

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 2025 al 30 aprile 2028

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:

- **Attività ordinarie di manutenzione e conduzione definite “a canone”:**
Attività delle quali è riportato un elenco, esemplificativo e non esaustivo, nel presente capitolato.
- **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
- 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 attenersi al piano di manutenzione degli impianti redatto dalla Fondazione tenendo conto di tutte le prescrizioni contenute nel presente capitolato.

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'

Per le emergenze o necessità di interventi urgenti l'appaltatore è tenuto a fornire uno o più numeri di reperibilità che devono essere sempre attivi anche durante le ore di chiusura aziendale.

In caso di guasto o di malfunzionamento che pregiudichi gravemente l'attività lavorativa o di spettacolo del Teatro, su qualsiasi impianto oggetto del presente capitolato, l'appaltatore è tenuto ad intervenire rapidamente per porre un rimedio almeno provvisorio e far proseguire le attività.

Il costo della reperibilità e dell'intervento urgente dovrà essere compreso nell'offerta

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. 01 pompa di calore per fornitura 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 pluviali 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 BISETTIMANALE

- Flussaggio alternato acqua calda e acqua fredda da tutti i punti di prelievo secondo lo schema del registro di controllo
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

MANUTENZIONE MENSILE

- controllo filtri e cinghie di tutte le macchine UTA
- lavaggio e sanificazione filtri ventilconvettori
- controllo funzionamento pompe di drenaggio acqua piovane, pompe acque nere, pompe acque bianche e relativi galleggianti
- controllo livelli acqua vasche antincendio e controllo funzionamento relativi galleggianti
- controllo pompa recupero scarichi condensa UTA
- sostituzione filtri rubinetti e pulizia docce
- controllo funzionamento di sanitari, rubinetterie e cassette wc
- controllo e sfiato impianti di riscaldamento
- controllo sale e liquidi dell'addolcitore
- controllo pompa di calore Templari (Torre Uffici) e pulizia relativi filtri
- lavaggio filtri macchine split e lavaggio batteria eterna locale UPS
- 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 BIMENSILE

- lavaggio vasche acque bianche e acque nere piano -1 lato di Via dei Cairoli con idrante

MANUTENZIONE SEMESTRALE

- inversione dell'impianto da caldo a freddo e viceversa con cambio da caldo a freddo e viceversa delle testine dei ventilconvettori e valvole a sfera Foyer Maggiore, camerini 0 e -1, chiusure e aperture delle varie mandate secondo lo schema prefissato. Inversione caldo o freddo batteria grande UTA1
- controllo filtri e cinghie, controllo funzionamento pompe riscaldamento o pompe di raffreddamento, spegnimento pompe raffreddamento o riscaldamento
- pulizia torri evaporative e controllati filtri
- pulizie reti aspirazioni
- Controllo fughe gas gruppi frigo con tecnico abilitato
- Compilazione e aggiornamento registro relativo

MANUTENZIONE ANNUALE

- Pulizie bocchette a pavimento della 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, quando 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, 7 aprile 2025

Il responsabile del procedimento

Dott. Piergiacomo Cirella

Segretario Generale

Fondazione Teatro Comunale Città di Vicenza