

## **CAPITOLATO PER IL SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI MECCANICI ED IDRAULICI**

presso il Teatro Comunale Città di Vicenza, Viale Mazzini 39 – 36100 Vicenza

Periodo dal 1° maggio 2022 al 30 aprile 2025

### **Art. 1. DEFINIZIONI**

Fondazione: Fondazione Teatro Comunale Città di Vicenza, di seguito “Fondazione”

Appaltatore: aggiudicatario finale del servizio oggetto del capitolato

### **Art. 2. OGGETTO DEL SERVIZIO**

Il servizio ha come oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria degli IMPIANTI MECCANICI E TERMOIDRAULICI presso il Teatro Comunale Città di Vicenza, Viale Mazzini 39, Vicenza.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relative componenti presenti nell’immobile ed è volto a garantirne la piena efficienza.

L’appaltatore deve attenersi alle disposizioni di legge ed è tenuto a verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.

Si precisa che, ai fini delle modalità e periodicità di esecuzione dei controlli sui dispositivi e gli impianti, si dovrà far riferimento alla normativa in vigore al momento dell’erogazione del servizio.

Le tipologie di prestazione oggetto del presente appalto, relativamente ai servizi operativi, possono essere distinte in:

#### **A. Attività ordinarie di manutenzione e conduzione definite “a canone”:**

Attività delle quali è riportato un elenco, esemplificativo e non esaustivo, nel presente capitolato.

#### **A. Attività straordinarie di manutenzione a richiesta definite “extra canone”:**

ossia quelle (a guasto o a richiesta) non programmabili, erogate su richiesta o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento.

L’Appaltatore si impegna ad effettuare il servizio suindicato con propria organizzazione di mezzi e personale e con gestione a proprio rischio secondo i termini e le condizioni previste dal presente capitolato e dal contratto.

L’obiettivo è quello di garantire che gli impianti funzionino con la massima continuità in condizioni di sicurezza, soddisfacendo così le aspettative degli utenti.

A tale scopo, con il presente capitolato vengono fissati gli interventi essenziali finalizzati al funzionamento degli impianti, nonché gli adempimenti minimi a carico dell’Appaltatore, le frequenze degli interventi stessi, le tempistiche relativamente alla programmazione del servizio e alla gestione documentale, la condotta del personale, il rispetto delle norme e prassi di prevenzione degli infortuni.

### **Art. 3. PREREQUISITI DITTA APPALTATRICE**

La Società invitata, per poter partecipare alla richiesta di miglior offerta di cui sopra, dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti minimi:

- avere già eseguito servizi analoghi, su impianti paragonabili a quelli indicati nel presente capitolato per almeno 3 anni consecutivi (presentare referenze).
- avere una propria sede operativa, organizzata in modo congruo alle richieste del presente capitolato, ad una distanza non superiore a 50 Km dal Teatro Comunale Città di Vicenza
- essere in regola con tutti gli adempimenti normativi e previdenziali previsti dalle attuali normative in materia.

#### **Art. 4. OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**

L'appaltatore è tenuto ad osservare i seguenti obblighi:

- Il personale che effettua la manutenzione dovrà essere competente e qualificato in base alle normative vigenti e ss.ii.mm.
- redigere apposite schede per ogni intervento eseguito, indicandone la tipologia, le operazioni eseguite, il materiale utilizzato e quant'altro necessario a esplicitare compiutamente le operazioni svolte;
- redigere a cadenza mensile una relazione auto dichiarativa con tutti gli interventi effettuati sia come manutenzione ordinaria che straordinaria
- fornire alla Direzione Tecnica della Fondazione i certificati del corretto smaltimento a norma di legge del materiale utilizzato;
- comunicazione immediata alla Direzione Tecnica della Fondazione di eventuali anomalie riscontrate e le modalità per il loro ripristino della funzionalità;
- osservanza di tutte le norme in materia assicurativa, infortunistica e di trattamento economico e normativo del personale dipendente restando a carico dell'impresa tutti i relativi oneri, sanzioni civili o penali previsti dalle norme vigenti in materia;
- possesso delle attrezzature e dei macchinari necessari per l'espletamento delle prestazioni oggetto del presente capitolato.

#### **Art. 5. PIANO DI MANUTENZIONE**

L'Appaltatore dovrà redigere il proprio piano di manutenzione degli impianti tenendo conto di tutte le prescrizioni contenute nel presente capitolato.

Lo stesso dovrà comprendere:

- piano di conduzione e manutenzione di tutti gli impianti con indicazione delle procedure, delle norme e delle leggi di riferimento applicate
- sistema di rendicontazione adottato, finalizzato alla chiara identificazione per tipo di impianto, della quantità e qualità dei materiali utilizzati;
- gli interventi di manutenzione ordinaria sui filtri rigenerabili potranno essere puliti, lavati e sanificati con idoneo prodotto secondo le schede di manutenzione presso il magazzino dell'aggiudicatario;
- piano di pronto intervento;

#### **Art. 6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'Appaltatore è tenuto ad osservare, oltre alle disposizioni contenute nel presente Capitolato, tutte le normative vigenti in materia e ss.mm.ii.

in particolare:

- Accordo Stato-Regione su igiene e rischi macchine trattamento aria
- Denuncia del gas per gli Impianti di Condizionamento con riferimento al DPR 43/2012 art. 16 comma 1 e eventuali successivi aggiornamenti

Resta inteso che i servizi e, in generale, le prestazioni contrattuali erogate dovranno essere conformi a tutte le norme legislative e regolamentari applicabili, siano esse di carattere generale o specificamente inerenti alla categoria merceologica di cui al presente appalto, in particolare quelle di carattere tecnico e di

sicurezza, anche sopravvenute alla stipula dei contratti di fornitura, nonché alle specifiche caratteristiche minime del presente capitolato e della documentazione allegata.

L'Appaltatore dovrà operare anche nell'osservanza di leggi e regolamenti, nazionali e locali, vigenti in materia di:

- gestione ed esecuzione dei servizi affidati;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- sicurezza degli impianti;
- prevenzione incendi;
- assunzioni obbligatorie e accordi sindacali;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- tutela dell'ambiente (es. gestione rifiuti)

#### **Art. 7. INTERVENTI URGENTI - REPERIBILITA'**

La ditta aggiudicataria del servizio è tenuta ad intervenire, in caso di urgenza o di guasto o di malfunzionamento che pregiudichi l'attività lavorativa, su qualsiasi impianto oggetto del presente capitolato, entro 2 (due) ore dalla richiesta del committente. La suddetta richiesta, a mezzo di ricerca telefonica diretta, potrà essere formulata in qualunque momento nell'arco delle 24 ore inclusi i giorni festivi; alla ricerca telefonica seguirà entro le 48 ore successive conferma via email dall'intervento richiesto indicando data e ora. L'intervento urgente non è motivo di riconoscimento di compensi aggiuntivi per diritto di chiamata.

Dovranno essere esposti presso ogni locale di competenza i numeri di telefono per le chiamate di emergenza.

#### **Art. 8. ATTIVITÀ ORDINARIE: UBICAZIONE E TIPOLOGIA IMPIANTI**

Le attività ordinarie consistono nella manutenzione preventiva e programmata su tutte le tipologie di impianti meccanici e termoidraulici, di cui si riporta un elenco, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:

##### **Centrale idrica ubicata a quota 0,00 nel cui interno sono installati:**

- Scambiatori di calore da teleriscaldamento da rete AIM ubicati nella stanza a lato via Cairoli quota 0.00
- Scambiatore di calore per acqua calda sanitaria
- La distribuzione dell'acqua potabile,
- preparatori d'acqua addolcita e demineralizzata, sistema di trattamento anti legionella

##### **Sotto centrale 1 quota + 15.90:**

- Unità Trattamento Aria palcoscenico sala grande

##### **Sotto centrale 2 quota + 9.50:**

- Unità Trattamento Aria Sala Maggiore
- Unità Trattamento Aria Foyer
- CDZ trattamento aria per zona bar e foyer grande
- Centrale frigorifera con n. 2 unità gruppi refrigeratori con due torri evaporative
- Pompe circuito del caldo
- Pompe circuito condizionamento

##### **Sotto centrale 3 quota + 3.40:**

- Pompa di calore e condizionamento Uffici

**Sotto centrale 4 quota 0.00:**

- Nr. 02 Bollitori acqua calda sanitaria
- Impianto ricircolo acqua calda sanitaria

**Sotto centrale 5 quota - 06.80:**

- Unità Trattamento Aria Sala del Ridotto
- Unità Trattamento Aria Camerini
- Unità Trattamento Aria Buca orchestra

**Locale vasche raccolta con pompe sollevamento acque piovane e nere a quote – 06.80 e -03.40**

**Locale vasche per raccolta acqua alimentazione circuito antincendio a quota – 06.80**

La manutenzione preventiva è finalizzata al mantenimento in stato di efficienza dei sistemi, dei dispositivi e delle attrezzature; le verifiche e gli interventi di manutenzione dovranno essere effettuati secondo le cadenze temporali previste dalla programmazione seguente e comunque sempre rispettando le normative previste dalle disposizioni vigenti.

Tutte le operazioni di ordinaria manutenzione dovranno essere effettuate presso il Teatro Comunale di Vicenza, previa autorizzazione, in base agli impegni del teatro, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:00 alle ore 18:00 previo accordo con la Direzione Tecnica e salvo diverse necessità della Fondazione.

In caso di guasto o anomalia, rilevati nel corso della manutenzione ordinaria, si dovrà provvedere al ripristino dell'efficienza del presidio stesso con la massima sollecitudine, salvo situazioni che necessitano di autorizzazioni di spesa extra canone, da preventivare dettagliatamente, senza obbligo di adesione da parte della Fondazione.

Saranno a carico dell'appaltatore le attrezzature necessarie all'esecuzione delle attività inerenti ai servizi da effettuarsi.

La mappatura degli impianti dovrà essere costantemente aggiornata durante tutta la durata del contratto.

**Art. 9. ATTIVITÀ ORDINARIE: PROGRAMMAZIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

Gli interventi di ordinaria manutenzione, controlli e verifiche saranno eseguiti secondo la seguente programmazione:

**MANUTENZIONE SETTIMANALE**

- Flussaggio alternato acqua calda e acqua fredda da tutti i punti di prelievo
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

**MANUTENZIONE MENSILE**

- controllo filtri e cinghie di tutte le macchine UTA
- sanificazione filtri ventilconvettori
- controllo funzionamento pompe di drenaggio acqua piovane, pompe acque nere, pompe acque bianche e relativi galleggianti
- lavaggio vasche acque bianche e acque nere piano -1 con idrante
- controllo livelli acqua vasche antincendio e controllo funzionamento galleggianti
- controllo pompa recupero scarichi condensa UTA
- pulizia filtri rubinetti e docce
- controllo funzionamento di sanitari, rubinetterie e cassette wc
- apertura valvola di drenaggio bollitore acqua calda sanitaria per circa 30 minuti
- pulizia filtro asciugatrice
- controllo e sfiato impianti di riscaldamento

- controllo sale e liquidi dell'addolcitore
- pulizia pavimenti locali delle centrali termiche
- controllo pompa di calore Templari (Torre Uffici) e pulizia relativi filtri
- lavaggio filtri macchine split e lavaggio batteria eterna locale UPS
- controlli bocchette aspirazione aria Sala Maggiore
- scarico e ricarica torre evaporative, controllo filtro e controllo liquido trattamento acqua
- controllo e pulizia ugelli per umidificazione aria forzata UTA Sala Maggiore, Sala del Ridotto e Foyer con relativa pulizia se necessaria
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

#### **MANUTENZIONE SEMESTRALE**

- inversione dell'impianto da caldo a freddo e viceversa, controllo filtri e cinghie, controllo funzionamento pompe riscaldamento o pompe di raffreddamento, spegnimento pompe raffrescamento o riscaldamento
- svuotate torri evaporative e controllati filtri
- pulizie reti aspirazioni
- Controllo fughe gas gruppi frigo con tecnico abilitato
- Inversione da caldo a freddo e viceversa delle testine dei ventilconvettori e valvole a sfera Foyer Maggiore
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

#### **MANUTENZIONE ANNUALE**

- Pulizie bocchette mandata aria Sala Maggiore e Sala del Ridotto
- Pulizia condensatori interni Gruppi Frigo
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

#### **Art. 10. SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme degli interventi non ricompresi nella manutenzione ordinaria atti a ricondurre il funzionamento degli impianti e attrezzature alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti degli impianti.

La manutenzione straordinaria consiste nella ristrutturazione, rifacimento anche parziale, ammodernamento, miglioramento significativo, messa a norma, ripristino delle condizioni di sicurezza ed efficienza con significativo aumento della vita utile del cespite degli impianti esistenti.

La finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Fermo quanto previsto nel presente Capitolato, per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria ivi previsti l'Appaltatore dovrà essere in possesso delle abilitazioni prescritte dalle norme vigenti in materia e dovrà operare nel pieno rispetto di tutte le normative e prescrizioni tecniche applicabili agli impianti oggetto dell'appalto specifico, quand'anche non espressamente richiamate dal presente Capitolato.

### **Art. 11. INTERVENTI DI RIPARAZIONE, ADEGUAMENTI, MODIFICHE, INTEGRAZIONI IN MANUTENZIONE ORDINARIA O STRAORDINARIA**

Qualora nel corso dello svolgimento del normale esercizio di manutenzione sia riscontrata la necessità di effettuare interventi di riparazione, la ditta aggiudicataria è obbligata a darne immediata comunicazione alla stazione appaltante. Quest'ultima, ricevuta apposita offerta economica, avrà facoltà di incaricare la stessa ditta o di rendere l'intervento oggetto di una procedura dedicata.

Qualora siano necessari adeguamenti, modifiche, integrazioni degli impianti esistenti la Fondazione, ricevuta apposita offerta economica dall'appaltatore, avrà facoltà di incaricare la stessa ditta o di rendere l'intervento oggetto di una procedura di dedicata.

### **Art. 12. COSTI E ONERI**

A carico dell'appaltatore dovranno essere tutte le spese relative alle dichiarazioni di legge nelle normative vigenti, con delega da parte di Fondazione.

Nessuna altra spesa dovrà essere imputata oltre a quelle previste dal capitolato

### **Art. 13. REVISIONE E ADEGUAMENTO DEI TERMINI DI APPALTO**

Tutte le prestazioni previste dagli articoli precedenti potranno essere oggetto di revisione ed adeguamento durante l'appalto in funzione delle esigenze e dell'esperienza emersa.

### **Art. 14. RELAZIONE PROBLEMATICHE ED ESIGENZE**

Annualmente, entro il mese di settembre, l'appaltatore è tenuto, a richiesta della Fondazione Teatro Comunale Città di Vicenza, a presentare un rapporto attinente alle problematiche e le esigenze emerse durante la gestione ai fini di ricalibrare le risorse per la più proficua gestione dell'appalto.

Vicenza, 6 aprile 2022

Il responsabile del procedimento  
Dott. Piergiacomo Cirella  
*Segretario Generale*  
Fondazione Teatro Comunale Città di Vicenza