penale. Immediatamente dopo l'inizio di erogazione dei servizi, l'Appaltatore dovrà organizzare un corso di formazione all'uso del sistema per il personale abilitato, nominato dall'Amministrazione, il cui elenco nominativo e livello di accesso dovrà essere formalizzato all'interno di una apposita sezione del Verbale di Consegna.

Con riferimento alla sezione del Sistema Informativo che si occupa della gestione delle Richieste di Intervento, la stessa dovrà essere accessibile a tutti i dipendenti dell'Azienda Meyer (nominati dall'azienda stessa); le restanti sezioni del Sistema Informativo, invece, saranno accessibili solo al personale abilitato nominato dall'Azienda.

Entro sei mesi dalla data di presa in consegna degli immobili/impianti l'Amministrazione procederà a dare il benestare al Sistema Informativo con riferimento alle sue funzionalità basilari e ai dati che a tale data l'Appaltatore avrà inserito nella banca dati a servizio del Sistema Informativo stesso. In particolare sarà valutata la capacità del Sistema Informativo di gestire i servizi di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone (cronoprogramma, Stato di Avanzamento delle Attività a canone, ecc.) e di Programmazione e Rendicontazione delle attività extra-canone (gestione Richieste di Intervento, Ordini di Intervento, Stato di Avanzamento delle Attività extra-canone, ecc).

Qualunque richiesta dell'Azienda in merito alle funzionalità connesse a questi due servizi dovrà essere tassativamente presa in carico dall'Appaltatore entro 5 giorni lavorativi dalla richiesta stessa. In caso di inadeguatezza del Sistema Informativo dopo tale data, formalizzata per iscritto dall'Azienda Meyer, al Responsabile del Servizio (Capo Commessa), si procederà all'applicazione di una penale.

Il Sistema Informativo proposto dovrà garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da

prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di implementazione definito dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica. Ne segue che, durante tutta la durata del contratto, l'Appaltatore dovrà provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema sia d'uso che di modularità del sistema stesso.

8.1 CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INFORMATIVO E SPECIFICHE

Per le caratteristiche generali (requisiti), i criteri di strutturazione (anagrafi e archivi, procedure e funzioni), le modalità di aggiornamento e le schede informative relative alle classi tecnologiche gestite dal Sistema Informativo, l'Appaltatore potrà fare riferimento alla UNI 10951.

Il Sistema Informativo dovrà essere basato su un connubio hardware / software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto dovranno consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la strutturazione del sistema dovrà esplicitare oltre che la struttura dati anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al DataBase identificati dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica.

In particolare, il Sistema Informativo dovrà fornire funzionalità di controllo e di supporto logistico e dovrà essere contemporaneamente gestito aggiornando sistematicamente il relativo DataBase. In quest'ultimo saranno inserite tutte le informazioni, relative ai servizi tecnico, gestionale ed amministrativi forniti, che dovranno essere gestite in tutte le attività operative svolte nell'erogazione dei servizi.

L'aggiornamento dei dati sul DataBase dovrà essere effettuato con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica.

Tra le principali funzionalità del Sistema Informativo, a titolo indicativo e non esaustivo, si avranno:

- Interfacciamento con la sezione dedicata alle Richieste di Intervento (Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento);
- funzioni di collegamento telematico: tra Azienda Meyer e Appaltatore dovrà essere possibile una costante interrelazione per la gestione operativa delle attività attraverso un supporto on-line;
- funzioni di navigazione ed accesso ai dati: in funzione del livello di accesso dell'utente, definito con l'Azienda Meyer in sede di Verbale di Consegna, un dato può essere accessibile in lettura e scrittura, in sola lettura, o può essere nascosto ai livelli d'accesso più bassi. Il sistema per l'accesso ai dati su DataBase (dati grafici e alfanumerici) e le relative funzionalità di analisi e controllo in relazione ai diversi livelli autorizzativi, dovrà essere semplice ed intuitivo, in modo da richiedere brevi periodi di apprendimento, anche da parte di personale non informatico;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse: dovrà essere possibile effettuare ricerche ed impostare apposite query sulle caratteristiche dei dati. Le query impostate dovranno essere anche memorizzate per un successivo riutilizzo. In funzione dei dati estratti il sistema dovrà consentire anche la generazione di opportuni report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- funzioni di gestione delle richieste di intervento: il Sistema Informativo dovrà essere perfettamente integrato con la Centrale Operativa, così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste di intervento ed a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- funzioni di gestione documentale; in particolare il sistema dovrà garantire la disponibilità di specifiche funzionalità per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività;

-
- funzioni di gestione dell’Anagrafica dei beni edilizio–impiantistici: i dati gestiti dovranno rispettare i criteri di classificazione e la terminologia fissati dalla norma UNI 8290; dovranno essere codificati e descritti gli edifici ed i sistemi tecnologici di ogni edificio (in funzione del servizio attivato), suddivisi gerarchicamente in unità tecnologiche, elementi tecnici, componenti e loro materiali costituenti; dovranno essere gestite dal Sistema Informativo anche foto ed elaborati (gestione dei dati anagrafici, di localizzazione, tecnici, funzionali e dimensionali dei componenti);
 - funzioni di supporto alle attività operative: in questo contesto le funzionalità del Sistema Informativo dovranno supportare la definizione e l’aggiornamento del “Cronoprogramma” e la gestione degli Ordini di Intervento.

Dovranno essere gestite le informazioni relative agli interventi (beni oggetto degli interventi e descrizione), la data degli Ordini di Intervento, i soggetti richiedenti. A titolo esemplificativo, tra le funzionalità considerate in questa voce, dovranno essere sviluppate:

- gestione delle attività a corpo ed a misura: il sistema dovrà gestire distinte tipologie d’intervento identificate come: attività programmate (a corpo), attività su richiesta (a misura). Per le tipologie d’intervento identificate dovrà essere gestita la programmazione in termini di: calendario d’esecuzione, mezzi, risorse, tempo e costi necessari alla corretta esecuzione. Ne consegue la necessità di poter generare dei programmi di manutenzione relativamente ai diversi intervalli temporali (giornalieri, settimanali, mensili, etc.) così da ottimizzare la programmazione e l’esecuzione dei lavori in termini sia di efficienza sia di efficacia. Ad esempio nel caso specifico di manutenzione programmata il sistema a supporto dovrà provvedere a segnalare tutte le scadenze previste;
- controllo dello stato degli interventi: attraverso accesso web alla banca dati, dovrà essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi...);
- funzioni di gestione dei costi: la strutturazione dei dati gestiti dal Sistema Informativo dovrà essere tale da consentire l’aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o superficie oggetto del contratto;
- analisi interventi manutentivi: l’analisi dell’Anagrafica storica degli interventi offrirà la possibilità di ottenere informazioni statistiche, elaborate soprattutto al fine di consentire la valutazione dell’efficacia delle azioni manutentive intraprese in passato. Con i dati di ritorno dalle attività di Manutenzione e Conduzione degli impianti, insieme alle analisi statistiche di cui sopra, dovrà consentire la generazione di dati e la costruzione di modelli comportamentali nel tempo dei singoli componenti del sistema e delle relative modalità di guasto;
- messa a disposizione dell’Azienda Meyer di funzioni che consentono la corretta e puntuale verifica di ogni singola esecuzione, con indicazione analitica di tutte le attività eseguite per categoria e tipi di intervento. Dovrà essere possibile accedere a tutti i dati necessari al controllo puntuale dei costi per ogni intervento (tempi d’intervento, qualifica professionale degli esecutori incaricati, etc.); dovranno inoltre essere disponibili funzionalità per il confronto dei costi di anno in anno, e dei costi sostenuti per singolo immobile o per gruppi di immobili.

Un requisito fondamentale del sistema è la sua facilità e semplicità d’uso.

La soluzione proposta, infatti dovrà supportare la operatività delle varie figure che dovranno concorrere alla gestione operativa del servizio, facilitando l’input dei dati e minimizzando il tempo necessario al completamento delle varie operazioni di consuntivazione.

Un altro requisito fondamentale del sistema è la sua facile modificabilità da parte della Committente stessa che, per qualsiasi motivo, potrà voler modificare alcune maschere o alcuni processi in funzione di nuove situazioni organizzative che si verranno in futuro a creare.

Ciò significa che dovranno essere modificabili direttamente dal System Administrator le seguenti funzioni :

- Maschere relative agli Asset
- Maschere relative agli Ordini di Lavoro
- Processi con la loro Gestione degli Stati e delle Autorizzazioni al cambiamento di stato
- Realizzazioni di nuovi report e modifica di quelli eventualmente esistenti
- Visualizzazioni a griglia dei dati (e relativa esportazione in Excel) completamente libera e configurabile su tutti i dati presenti nella base dati

8.2 MODULI PRINCIPALI CHE DEVE POSSEDERE IL SISTEMA INFORMATIVO

Il sistema informativo dedicato alla gestione del servizio che l'impresa offerente dovrà presentare in fase di gara avrà una struttura di tipo modulare, totalmente integrata e strutturata per poter sopperire a tutte le necessità e le richieste organizzative di Azienda Ospedaliera Meyer. In particolare il sistema dovrà presentare le seguenti funzioni:

- Gestione delle Richieste degli Utenti (in generale)
- Gestione della Manutenzione Correttiva (a Contratto e/o Extra Contratto ecc.)
- Gestione della Manutenzione Programmata / Piano di Manutenzione
- Gestione della Manutenzione "Su Condizione" integrando il sistema CMMS con i sistemi di Building Automation per la Supervisione e Controllo Impianti
- Gestione dei Controlli ed Ispezioni agli Impianti
- Gestione delle Planimetrie CAD e localizzazione degli Impianti principali
- Gestione "attiva" delle Aree (Piani / Locali / Vani) /sulle planimetrie CAD
- Controllo e Gestione della Documentazione e del suo stato di "Validità" (Disegni CAD, Relazioni di Conformità, Vigili del Fuoco ecc.)
- Controllo e Gestione delle Aziende Esterne
- Rendicontazione amministrativa degli interventi fatti dalle Aziende Esterne
- Gestione della Sicurezza (Antincendio, Impianti Elettrici ecc.)
- Gestione delle Incombenze / Scadenze Legislative (Comunicazioni agli Entri proposti – s. VVFF - Rapporti di Conformità degli Impianti ecc.)
- Eventuale consuntivazione dei Consumi energetici ed altri)
- Conformità per le problematiche di tipo Ambientale (ad esempio per il controllo dei Consumi Energetici)

Le funzioni sopra esposte si otterranno mediante l'utilizzo e la strutturazione dei seguenti dati/informazioni:

- Elementi tecnici (tipologie di guasto, cause di guasto, azioni effettuate ecc.)
- Documenti (qualsiasi tipo di documento)
- Garanzie
- Storia degli interventi
- Costi degli interventi

-
- Materiali utilizzati
 - Attrezzature Utilizzate
 - Consumi Energetici

Il sistema inoltre dovrà essere in grado di effettuare varie operazioni, di seguito riportate a titolo puramente indicativo:

- Notifiche automatiche agli utenti (mail o sms) - in base al processo - sullo stato di avanzamento di alcune attività;
- Reporting sulla consistenza dei beni gestiti (Sedi, Impianti, Attrezzature, metri quadri ecc.);
- Reporting sulle attività svolte (per tipologia, per contratto, per fornitore);
- Rapporti di controllo sulle attività svolte e verifica della rispondenza ai parametri contrattuali (SLA ecc.);
- Reporting per Autorizzazione alla Fatturazione da parte dei Fornitori Esterni;
- Reporting di Benchmark per Sede (per il confronto di alcuni parametri e indicatori di performances);

Il sistema che dovrà essere adottato dall'Appaltatore prevede l'installazione del database (su base Microsoft SQL Server oppure Oracle) e delle licenze di accesso su due server appositamente dedicati.

L'accesso al sistema informativo dovrà avvenire tramite un portale web con autenticazione di username e password. L'utente abilitato dell'Azienda Meyer potrà accedere al sistema visualizzando le attività sotto la sua supervisione, controllandone l'andamento e le eventuali criticità. Il sistema dovrà essere caratterizzato da una tecnologia totalmente WEB-Architected, che permetta di sfruttare tutte le potenzialità e le funzioni garantendo l'accessibilità e la disponibilità dei dati ai tecnici in qualunque momento e da qualsiasi postazione inserita nella rete dell'Azienda Ospedaliera Meyer.

Il software non deve necessitare di alcuna installazione aggiuntiva sui pc in uso ai tecnici della Committenza, ovviando così alla problematica di installare nuovi software su macchine collegate alla rete.

Ogni utente che accederà al sistema avrà un accesso personalizzato e potrà visualizzare le informazioni relative al suo campo di azione, con diversi diritti di visualizzazioni, da prevedere sulla base delle richieste e delle profilazioni stabilite dall'Azienda Ospedaliera Meyer.

Il sistema proposto dovrà essere dotato di funzioni di gestione delle Chiamate anche quando queste non sfocino necessariamente in un Ordine di Lavoro.

Deve esistere cioè un ambito dove le richieste vengono gestite separatamente ed eventualmente solo successivamente vengano eventualmente trasformate in vere Richieste di Intervento.

Questa sezione del sistema deve disporre di funzioni di **"Knowledge Management"** in cui sia possibile descrivere degli "articoli" tecnici del problema e collegarli tra loro tramite Hyperlink.

Questa funzione di "knowledge Management" potrà consentire alla Committente di allestire un servizio di Call Center di primo livello che indirizzi adeguatamente le richieste verso i responsabili tecnici. Il sistema deve realizzare una struttura tale da consentire all'operatore del call-center la compilazione di una scheda di richiesta intervento specifica per ogni ambito manutentivo, la visualizzazione in real time dello stato di avanzamento delle richieste da parte del responsabile e coordinatori delle varie sezioni nonché del richiedente che deve poter ricevere automaticamente delle Mail di aggiornamento della situazione.

Il sistema deve consentire ai Responsabili, ai Coordinatori nonché agli Operatori di Settore o di Area e addirittura ai Fornitori Esterni, di compilare le schede di intervento emesse dall'help desk inserendo tutti i

dati relativi alla descrizione delle modalità di risoluzione, alla consuntivazione in termini di ore-uomo, materiali impiegati ed i costi relativi.

Inoltre ad ogni richiesta di intervento dovranno essere associate le prescrizioni operative di sicurezza (DPI da adottare, rischi e suggerimenti legati all'attività).

Interventi di manutenzione su chiamata

A seguito di una richiesta di call center si potrà aprire un ordine di lavoro o collegare la richiesta di call center ad un intervento già esistente (sollecito su OdL emesso).

Il processo legato ai cambi di stato dell'ordine di lavoro dovrà essere completamente configurabile e facilmente modificabile anche dal Committente.

Interventi di manutenzione programmate

Le manutenzioni programmate dovranno nascere da specifiche regole che consentano di indicare anche più attività legato allo stesso OdL che sarà poi emesso. Le varie attività potranno prevedere tempi standard e lista di materiali necessari. Le regole di manutenzione programmata sono collegabili ai vari oggetti su cui intervenire.

Le regole dovranno consentire una frequenza sia a tempo (es. ogni 3 settimane) sia a contatore (es. ogni 300 ore di funzionamento). Dovrà essere possibile calcolare la successiva manutenzione sulla base del periodo intercorso, indicato dalla frequenza, sia della chiusura dell'OdL precedente sia dalla data prevista dell'OdL precedente.

Attività Ispettive

Dovrà essere possibile indicare i valori ispezionati e se questi risultano fuori da intervalli specificati il sistema dovrà emettere un OdL specifico.

Caratteristiche Informatiche Generali dell'Applicazione

L'applicazione software proposta dovrà rispondere alle seguenti principali caratteristiche :

- Essere utilizzabile su Sistema Operativo Windows
- Utilizzare il Database Microsoft SQL oppure, in alternativa, Oracle
- Essere totalmente WEB
- Essere scritto in Java
- Disporre di adeguati Requisiti di Sicurezza e protezione degli Accessi
- Essere attivabile in un ambiente con sistema di Single Sign On
- Avere elevate caratteristiche di Espandibilità / Scalabilità (con possibilità dimostrabile di arrivare oltre ai 200 Utenti)
- Esportabilità nativa dati tabellari in formato Excel a partire da ogni tabella
- Disponibilità completa dei Web Services (per tutte le funzioni del sistema, incluse le funzioni di system administration)
- Disporre di diversi gradi di Integrabilità con altri sistemi informatici quali :
 - Import Dati / Upload Utility
 - Web Services
 - Modulo di Interfaccia con ERP

Caratteristiche Informatiche Generali dell'Infrastruttura Hardware & Software che deve ospitare l'Applicazione

-
- Il Sistema deve essere basato sull'utilizzo di almeno tre Server
 - Architettura supportata per garantire la Espandibilità / Scalabilità (1)
 - Requirements di Rete per garantire le Performances (1)
 - Disponibilità di documenti sui Performance Test

Architettura IT

L'architettura della soluzione dovrà essere totalmente WEB, scritta in Java, e si svilupperà sui seguenti 3 diversi livelli :

- Database: si prevede che possa essere sia Microsoft SQL 2008 sia Oracle 11.
- Web Services,: tutte le funzionalità dell'applicativo dovranno poter essere chiamate tramite webservices e quindi potrà essere possibile integrare in altri applicativi le funzionalità del sistema.
- Presentazione web

Caratteristiche Logico / Architettureali

Dal punto di vista della architettura logica il sistema deve possedere le seguenti principali caratteristiche :

- Multi Organizzazione / Multi Societario (2)
- Multi Site
- Multi Magazzino
- Multi Valuta
- Multi Fuso Orario
- Multiple Gerarchie di Asset (3)
- Disponibilità di "contatori" con proprietà gerarchiche
- Modificabilità delle Maschere
- (cambio posizione, visibile, opzionale, richiesto ecc.)
- Possibilità di aggiunta di un numero qualsiasi di Campi Utente ricercabili
- Possibilità di definizione e modifica della Matrice delle Autorizzazioni al Cambio di Stato (per le varie entità che prevedono uno stato)
- Possibilità generale di Definire / Modificare i Processi
- Possibilità di modifica dei flussi / creazione trigger applicativi mediante linguaggio SQL (e loro memorizzazione in apposite tabelle di sistema)

Integrabilità con altri sistemi informativi / sottosistemi

Il sistema dovrà potersi eventualmente integrare con i seguenti ambiti opzionali:

- Gestione Asset in ambito ERP
- Informazioni di ambito "Finance" (Fornitori, Costi, Materiali...) con sistemi ERP
- Sistemi di Rilevazione Presenze
- Sistemi di Supervisione e Controllo
- Sistemi di Building Management
- Sistemi di Rilevazione dei Consumi Energetici

Reporting

Il sistema dovrà anche disporre di capacità specifiche di Reporting Avanzato.

Dovrà avere altresì le seguenti principali caratteristiche :

- Capacità di Reporting via web
- Reports sotto forma Pdf, Excel e HTML
- Possibilità di Schedulazione Automatica Reports ed invio automatico via mail
- Possibilità di creazione nuovi Reports
- Disponibilità di almeno 120 Report Standard di sistema

9 SERVIZIO DI PRONTA REPERIBILITA' TECNICA DEL PERSONALE DEL PRESIDIO TECNOLOGICO

Il servizio di pronta reperibilità tecnica dovrà essere garantito dall'Appaltatore, comprensivo di ogni onere relativo sia alla pronta disponibilità che alle chiamate e si ritiene compreso nel corrispettivo a canone del servizio di gestione.

Gli interventi potranno riguardare tutte le esigenze che sorgono al di fuori del normale orario di lavoro e non preventivamente programmabili, comprese le situazioni di possibile pericolo o i danni alle proprietà dell'Azienda Ospedaliera.

Sono da considerarsi interventi di reperibilità anche quelli volti "alla sola eliminazione del pericolo o del danno incombente".

Gli addetti dovranno essere in grado di prendere sul posto le decisioni relative all'intervento.

In caso di chiamata il tecnico dovrà provvedere, nel minor tempo possibile, e per quanto possibile, a risolvere, anche parzialmente (pur nella accettabilità da parte degli utenti) e con provvedimenti provvisori il problema che avrà generato la chiamata.

In generale, l'intervento dovrà essere finalizzato alla eliminazione delle cause che hanno determinato la situazione di emergenza, ripristinando fin dove possibile condizioni di normalità e di usufruibilità della struttura e/o dell'impianto con operazioni semplici ed immediate.

9.1 SERVIZIO REPERIBILITÀ PRESIDIO MEYER

La ditta dovrà assicurare la presenza IMMEDIATA di personale specializzato per il ripristino delle condizioni ottimali di funzionamento, per tutti i giorni dell'anno.

In base alla gravità del guasto e quindi del grado di urgenza della relativa richiesta di seguito si indicano i tempi di intervento massimi, entro i quali è richiesto l'intervento della squadra reperibile.

Descrizione	Tempo di intervento (interv. Tampone)	Tempo risoluzione guasto
Emergenza	Entro 1 ora dalla richiesta	Entro 8 ore dall'intervento
Urgenza	Entro 4 ore dalla richiesta	Entro 24 ore dall'intervento
Priorità normale	Entro 24 ore dalla richiesta	Entro 72 ore dall'intervento
Programmabile	Programmabile nel piano di manutenzione	Entro una settimana dall'intervento

9.2 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEI SERVIZI DI REPERIBILITÀ

La segnalazione del guasto potrà avvenire mediante una delle modalità indicate all'articolo 3 del presente disciplinare tecnico.

Il personale tecnico qualificato atto a rimuovere le cause di inefficienza dell'impianto dovrà operare secondo procedure codificate al fine di:

-
- comunicare il problema alle persone ed alle aree interessate, indicando la natura e la durata probabile dell'emergenza;
 - mantenere l'alimentazione dei gas; (nel caso di interventi a impianti di gas medicinali);
 - mantenere l'alimentazione elettrica, laddove possibile, mediante le sorgenti di riserva (nel caso di interventi a impianti elettrici);
 - attuare le azioni correttive, provvedendo per ragioni di tempestività e senza preventiva autorizzazione alla sostituzione di componenti usurati e/o ritenuti in condizioni di non piena affidabilità funzionale e di sicurezza;
 - attestare l'esito della visita, il nominativo e la qualifica degli operatori esecutori, il periodo orario in cui è stato effettuato l'intervento specificando le ore di lavoro;
 - descrivere accuratamente l'intervento effettuato, specificando:
 - il reparto o servizio richiedente;
 - il reparto o locazione dove si è svolto l'intervento;
 - le operazioni eseguite;
 - la denominazione merceologica comune ed il nome del modello delle parti del sistema funzionale o dell'apparecchio assistito;
 - l'elenco delle parti impiegate e delle parti sostituite;
 - l'esito dell'intervento.

Il rapporto, per essere valido, dovrà essere controfirmato dal Direttore Struttura tecnica/patrimoniale dell'azienda ospedaliera e da un responsabile di reparto di dove è stato fatto l'intervento.

10 SERVIZIO DI ANAGRAFE

L'obiettivo principale del servizio è la creazione/aggiornamento attraverso l'attività di censimento, di rilievo geometrico e descrittivo, e restituzione su supporto informatico, di idonea anagrafe del patrimonio immobiliare, impiantistico ed edile, come base per la programmazione e razionalizzazione di tutte le attività di gestione tecnico amministrative dell'appalto.

Il servizio riguarda il rilievo ed il costante aggiornamento e mantenimento del censimento e dell'anagrafica tecnica degli impianti e delle apparecchiature oggetto dell'appalto, ovviamente gestiti tramite il sistema informativo proposto dall'Appaltatore per la gestione dell'Appalto.

Il servizio è da espletare presso tutti i presidi ospedalieri elencati nel capitolo 2 del presente documento.

Il servizio dovrà riguardare anche la creazione e/o verifica e integrazione dei rilievi geometrici degli immobili e prevedere la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio-impianto, relative agli elementi/componenti edilizi/impiantistici condivisi per tipologia e sub-sistema tecnologico di riferimento, vale a dire di tutti quegli elementi descrittivi dei vani, quali pareti, pavimenti, soffitti, terminali impiantistici elettrici, termici, ecc, e quanto altro presente all'interno di ciascun locale, utili alla identificazione degli oggetti da gestire.

Ciascun elemento/componente oggetto del rilievo dovrà essere valutato secondo un codice che ne rappresenti e sintetizzi lo stato di conservazione e manutenzione.

Per la catalogazione è fatto obbligo di adeguarsi ai criteri generali stabiliti nell'offerta del Concorrente riguardante il sistema informativo.

L'Appaltatore potrà utilizzare come base per i rilievi e per il censimento gli attuali archivi e rilievi sulla consistenza del parco edilizio ed impiantistico in uso (su supporto cartaceo e informatico), che verranno messi a disposizione da parte dell'Azienda ospedaliera senza che questa si assuma alcuna responsabilità circa l'attendibilità degli stessi.

Nel corso dell'appalto l'appaltatore dovrà provvedere a tutte le variazioni e registrazioni necessarie a mantenere aggiornati il censimento e l'anagrafica degli immobili e degli impianti/apparecchiature da gestire a partire, in genere, dalle segnalazioni provenienti dall'azienda ospedaliera; l'Appaltatore, dovrà intraprendere le opportune iniziative atte a mantenere aggiornato detto censimento.

Tutte le registrazioni e variazioni dovranno essere effettuate entro e non oltre sessanta giorni dal momento della segnalazione.

All'interno del servizio di censimento e di anagrafe dovranno essere fornite le seguenti prestazioni essenziali:

- rilievo di dettaglio geometrico e descrittivo degli immobili con restituzione su supporti cartacei e informatizzati (cad); la restituzione grafica di ogni immobile dovrà comprendere a titolo esemplificativo:
 - tutte le piante (compresi seminterrati, ammezzati, coperture, aree esterne) in scala 1:100; . rilievo topografico in scala 1:500
 - rilievo e censimento di dettaglio dei componenti e sub-componenti dei sistemi edilizi ed impiantistici, e loro restituzione su opportune schede su supporti informatici e cartacei;
 - rilievo e censimento di tutte le linee di distribuzione degli impianti oggetto dell'appalto, per le parti a vista, nonché degli schemi funzionali e altimetrici, con le seguenti limitazioni:
 - per gli impianti elettrici ed affini sino ai quadri di piano;
 - per gli impianti termici e frigoriferi e per gli impianti aeraulici nessuna limitazione;
 - per gli impianti idrico sanitari sino alle valvole di intercettazione dei servizi igienici;
 - formazione e organizzazione dell'archivio tecnico informatizzato (documentazione tecnica, documentazione fotografica,...) e costruzione del fascicolo dell'immobile comprendente:
 - scheda riepilogativa immobile;
 - scheda urbanistica;
 - scheda destinazione d'uso;
 - scheda di localizzazione;
 - scheda catastale NCT;
 - scheda catastale NCEU;
 - scheda delle unità immobiliari;
 - scheda di consistenza immobiliare;
 - scheda riepilogativa delle pertinenze;
 - recupero e catalogazione della documentazione "storica" (documentazione tecnica, documentazione fotografica, ecc) ed inserimento di questa nel fascicolo dell'immobile;
 - formazione e organizzazione del database del sistema informativo in grado di consentire il continuo aggiornamento della parte grafica e dei dati relativi all'anagrafica delle apparecchiature e dei sistemi impiantistici.

Nell'ambito dell'attività del presente servizio dovranno essere sottoposti a rilievo, censimento ed aggiornamento anche tutti gli elementi che concorrono a definire e a caratterizzare sotto l'aspetto funzionale e di impiego gli immobili rilevati, ed in particolare:

- verifica/integrazione numerazione progressiva di tutti i locali, nessuno escluso; •
- verifica/integrazione destinazione d'uso di tutti i locali, nessuno escluso;
- verifica/integrazione assegnazione dei locali/superfici ai rispettivi centri di responsabilità, centri di costo, unità di prelievo, ecc;

- assegnazione dei locali/superfici ai rispettivi impianti tecnologici (unità termiche dell'allegato parametri, quadri elettrici e cabine, quadri di riduzione dei gas medicinali, ecc);
- costituzione tabella millesimale e catastale dei beni dell'Azienda Ospedaliera;
- schemi e planimetrie delle linee di scarico delle acque meteoriche, bianche e nere, delle pilette di scarico, dei chiusini, ecc;
- specifica simbologia in pianta riferita alle finiture edili (pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, ecc);
- verifica/integrazione superfici e volumetrie lorde dell'immobile articolate per piani e zone;
- verifica/integrazione superfici e volumetrie nette dei singoli vani;
- superfici delle aperture finestrate con distinzione delle superfici apribili e non apribili, dei materiali costitutivi (anche della ferramenta) ed indicazione della presenza e della tipologia di schermi, tapparelle, aggetti, frangisole, tendaggi, ecc.;
- il calcolo delle superfici esterne distinte per tipologia (cortile, verde, parcheggi, ecc).

Il rilievo, il censimento e l'anagrafica dovranno essere completati entro ventiquattro mesi dall'inizio dell'appalto: con cadenza trimestrale, l'appaltatore provvederà a trasmettere su supporto cartaceo e su supporto informatizzato, fino al completamento previsto nei tempi indicato, lo stato di avanzamento dell'anagrafe realizzata e la copia degli archivi, dei dati, delle immagini e disegni acquisiti e aggiornati alla data.

Le fasi di avanzamento del lavoro di rilievo e restituzione dovranno essere le seguenti:

Fase avanzamento lavori

Rilievo e restituzione informatica dell'architettonico: 6 mesi

Rilievo e restituzione informatica impiantistico

Fine del rilievo e fine popolamento sistema informativo: 12 mesi - 18 mesi

Messa a regime sistema, eventuale revisione e inizio aggiornamento: 24 mesi

L'azienda ospedaliera rimane proprietaria a pieno titolo dell'archivio tecnico, sia grafico che documentale e sia su supporto informatico che cartaceo, realizzato attraverso il presente servizio.

10.1 CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO ANAGRAFE

Il corrispettivo del servizio "anagrafe", descritto nel presente capitolo, si intende ricompreso nel canone dei servizi di gestione degli impianti tecnologici oggetto del presente appalto.

11 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO PER LA STAZIONE APPALTANTE

L'Appaltatore in sede di offerta dovrà presentare proposte migliorative, inerenti interventi di riqualificazione impiantistica, adeguamento normativo ed efficientamento energetico, ricompresi nel canone adibito per il servizio e quindi a proprio totale carico (senza oneri per la Stazione Appaltante). La presentazione di tali interventi deve prevedere i seguenti documenti:

- relazione illustrativa e particolareggiata degli interventi, ed esplicativa dei criteri di dimensionamento delle singole parti dell'opera, con particolare riferimento alle qualità ed alle caratteristiche dei materiali e delle apparecchiature proposte. In tale relazione dovranno essere indicati il programma dell'avanzamento delle opere e dell'approvvigionamento delle apparecchiature nel rispetto della durata indicata;

-
- computo metrico particolareggiato dei lavori da eseguire con l'indicazione, per ogni qualità di materiale, di macchinario e di apparecchiatura, della quantità;
 - progetto preliminare con disegni e schemi (funzionali, planimetrici, ecc, su carta e supporto informatico in formato .dwg) atti a rappresentare compiutamente l'intervento impiantistico;
 - illustrazioni, fotografie e monografie delle principali apparecchiature offerte, con indicazione della casa costruttrice;
 - cronoprogramma dettagliato degli interventi da eseguire;
 - il piano manutentivo;
 - il piano di sicurezza dei lavori.

I Concorrenti dovranno eseguire sopralluoghi mirati sul sito oggetto dell'appalto, secondo le disponibilità e le modalità descritte dalla documentazione di gara, per assumere tutti quei dati e quegli elementi che possono occorrere per la compilazione del progetto; della rispondenza del progetto offerta ai dati di fatto sarà tenuta solo responsabile l'Azienda Offerente.

Le proposte che l'appaltatore dovrà proporre in sede di gara saranno mirate al raggiungimento di una serie di obiettivi, ritenuti di primaria importanza dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer, sulla base dello storico manutentivo e dei target aziendali prefissati.

In particolare le proposte migliorative e gli interventi dovranno riguardare:

- il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, con conseguente eliminazione degli sprechi;
- la lotta alla proliferazione della legionella pneumophila;
- eliminazione di impianti danneggiati o che presentano notevoli anomalie di funzionamento;
- aumento dell'interazione tra Azienda Sanitaria Meyer e l'utenza (comunicazione, informazione, semplificazione, orientamento ecc.);
- integrazione e personalizzazione del sistema di supervisione e di building automation dell'Ospedale Meyer;
- altri aspetti qualificanti e migliorativi rispetto la condizione attualmente rilevata.

L'Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer si riserva comunque la facoltà di autorizzare o meno l'esecuzione degli interventi proposti, sulla base delle proprie strategie interne e degli obiettivi che intende realizzare, senza creare disservizi o discontinuità all'attività ospedaliera. Inoltre stabilirà i tempi di esecuzione degli stessi, in accordo con quanto proposto in fase di gara e con i vertici tecnici dell'appaltatore al fine di poter organizzare al meglio tali interventi.

12 SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU RICHIESTA.

L'Azienda Ospedaliera potrà richiedere opere di adeguamento normativo e funzionale relativamente al patrimonio immobiliare ed impiantistico oggetto dell'Appalto, nonché interventi di manutenzione straordinaria.

Detti interventi, potranno essere eseguiti esclusivamente dietro richiesta specifica del Direttore Struttura tecnico/patrimoniale e saranno remunerati a misura/economia/corpo in base ai listini di cui all'art. 14 del presente documento.

Gli interventi di manutenzione non saranno predeterminati nel numero, bensì richiesti secondo le necessità che si presenteranno di volta in volta nell'arco del tempo contrattuale, essi potranno essere anche

singolarmente di piccola entità e sparsi tra i vari Presidi secondo i criteri di priorità stabiliti ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Durante il corso dell'appalto, l'Appaltatore avrà il compito di evidenziare e segnalare in modo tempestivo alla Stazione Appaltante tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti e le strutture oggetto dell'appalto che richiedessero un intervento di manutenzione straordinaria causa vetustà, obsolescenza tecnologica, riduzione della funzionalità o non rispondenza a norme di Legge.

Dopo aver concordato con l'Amministrazione Ospedaliera quali potrebbero essere le linee generali dell'intervento di manutenzione straordinaria, l'Appaltatore sarà tenuto alla presentazione di un computo metrico estimativo per la realizzazione dell'intervento stesso, essendo gli oneri della manutenzione straordinaria da remunerare a parte rispetto alla gestione ordinaria.

Nella computazione degli interventi di manutenzione straordinaria si intende ricompresa la produzione di documentazione tecnica di calcolo e di disegno, l'aggiornamento della documentazione esistente, l'ottenimento di autorizzazioni e di collaudo degli Enti preposti, ecc.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a lui affidati.

La Stazione Appaltante si riserva in ogni caso la insindacabile facoltà di affidare gli interventi di manutenzione straordinaria anche a terzi.

Nella circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza, al fine di evitare situazioni che possono pregiudicare l'erogazione dei servizi o comportare gravi danni per gli impianti interessati, l'autorizzazione a procedere potrà essere espressa dalla Stazione Appaltante anche solo verbalmente, a prescindere dalla procedura sopra indicata.

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste dal presente capitolato.

12.1 OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E FUNZIONALE

La progettazione degli interventi strutturali e/o impiantistici di adeguamento normativo e funzionale, ai sensi della vigente normativa sui Lavori Pubblici, potrà essere affidata all'Appaltatore o eseguita dal settore progettazione della Amministrazione ospedaliera o figura da essa incaricata.

In tale ultimo caso l'Appaltatore dovrà provvedere solo ed esclusivamente all'esecuzione dei lavori.

In caso di affidamento dell'incarico di progettazione all'Appaltatore, questi dovrà provvedere all'esecuzione dei livelli di progettazione richiesti (preliminare, definitivo ed esecutivo) necessari per eseguire le opere occorrenti.

L'esecuzione delle opere dovrà prevedere la fornitura e la posa in opera di tutti i materiali ed accessori che risultano necessari per consegnare i lavori eseguiti a perfetta regola d'arte.

12.1.1 PROGETTAZIONE ESECUTIVA

I progetti delle opere da eseguire dovranno essere redatti secondo le prescrizioni del DLgs 163/2006 e del DPR 207/2010.

I progetti preliminari saranno sottoposti all'esame dell'Amministrazione ospedaliera che ha il diritto di richiedere le modifiche che riterrà opportune; le suddette osservazioni saranno comunicate all'Appaltatore entro il 30° giorno naturale e consecutivo successivo alla presentazione del progetto preliminare.

Oltre tale termine il progetto si intenderà tacitamente approvato.

I progetti definitivi e/o esecutivi, delle opere da eseguire, predisposti ai sensi della legge del DLgs 163/2006 e del DPR 554/1999, saranno redatti sulla base dei progetti preliminari di cui si sopra.

Tali progetti saranno sottoposti all'esame della Committenza.

Eventuali osservazioni saranno notificate all'Appaltatore entro il 30° giorno naturale e consecutivo successivo alla presentazione.

Oltre tale termine il progetto si intenderà tacitamente approvato.

Ad avvenuta approvazione del progetto definitivo, l'Appaltatore provvederà alla redazione dei seguenti documenti, quando necessario, a firma di professionisti a ciò abilitati:

- parere favorevole all'esame del progetto di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Comunale VV.F. competente;
- dichiarazione circa la rispondenza dei progetti eseguiti alle vigenti normative:
- norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96);
- norme sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro relative al solo contenitore edilizio (DPR 547/55, DPR 303/56, D.Lgs 626/94 e s.m.i.);
- norme sull'adeguamento degli impianti (L. 46/90) e tutti gli eventuali altri adempimenti professionali occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla osta necessari per l'esecuzione dei lavori, ivi incluse le varianti e le modifiche richieste dai soggetti competenti al rilascio delle autorizzazioni e nulla osta suddetti.

Ad intervenuto rilascio delle autorizzazioni e dei nulla osta, dovranno essere redatti i progetti esecutivi da produrre in tre copie cartacee, ed una copia su supporto informatico

Nella predisposizione dei progetti di adeguamento si dovranno considerare in particolare a carico dell'Appaltatore:

- l'osservanza delle prescrizioni del D.Lgs. 81/08;
- l'osservanza delle prescrizioni del D.Lgs. 494/96 e, in particolare la redazione del progetto della sicurezza in fase di progettazione ai sensi dello stesso decreto.

L'onere per tasse, diritti e bolli, necessari per le denunce e l'ottenimento delle autorizzazioni, concessioni, permessi, licenze da parte degli organi competenti e quant'altro occorra è a carico dell'Azienda Ospedaliera.

L'Amministrazione ospedaliera fornirà tutta l'eventuale documentazione disponibile attinente le opere oggetto di progettazione.

Resterà demandato all'Appaltatore l'obbligo e la responsabilità di soddisfare tutte le prescrizioni: ciò anche per cautelare l'Azienda Ospedaliera dall'omissione di dispositivi, forniture ed opere essenziali ai fini dell'obiettivo dell'appalto.

Pur non esimendo l'Appaltatore da alcuna delle responsabilità sopracitate, l'Azienda Ospedaliera esprimerà il proprio gradimento, intervenendo in merito, circa la strategia d'intervento, gli aspetti tecnici e formali delle soluzioni progettate, al fine di garantire l'armonizzazione degli interventi con la realtà esistente.

12.1.2 DIREZIONE DEI LAVORI

La Direzione dei Lavori, che sarà effettuata con l'osservanza del D.P.R. 207/2010, ed il Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione saranno affidate dall'Amministrazione ai soggetti individuati secondo i principi legislativi vigenti.

12.1.3 ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE

L'Appaltatore assumerà a proprio carico nell'esecuzione delle opere di cui al presente capitolo, tutte gli oneri e gli obblighi già posseduti nell'esecuzione degli interventi di riqualificazione impiantistica indicati nel capitolo 12 del presente disciplinare.

La loro esecuzione dovrà avvenire secondo le modalità descritte nei relativi paragrafi per quanto attiene le verifiche e le prove di collaudo e di accettazione dei materiali.

12.2 CORRISPETTIVO E PAGAMENTI

La computazione metrico estimativa degli interventi di manutenzione straordinaria e degli interventi di ristrutturazione/riqualificazione dovrà essere effettuata utilizzando i prezzi unitari rilevati dai prezzari ufficiali del presente disciplinare tecnico, al netto del ribasso d'asta.

Nel caso in cui nei suddetti listini non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovrà essere distinta la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti), la manodopera necessaria (sulla base dei costi cognitivi dei listini ufficiali al netto di spese generali ed utili), gli oneri della sicurezza e le spese generali (nella misura del 10%) ed utili (nella misura del 15%).

Sui prezzi unitari dei listini ufficiali presi a riferimento sarà applicato il ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di offerta di gara

Per gli oneri di progettazione, in caso di esecuzione da parte dell'Appaltatore, saranno applicate le tariffe dedotte dai tariffari degli Ordini Professionali competenti secondo la normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

12.3 RICHIESTA INTERVENTI

Gli interventi manutentivi a misura/economia/corpo, potranno interessare qualsiasi tipologia di lavoro inerente la manutenzione degli impianti oggetto di appalto.

Gli interventi da effettuare dovranno essere eseguiti nei tempi e nei modi previsti e concordati, al fine di arrecare il minor danno possibile allo svolgimento delle attività negli edifici. Potendosi svolgere il lavoro anche in presenza di utenti, l'Impresa dovrà a tale proposito mettere in atto particolari cautele.

Alcuni lavori potranno essere richiesti dal Direttore struttura tecnico/patrimoniale prescrivendo la loro esecuzione in concomitanza con l'assenza degli utenti dagli edifici, e quindi concentrati in particolari orari della giornata o durante determinati periodi dell'anno. L'Appaltatore ha l'onere di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo in questi orari e periodi di personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità, senza pretese per questo di maggiori compensi.

Per ogni intervento da effettuare il Direttore tecnico/patrimoniale emetterà uno specifico ordine di lavoro, trasmesso all'Appaltatore, contenente tutti gli elementi necessari per l'esecuzione; la data di inizio e la durata del lavoro dovranno essere concordati tra le parti.

Per ogni ordinativo, una volta eseguito l'intervento, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dello specifico lavoro, l'Impresa dovrà imputare i dati relativi alla contabilità lavori eseguita in contraddittorio secondo quanto previsto dalla Legge, con riferimento alle voci dell'elenco prezzi contrattuale. I dati contabili imputati dall'Impresa dovranno essere comunque validati dal Direttore tecnico/patrimoniale.

Per ogni intervento eseguito l'Impresa dovrà aggiornare l'anagrafe tecnica degli impianti oggetto di intervento, già in possesso dell'Amministrazione, secondo gli schemi previsti dall'Amministrazione stessa.

Ogni intervento richiesto si riterrà concluso (e di conseguenza verrà autorizzato il relativo pagamento) solamente con la consegna da parte dell'Appaltatore di tutti i rendiconti richiesti (contabili e documentali), della documentazione e certificati previsti per legge, e con l'emissione da parte del Direttore tecnico di una specifica attestazione di "regolare esecuzione".

12.4 INADEMPIENZE E PENALITÀ

Nel caso di mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori, rispetto al cronoprogramma concordato, sarà applicata una penale in misura giornaliera pari allo 0,1% (uno per mille) dell'ammontare netto per l'esecuzione degli interventi.

La penale, nella stessa misura percentuale di cui sopra trova applicazione anche in caso di ritardo:

-
- nell'inizio dei lavori rispetto alla data fissata dal Direttore tecnico/patrimoniale per la consegna degli stessi;
 - nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione, rispetto alla data fissata dal Direttore tecnico/patrimoniale
 - nel rispetto dei termini imposti dalla direzione dei lavori per il ripristino di lavori non accettabili o danneggiati.

Tutte le penali di cui al presente articolo saranno contabilizzate in detrazione in occasione del pagamento immediatamente successivo al verificarsi della relativa condizione di ritardo.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dalla Azienda ospedaliera a causa dei ritardi.

13 PREZZIARI DI RIFERIMENTO

I listini di riferimento citati nel presente appalto, (soggetti al ribasso d'asta offerto in sede di gara), in ordine di prevalenza l'uno sull'altro, sono i seguenti (ultimo aggiornamento disponibile):

- Prezziario DEI opere edili e impiantistiche, regione Toscana;
- Camera di Commercio di Firenze.

Nel caso in cui nei suddetti listini non fossero disponibili i prezzi unitari richiesti, saranno definiti nuovi prezzi specificatamente negoziati: per questi ultimi dovrà essere definita dall'Appaltatore un'analisi di ogni nuovo prezzo in cui dovrà essere distinta la fornitura del materiale a piè d'opera (costo materiale, noli e trasporti), la manodopera necessaria (sulla base dei costi cognitivi dei listini ufficiali al netto di spese generali ed utili), gli oneri della sicurezza e le spese generali (nella misura del 10%) ed utili (nella misura del 15%).