



Relazione tecnico descrittiva per i servizi di manutenzione degli impianti meccanici Accademia di Francia a Roma

*Allegata al “Piano di verifica , conduzione e
buona manutenzione”*

Relazione tecnico descrittiva per la manutenzione degli impianti meccanici

Premessa

La presente relazione tecnica è finalizzata alla realizzazione dei servizi di manutenzione ordinaria programma e manutenzione straordinaria presso la sede dell'Accademia di Francia Viale Trinità dei Monti 1 – Roma.

Nello specifico si riferisce alle attività di manutenzione sugli impianti meccanici presenti in Accademia.

Nel “Piano **di verifica, conduzione e buona manutenzione** “sono riportati nel dettaglio le operazioni previste per svolgere tale servizio.

Gli elenchi presenti nei documenti costituiscono un elenco non esaustivo di tutte le apparecchiature presenti, ma contemplano nel complesso tutte le attività da svolgere inquadrando in un sistema ordinato.

Verrà consegnato all'inizio delle attività, per facilitare il compito di definizione dei locali un rilievo dettagliato degli edifici dell'Accademia. Nel “Piano di verifica, conduzione e buona manutenzione “ sono riportati nel dettaglio le operazioni previste per svolgere tale servizio: rappresentano i controlli minimi sugli impianti , ogni valutazione aggiuntiva e migliorativa del piano sarà oggetto di approvazione dell'accademia e della parate tecnica.

Prestazione di manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria programmata e predittiva si intende l'esecuzione di un insieme di interventi a scadenze fisse, gestite da un piano di manutenzione finalizzati a preservare i livelli qualitativi standard degli apparati e pianificazione nell'ambito della programmazione di interventi e ispezioni finalizzate a prevenire malfunzionamenti.

Questo impegno sarà svolto mediante:

- Visite periodiche di manutenzione al fine di assicurare la regolarità e il buon funzionamento dell'insieme delle apparecchiature e delle macchine tecnologiche secondo la frequenza e le prescrizioni descritte nel Piano di verifica, conduzione e buona manutenzione delle Schede del piano di manutenzione di cui sia allegata un esempio tipo.

Ogni semestre la ditta dovrà consegnare

- le copie delle Schede di manutenzione per le attività svolte sulla base del Piano di conduzione e buona manutenzione delle schede tipo sviluppata per ogni apparato;
- una relazione predittiva sullo stato degli apparati soggetti a maggiore usura semestrale.

Prestazioni di manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intende l'esecuzione delle attività non comprese nella manutenzione ordinaria generate da guasti, rotture e situazioni di emergenza.

Nel caso di guasti, rotture ed emergenza gli interventi saranno realizzati su richiesta dell'accademia. Questi lavori di riparazione urgente e di piccola entità saranno realizzati senza preventivi preliminari al fine di ridare un buon funzionamento il più rapidamente possibile.

A fine intervento, l'impresa redigerà un rapporto di lavoro stabilito contrattualmente con l'applicazione dei costi orari per la manodopera e costo dei materiali.

Nel caso di sostituzione di parti o componentistica non urgente, riparazioni, etc:

Tutti lavori di riparazione, sostituzione nel caso di manutenzioni straordinarie non urgenti, quindi non generate da guasti o rotture, saranno realizzati sulla base di un preventivo accettato preliminarmente dalla Committente.

Il preventivo dovrà rispettare l'esatta descrizione delle attività e dei materiali che verranno utilizzati, tenendo conto dello sconto a listino Regione Lazio 2012 descritto nell'allegato contrattuale quando possibile, oppure con analisi dei nuovi prezzi.

Definizioni

ASSICURAZIONE DELLA MANUTENZIONE, grado di fiducia attribuito ad una organizzazione riguardo alla sua capacità di adempiere le azioni di manutenzione pianificate

ASSUNTORE, chi assume l'obbligo di eseguirlo

AVARIA, mancata operatività in conseguenza di un guasto

BENE, sinonimo di entità

CICLO DI LAVORO, successione logica e temporale delle operazioni di manutenzione

COMMITTENTE, chi appalta il servizio

CONDIZIONI STABILITE, condizioni alle quali le funzioni vengono eseguite

CONDUTTORE, l'ente preposto al controllo della normale attività dell'entità secondo gli scopi prestabiliti

CONTRATTO DI MANUTENZIONE, APPALTO, atto stipulato per la realizzazione del servizio di manutenzione

CONTROLLO DELLA MANUTENZIONE, verifica delle attività messe in atto per adempiere ai requisiti di manutenzione di un'entità

ENTITÀ, il soggetto specifico a cui la manutenzione è destinata: le parti o l'insieme dell'impianto, sistema o dispositivo, nella totalità o nei suoi componenti, di natura funzionale o intellettuale, che può essere identificato come un'unità a sé stante Scheda di macchina, descrizione dell'entità, sue funzioni, caratteristiche tecniche, ecc. Diario di macchina, descrizione della manutenzione richiesta dalle funzioni descritte nella scheda

FUNZIONI, operazioni routinarie allo svolgimento delle quali l'entità (o bene) è preposta 29/04/04
Linee guida sulla Manutenzione degli impianti di climatizzazione

GUASTO, cessazione improvvisa dell'operatività dell'entità o di una qualsiasi delle sue funzioni o parti
Rapporto di guasto, descrizione dello stesso e indicazione dei provvedimenti adottati

INTERVENTO TAMPONE, operazione provvisoria effettuata o da effettuarsi in vista di una successiva operazione definitiva

ISPEZIONE, insieme delle azioni svolte per valutare lo stato attuale dell'entità

LIVELLO DI MANUTENZIONE, grado dell'intervento (o intervento assolto) rispetto alla serie consecutiva che viene ritenuta totale

MANUTENZIONE PREVENTIVA, manutenzione programmata da eseguirsi con lo scopo di prevenzione di possibili guasti o deterioramento dell'entità ciclica, è quella preventiva attuata sulla base di cicli determinati predittiva, effettuata in base a rilevazioni che portano alla predizione di un futuro guasto secondo condizione, da effettuarsi al raggiungimento di determinate condizioni di deterioramento dell'entità migliorativa, interventi compiuti in sede di manutenzione programmata atti a migliorare le condizioni operative dell'entità senza variarne funzioni o valore produttiva, azioni di manutenzione (programmata, preventiva) trasferite e affidate al conduttore in base a rilevazioni diagnostiche nell'intento di migliorare l'operatività dell'entità autonoma, eseguita direttamente dal conduttore

MANUTENZIONE CORRETTIVA o "A GUASTO", manutenzione non programmata, effettuata in seguito a malfunzionamento contingente di un'entità

MANUTENZIONE, azioni atte a mantenere o riportare un'entità allo stato adeguato all'esecuzione delle funzioni richieste

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE, SCHEDULAZIONE, assegnazione dei compiti nel tempo

PUNTI CRITICI, elementi dell'entità cui è attribuito il massimo rischio

RIPARAZIONE, intervento per riportare l'entità a condizioni stabilite di operatività

SISTEMA DI MANUTENZIONE, politica definita o intrapresa per l'attuazione operativa della manutenzione 29/04/04 Linee guida sulla Manutenzione degli impianti di climatizzazione

SUPERVISIORE, persona del committente che sorveglia l'esecuzione dei lavori

TEMPO, estensione temporale di una azione di preparazione, tra il concepimento e l'inizio dell'attuazione dell'operazione di disponibilità, durante il quale l'entità è in riposo e quindi utilizzabile per gli interventi di indisponibilità, di attivazione dell'intervento, intercorrente tra la rilevazione del guasto e l'inizio dell'intervento di manutenzione di rimessa in servizio, intercorrente tra la fine delle operazioni di manutenzione e l'effettivo ritorno dell'entità alla sua normale operatività

Normativa

- UNI 10144 - Classificazione dei servizi di manutenzione
- UNI 10145 - Definizione dei fattori di valutazione delle imprese fornitrici di servizi di manutenzione - UNI 10147 - Manutenzione – Terminologia
- UNI 10146 - Criteri per la formulazione di un contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione
- UNI 10224 - Principi fondamentali della funzione manutenzione
- UNI 10148 - Manutenzione – Gestione di un contratto di manutenzione
- UNI 10874 - Manutenzione di patrimoni immobiliari – Criteri di stesura dei manuali d'uso e di manutenzione
- UNI 10336 - Manutenzione – Criteri di progettazione della manutenzione

Esecuzione dei lavori

In generale, l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire in accordo alle indicazioni delle norme tecniche applicabili. In particolare, si deve tener conto di quanto prescritto dal DPR 547/55. "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro", ma anche delle norme che, pur nello spirito del DPR 547, tengono conto dell'evoluzione della tecnica, rendendo superate alcune prescrizioni che non sono riconducibili alla "buona tecnica" attuale. Se i lavori riguardano anche parti elettriche, si veda quanto riportato nella guida CEI-0-10, soprattutto per quanto riguarda individuazione dei rischi, aree di lavoro, responsabilità.

Frequenza degli interventi

Gli impianti e le apparecchiature devono essere sottoposti a frequenti controlli volti ad accertarne lo stato di funzionamento. La periodicità viene stabilita confrontando le esigenze di disponibilità con i deterioramenti prevedibili e deve tener conto del "Piano di verifica, conduzione e buona manutenzione". Le condizioni che possono influire sulla periodicità sono molte e molto variabili; ne elenchiamo alcune non in ordine di importanza:

- le condizioni di lavoro (più o meno gravose);
- l'importanza del servizio;
- le condizioni ambientali;
- l'esistenza o meno di particolari priorità (a seconda dell'utenza);
- l'usura;
- l'osservanza di specifiche normative;
- la validità delle garanzie;
- le raccomandazioni del costruttore.

OGGETTO - NATURA DELLE PRESTAZIONI

L'oggetto del presente contratto consiste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, degli impianti meccanici presenti in tutti fabbricati e nei giardini dell'Accademia di Francia a Roma, sottoindicati, secondo le tipologie di intervento sotto descritte e nei documenti allegati. Gli elenchi riportati hanno lo scopo di rappresentare la situazione generale impiantistica ma non sono da ritenersi esaustivi per le singole parti da mantenere.

La prestazione comprende l'incarico di Terzo Responsabile.

Nello svolgimento di tale attività l'impresa titolare del presente contratto dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente e sarà inoltre suo compito verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia. Gli elenchi riportati hanno lo scopo di rappresentare la situazione generale impiantistica ma non sono da ritenersi esaustivi per le singole parti da mantenere."

STATO DI FATTO

Impianti termici :

- Centrale termica della Villa situata nella Galleria del Bosco;
- Centrale termica dei padiglioni dei borsisiti situata alla Braccheria;
- Caldaia del padiglione Carolus Duran;
- Caldaia del padiglione San Vittorio;
- Caldaia del padiglione San Gaetano;
- Caldaia situata sul muro del Pincio;

nonche l'intero impianto termico compreso termosifoni, condotti, sfiati e qualsiasi elemento inerente all'impianto.

Impianti di climatizzazione:

- Centrale di climatizzazione con gruppi frigoriferi situata nel Bosco;
- Centrale di trattamento dell'aria delle sale mostre;
- Impianto di condizionamento d'aria nella Villa al livello 2 negli uffici del ala sud, nella sala proiezione; nell'atelier vetrato di San Vittorio, negli archivi, nella lavanderia, nell'atelier 2(annesso biblioteca), impianti autonomi dei 17 rack;
- Estrazione d'aria nelle due cucine, nei servizi igienici;
- Deumidificatori nella riserva dei gessi;
- Impianto a tutt'aria con UTA e gruppo frigo nella riserva interrata alla Braccheria;
- Impianti autonomi tipo split presenti nei vari edifici, inclusa garitta Porta Brasile;

Nonche l'intero impianto di climatizzazione, termoconvettore, condotti, sfiati e qualsiasi elemento inerente all'impianto

- Assistenza tecnica per il sistema di controllo della climatizzazione delle sale mostra e della riserva interrata alla braccheria

Impianto idrico:

- Centrale idrica acqua diretta della Villa;
- Centrale idrica ACS acqua calda sanitaria della Villa;
- Centrale d'irrigazione (bosco, locale interrato braccheria);
- Centrale idrica delle fontane;

nonche l'intero impianto idrico, condotti di alimentazione e di smaltimento acque nere e grigie, sanitari, fontane nei giardini;

Impianto fognario: sull'insieme delle proprietà e dei condotti principali nonché del degrassatore. Impianti del gas sull'insieme della proprietà

Impianti idrici antincendio sull'insieme della proprietà

Contatori gas metano e idrico: assistenza alle attività dei gestori dell'energia.

Fabbricati relativi agli impianti

Villa principale

San Vittorio (uffici- ateliers)

Archivio

Lavanderia (inserita nel corpo del villaggio italiano)

San Gaetano (ateliers alloggi)

Atelier garage

Fabbricato atelier 5/5bis et atelier piano terra

Atelier 13

Atelier Muro Torto (atelier 3/gipsoteca/studiolo/ atelier 12/2bis/2 annessa biblioteca)

/Neviera

Atelier Balthus

Galleria del Bosco (sotterranei/riserve/locali tecnici)

Ex falegnameria : riserva/ateliers

Serra

Appartamento 1 "Casa « del giardiniere »"

Carolus Duran : atelier 15 et 16

Villaggio italiano

Padiglioni Carlu (7) A-H

Riserva interrata – centrale d'irrigazione

Garitta Porta Brasile

A- Prestazione di manutenzione ordinaria

Manutenzione ordinaria programmata e predittiva: esecuzione d'un insieme di interventi a scadenze fisse, gestite da un piano di manutenzione finalizzati a preservare i livelli qualitativi standard degli apparati e pianificazione nell'ambito della programmazione di interventi e ispezioni finalizzate a prevenire malfunzionamenti.

Questo impegno sarà svolto mediante:

- *Visite periodiche di manutenzione al fine di assicurare la regolarità e il buon funzionamento dell'insieme delle apparecchiature e delle macchine tecnologiche secondo la frequenza e le prescrizioni descritte nel Piano di manutenzione e delle Schede del piano di manutenzione (allegato A) che hanno un valore contrattuale.*

- *incarico di terzo responsabile : l'attività prevede quanto disposto dalle norme e leggi in vigore, incluso il mantenimento dei libretti di impianto ed il registro dei gas refrigeranti.*

Ogni semestre la ditta dovrà consegnare

- Le copie delle Schede di manutenzione per le attività svolte;

- Una relazione predittiva sullo stato degli apparati soggetti a maggiore usura.

B- prestazioni di manutenzione straordinaria

Manutenzione straordinaria: esecuzione delle attività non comprese nella manutenzione ordinaria generate da guasti, rotture e situazioni di emergenza.

- ***Nel caso di guasti, rotture ed emergenza*** gli interventi saranno realizzati in reperibilità in qualsiasi orario h 24, 7 giorni 7, dietro semplice chiamata al numero telefonico fornito, e con tempi di intervento entro un tempo massimo di tre ore. Questi lavori di riparazione urgente e di piccola entità saranno realizzati senza preventivi preliminari al fine di ridare un buon funzionamento il più rapidamente possibile. A fine intervento, l'impresa redigerà un consuntivo (Allegato C) Le lavorazioni saranno fatturate dietro approvazione del consuntivo (allegato C) realizzato con l'applicazione dei costi orari per la manodopera (allegato B) e costo dei materiali (allegato B).
- *Nel caso di sostituzione di parti o componentistica non urgente, riparazioni etc.:*
Tutti lavori di riparazione, sostituzione nel caso di manutenzioni straordinarie non urgenti, quindi non generate da guasti o rotture, saranno realizzati sulla base di un preventivo accettato preliminarmente dalla Committente.
Il preventivo dovrà rispettare l'esatta descrizione delle attività e dei materiali che verranno utilizzati, tenendo conto dello sconto a listino Regione Lazio 2015 indicato nella tabella economica dall'articolo 3. Quando il materiale utilizzato non è indicato nel listino sopra citato, un'analisi dei nuovi prezzi sarà allegata.

C. Prestazioni di reperibilità su chiamata:

Per prestazioni di reperibilità su chiamata si intende il servizio di reperibilità mediante chiamata in orario non lavorativo. L'Accademia richiede un servizio di reperibilità in orari fuori dal normale orario lavorativo, quindi prima le 8h00 e dopo le ore 17:30 nei giorni feriali e h24 nei prefestivi e festivi che l'impresa dovrà garantire mediante chiamata a numero telefonico. Il tempo di intervento dovrà essere massimo di tre ore.

D. Prestazioni di manodopera

Per prestazioni di manodopera si intende la richiesta di un operaio specializzato per lavorazioni a supporto delle attività dell'Accademia e delle manutenzioni straordinarie per un monte ore annuo pari a 200 ore.

L'impresa dovrà garantire la presenza di un operaio specializzato previo avviso da parte dell'accademia di almeno 24 ore dando riscontro delle ore utilizzate nel reso conto mensile.

SUPERVISIONI TECNICA

La supervisione tecnica è affidata al consulente in materia di impianti tecnici dell'Accademia di Francia, delegati dalla proprietà al controllo delle adempienze contrattuali dell'impresa e al rispetto della normativa tecnica di settore.

MATERIAUX

MATERIALI

Nel prezzo forfettario annuale sarà compreso le spese per tutti materiali necessari alla manutenzione ordinaria degli impianti di cui il controllo, il mantenimento e la conformità sarà sotto la responsabilità dell'impresa

Nel caso della manutenzione straordinaria l'impresa applicherà lo sconto sui prezzi del tariffario della regione Lazio 2012.

L'Accademia si riserva il diritto di controllare la fornitura e di conseguenza l'impresa dovrà su richiesta dell'accademia fornire la documentazione giustificativa dei prezzi. L'Accademia si riserva il diritto di valutare tutti i materiali proposti dall'impresa allo scopo di garantire l'esclusivo utilizzo di marchi primari.

OPERAZIONI DI VERIFICA

Le operazioni di verifica hanno per scopo di evidenziare la corrispondenza tra le prestazioni fornite e le specifiche contrattuali.

Le operazioni di verifica sono effettuate in occasione degli interventi del titolare oppure indipendentemente da essi. In particolare hanno come oggetto la puntualità e la qualità degli prestazione fatte in relazione al programma stabilito nel contratto.

DOCUMENTAZIONE

Manutenzione ordinaria

L'impresa dovrà presentare ogni mese il riassunto degli interventi eseguito per controllo sull'impianto.

Ogni sei mesi dovrà presentare i documenti seguenti:

- le schede compilate del Piano di manutenzione*
- una relazione predittiva sugli impianti da essa stessa mantenuti.*

Manutenzione straordinaria

L'impresa dovrà ogni mese presentare il riepilogo degli interventi di manutenzione straordinaria secondo la descrizione sopra indicata, completa per ogni intervento di Consuntivo

Nel caso di lavori su preventivo o su progetto l'impresa dovrà fornire a termine dei lavori tutta la documentazione di legge, dichiarazioni di conformità etc....

È obbligo dell'impresa l'aggiornamento del Piano di manutenzione e delle schede di manutenzione.

Qualora questo riepilogo mensile, completo in ogni sua parte, non sia pervenuto entro il 15 del mese successivo, non verranno riconosciute economicamente le prestazioni svolte

La ditta dovrà inoltre presentare a cadenza trimestrale il DURC e una volta l'anno su richiesta dell'Accademia, il formulario dei rifiuti.

Le Titulaire (mention lu et approuvé)

Il Titolare (dicitura letto e approvato)