CENTRO SERVIZI ANZIANI DI CHIOGGIA
"*Felice Federico Casson*"

(Ente pubblico – I.P.A.B. – art. 1 L. 16.07.1890 n. 6972)
Via del Boschetto n. 4/F – 30015 Chioggia (VE) * C.F. e P.I.: 02148450279 Tel.: 041/4966855
PEC: ipachioggia@legalmail.it - www.ipachioggia.it

CAPITOLATO SPECIALE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI PRESIDI DI SICUREZZA E ANTINCENDIO

Art. 1 - Oggetto dell'Appalto

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento della manutenzione ordinaria, preventiva e programmata, nonché degli interventi su chiamata, per i presidi di sicurezza e antincendio di proprietà dell'Ente CSA F.F. Casson di Chioggia. I presidi oggetto di manutenzione comprendono: porte tagliafuoco e vie di fuga, gruppi pompe antincendio, impianti di rivelazione fumo e incendio, estintori, naspi e idranti. L'esecuzione del servizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto delle normative vigenti.

Ai fini del seguente capitolato distinguiamo con i termini:

- Manutenzione ordinaria l'insieme degli interventi finalizzati alla conduzione e gestione degli impianti in oggetto come previsto dalla vigente normativa in merito e a contenere il degrado a seguito di normale uso o a seguito di eventi accidentali, che si rendono necessari ma che non modificano la struttura essenziale dell'impianto e la sua destinazione d'uso;
- Manutenzione straordinaria tutti quegli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quanto previsto 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 ivi inclusi interventi di riparazione o sostituzione dei componenti dell'impianto non contemplati fra gli interventi di manutenzione ordinaria tra i quali è possibile indicare, a titolo di esempio, la parziale sostituzione degli impianti esistenti, la modifica d'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.

L'offerta formulata dall'Operatore Economico deve coprire integralmente gli oneri relativi agli interventi di manutenzione ordinaria.

La minuteria indispensabile per l'esecuzione di tali interventi deve essere inclusa nel canone e il suo costo, fino alla soglia di € 200,00 (duecento/00), è interamente a carico dell'Operatore Economico. Oltre tale importo, la fornitura dei materiali sarà oggetto di una valutazione separata.

Sia per le attività di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria, il prezziario di riferimento è il prezziario DEI e, qualora non fossero disponibili gli elementi ricercati, il prezziario di riferimento diventa il prezziario regionale (reperibile presso il sito della Regione Veneto al seguente indirizzo: https://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale).

Essendo le tipologie ed il numero di interventi dei lavori sotto elencati, determinato da fattori assolutamente imprevedibili e non valutabili ci si limita a riportare un elenco delle diverse tipologie di intervento di cui necessita l'Ente.

Nel caso di elementi guasti o la cui riparazione potrebbe divenire antieconomica, la sostituzione di detti elementi verrà valutata di volta in volta dall'Ente. L'Operatore Economico potrà presentare una propria offerta economica che l'Ente valuterà. Nel caso in cui l'offerta venga ritenuta, a insindacabile giudizio dell'Ente, antieconomica o comunque non conveniente, l'Ente provvederà alla fornitura della componentistica nuova basandosi sulle caratteristiche tecniche che l'Operatore Economico sarà tenuto a fornire. In tal caso l'Operatore Economico diverrà solo prestatore di manodopera per l'installazione dei nuovi elementi.

Pertanto l'Operatore Economico aggiudicatario si impegna a garantire competenza nelle tipologie di intervento elencate nel presente capitolato, mantenendo le condizioni economiche offerte ed invariate per il periodo di affidamento.

L'Ente si riserva di chiedere la fornitura di altre tipologie di intervento non espressamente previste nel presente capitolato per le quali l'Operatore Economico fornirà la sua offerta.

Art. 2 - Elenco dei presidi divisi per struttura

Di seguito si riportano le apparecchiature e i presidi antincendio presenti nelle strutture dell'Ente:

RSA Il Girasole (v.le Tirreno n. 33, Sottomarina)

- **Estintori e Idranti:**
  - N. 53 estintori a polvere da 6 kg.
  - N. 7 estintori a polvere da 50 kg.
  - N. 1 estintore a CO2 da 5 kg.
  - N. 10 UNI 45 e
  - N. 10 UNI 25.
- **Gruppi Pompe:** N. 1 Gruppo con 12 idranti e 10 naspi.
- **Porte e Vie di Fuga:**
  - N. 37 porte tagliafuoco a 2 ante.
  - N. 60 porte tagliafuoco a 1 anta.
  - N. 11 vie di fuga a 1 anta.
  - N. 5 vie di fuga a 2 ante.
- **Rivelazione Incendi:**
  - N. 1 Centrale analogica a indirizzi Notifire AM-6000 con alimentatore supplementare.
  - N. 153 rivelatori fumo e

- N. 5 rivelatori termovelocimetrici.
- N. 3 rivelatori di gas.
- N. 12 Pannello – Targhe ottico/acustiche.
- N. 1 sirena esterna e
- N. 51 pulsanti allarme a rottura vetro.
- N. 1 tastiera allarmi remota,
- N. 9 moduli ingresso,
- N. 11 schede controllo CMX e
- N. 1 Scheda MMX.

Struttura Arcobaleno - ex Casa Albergo (via del Boschetto n. 4/f, Sottomarina)

- **Estintori e Idranti:**
  - N. 26 estintori a polvere da 6 kg.
  - N. 4 estintori a CO2 da 5 kg.
  - N. 1 UNI 45 e
  - N. 12 UNI 25.
- **Gruppi Pompe:** N. 1 Gruppo con 1 idrante e 12 naspi.

- **Porte e Vie di Fuga:**
  - N. 24 porte tagliafuoco a 2 ante.
  - N. 22 porte tagliafuoco a 1 anta.
  - N. 5 vie di fuga a due ante e
  - N. 2 vie di fuga a un'anta.
  - N. 4 evacuatori di fumo ad 1 anta.

- **Rivelazione Incendi:**
  - N. 1 Centrale analogica Notifire AM-4000 con alimentatore.
  - N. 113 rivelatori ottici di fumo e
  - N. 3 rivelatori termovelocimetrici.
  - N. 22 Pannello – Targa ottica/acustica e
  - N. 10 Badenia.
  - N. 24 pulsanti allarme a rottura vetro.
  - N. 9 moduli uscita e
  - N. 1 modulo ingresso.

Residenza Il Boschetto (Via del Boschetto n. 6, Sottomarina)

- **Estintori e Idranti:**
  - N. 14 estintori a polvere da 6 kg.
  - N. 3 estintori a CO2 da 5 kg.
  - N. 4 estintori a polvere 34 A 233 B C.
  - N. 8 UNI 25.

- **Gruppi Pompe:** N. 1 Gruppo con 7 naspi.

- **Porte e Vie di Fuga:**
  - N. 14 porte tagliafuoco a 2 ante.
  - N. 11 porte tagliafuoco a 1 anta.
  - N. 5 vie di fuga a due ante e
  - N. 7 vie di fuga a un'anta.

- **Rivelazione Incendi:**
  - N. 1 centrale analogica Urmet 1043/260 con alimentatore supplementare.
  - N. 4 pannelli ripetitori Urmet.
  - N. 60 rivelatori ottici di fumo,
  - N. 1 rivelatore di gas e
  - N. 2 rivelatori termovelocimetrici.
  - N. 9 Pannello – Targa ottico/acustica,
  - N. 9 pulsanti allarme e
  - N. 1 sirena esterna.

Struttura Le Muneghette (Calle Cipolla n. 143, Chioggia)

- **Estintori e Idranti:**
  - N. 6 estintori a polvere da 6 kg.
  - N. 3 UNI 45.
- **Porte e Vie di Fuga:**
  - N. 1 porta tagliafuoco a 1 anta e
  - N. 2 vie di fuga a due ante.
- **Rivelazione Incendi:**
  - N. 1 centrale analogica Urmet 1043/250 e
  - N. 1 pannello ripetitore.
  - N. 24 rivelatori ottici di fumo e
  - N. 1 rivelatore termovelocimetrico.
  - N. 4 Pannelli ottico/acustici e
  - N. 8 pulsanti allarme.

Struttura di calle Vianelli (Calle Grassi Naccari)

- **Porte e Vie di Fuga:** N. 2 vie di fuga a 1 anta.

Art. 3 – Modalità di esecuzione del servizio

MAPPATURA - Entro 180 giorni dall'affidamento, l'Operatore Economico dovrà aver rilevato tutti gli impianti e i presidi segnalando eventuali carenze, pianificando eventuali interventi e fornendo l'elenco aggiornato e dettagliato dei presidi antincendio presenti in tutte le sedi (mappatura degli impianti) oppure con apposito programma gestionale.

CONTROLLO E SORVEGLIANZA - Gli interventi si distinguono in programmati e a richiesta. Quelli programmati devono essere calendarizzati dall'Operatore Economico. L'Operatore Economico è tenuto a comunicare all'Ente l'ora presunta di arrivo dei propri tecnici per consentire la presenza sul posto del personale addetto. Tutti gli interventi saranno riportati dal tecnico, assieme al responsabile dell'Ente, su un apposito registro contenente le schede di manutenzione. L'aggiornamento del registro dovrà avvenire in modo accurato contestualmente all'effettuazione delle attività comprendendo:

- Descrizione di anomalie, guasti, danneggiamenti eventualmente rilevati.
- Elenco dei dispositivi o componenti riscontrati guasti, specificando quali sono stati riparati e quali sostituiti.
- Cause presunte dei guasti e delle anomalie.
- Eventuali modifiche apportate alla struttura o agli impianti.
- Data dell'intervento, firma del tecnico intervenuto e controfirma del personale dell'Ente.
- Rapporto o bolla di lavoro con carta intestata dell'Operatore Economico.

La tenuta del registro dovrà essere completata da una relazione annuale scritta dall'Operatore Economico comprendente l'analisi degli eventi, la relazione sullo stato fisico dell'impianto, l'analisi dei punti critici e le proposte di risoluzione e/o miglioramento.

L'Operatore Economico dovrà rilasciare i riferimenti telefonici per eventuali interventi a richiesta o chiamate di emergenza.

Art. 4 - Periodicità e Modalità di Manutenzione

Nel pieno rispetto delle norme di buona tecnica, l'Operatore Economico dovrà effettuare le operazioni con le seguenti periodicità:

A. Estintori a Polvere (secondo Norma UNI 9994-2024 punto 4.5, punto 4.6, e punti 4.7 e D.M. 01/09/2021)

- **Controllo Annuale:** Verifica della pressione tramite manometro, movimentazione delle polveri interne, verifica di manomissioni e funzionalità della sicurezza, applicazione di apposito cartellino attestante la data.
- **Revisione Annuale:** Da effettuarsi a distanza di sei mesi dal controllo. Comprende il prelievo degli estintori, apertura valvola, mescolamento polveri, pulizia e lubrificazione pistone, sostituzione o-ring, pressurizzazione e riposizionamento. Le operazioni non potranno durare più di 7 giorni; la ditta dovrà fornire estintori sostitutivi.
- **Sostituzione Polveri:** Da effettuarsi ogni tre anni, a carico dell'Operatore Economico che smaltirà le polveri esauste.

B. Estintori a CO2

- **Controllo Semestrale:** Pesatura dell'estintore, accertamento stato del cono di erogazione e riposizionamento.

- **Revisione Quinquennale:** Prelievo, apertura, lubrificazione valvola, controllo o-ring e stato interno, riempimento con CO2 e pesatura. Richiesti estintori sostitutivi in caso di prelievo superiore a 7 giorni.

N.B.: per tutte le operazioni di revisione, se l'Operatore Economico non è in possesso di officina specializzata mobile, presso l'officina dell'Operatore Economico non potranno avere durata superiore a giorni 7 (sette) dalla data di prelievo degli estintori stessi dalla sede dell'Ente. Durante le operazioni di revisione suddette l'Operatore Economico dovrà fornire gli estintori sostitutivi in numero e caratteristiche pari a quelli prelevati.

C. Idranti e Naspi (secondo Norma UNI 10779-2021, UNI EN671-1:2012, UNI ENE 671-2:2021 UNI EN 671-3: 2009 e D.M. 01/09/2021)

- **Controllo Semestrale:** Verrà effettuato attraverso prova a secco e a umido a semestri alterni.
- **Prova a secco:** Srotolamento, prova di tenuta con aria compressa a 6 bar, verifica pressione reale statica dell'impianto, riavvolgimento e applicazione cartellino.
- **Prova a umido:** Srotolamento all'esterno, attacco alla manichetta, apertura serranda, verifica portata e pressione all'ugello, svuotamento e asciugatura con aria prelevata da bombola, riavvolgimento e apposizione cartellino.

D. Gruppi Pompe Antincendio (secondo Norma UNI 12845-2025)

- L'operatore deve effettuare almeno 2 interventi annuali per la verifica dello stato delle attrezzature. La manutenzione per i controlli previsti dalla norma UNI EN 12845 deve essere trimestrale.
- Le attività includono: controllo pressioni, livello riserva idrica, test di avvio automatico/manuale e arresto, controllo livelli (lubrificante, carburante, elettrolita), circuito di raffreddamento, taratura pressostati, verifica portata/pressione e monitoraggio allarmi.

E. Porte Tagliafuoco e Vie di Fuga (Secondo Norme UNI 11473-1:2013, UNI EN 1125:2028 UNI EN 179:2008 e D.M. 01/09/2021)

- **Interventi Semestrali:** Controllo e sistemazione del sistema di fissaggio e dei perni di autochiusura. Lubrificazione e regolazione delle autochiusure, verifica dello stato delle guarnizioni termoespandenti e fumi freddi. Controllo, lubrificazione, smontaggio e regolazione della chiusura (serratura o antipanico).

F. Impianti di Rivelazione Fumo e Incendio (Secondo Norma UNI 11224-2026)

- **Interventi Semestrali (2 visite annuali):** Verifica e pulizia dei rivelatori, prova di funzionamento con controllo soglia di intervento. Prova funzionamento di pulsanti, dispositivi di segnalazione acustica/luminosa e sirene. Controllo centrale: pulizia, verifica dispositivi di connessione e disossidazione, controllo carica batterie, funzionamento alimentatore, prove di intervento delle zone e dispositivi di comando.

G. Illuminazione di emergenza

Le verifiche periodiche, la manutenzione, la revisione ed il collaudo degli impianti per l'illuminazione di sicurezza negli edifici devono rispettare quanto previsto dalla norma UNI CEI 11222 e CEI EN 50172. Si prevedono verifiche di funzionamento, verifiche dell'autonomia e manutenzione periodica semestrale/annuale.

Art. 5 - Tempi di Intervento Tecnico

Al fine di garantire la massima sicurezza delle strutture, i tempi di intervento su chiamata (fuori dalla manutenzione programmata) dovranno rispettare le seguenti tempistiche obbligatorie:

- **Porte Tagliafuoco (Urgenze):** L'intervento dei tecnici dovrà avvenire, in caso di richiesta di intervento urgente, entro le 2 ore successive alla comunicazione. È richiesta inoltre la reperibilità nei giorni festivi e prefestivi.
- **Gruppi Pompe Antincendio:** Gli interventi su chiamata dovranno essere espletati entro le 3 ore dalla chiamata.
- **Impianti di Rivelazione Incendi:** L'intervento dei tecnici dovrà avvenire entro la giornata successiva all'arrivo della chiamata.

Art. 6 - Interventi di Manutenzione Straordinaria

Nelle situazioni di manutenzione straordinaria, così come definiti nell'articolo 1 del presente capitolato, qualora il guasto comporti pericoli imminenti a persone o cose, l'Operatore Economico è tenuto a informare immediatamente l' Ente per sottoporre la necessità dell'intervento con urgenza.

Art. 7 - Norme di Sicurezza e Requisiti del Personale

I lavori dovranno svolgersi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni (D.Lgs 81/08). La Ditta Manutentrice è obbligata a predisporre, prima dell'inizio delle attività, il P.O.S. (Piano Operativo di Sicurezza) e a nominare il proprio Responsabile della Sicurezza. Il personale impiegato per le verifiche deve possedere l'abilitazione di 'Tecnico Manutentore Qualificato' come previsto dal D.M. 1 Settembre 2021, nonché i requisiti di cui al D.M. 37/08.