



PROTOCOLLO ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'anno 2019....., il giorno 5 del mese di marzo....., presso la sede
ROMA

TRA

PONTIFICIO ISTITUTO MISSIONI ESTERE – P.I.M.E., con sede in Milano, via Monte Rosa n. 81, Ente Ecclesiastico giuridicamente riconosciuto con Regio decreto in data 26 agosto 1926, successivamente modificato con Regi decreti del 10 Marzo 1927 e del 26 febbraio 1928, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Milano al n 375, C.F. 00889190153, in persona del suo legale rappresentante Fr. Silvio Morelli, nato a Milano, il 17 settembre 1953, domiciliato per la carica ove sopra, religioso, d'ora in poi indicato come "Locatore"

E

AUTORITA' per le GARANZIE nelle COMUNICAZIONI - AGCOM, con sede in Napoli codice fiscale 95011660636 istituita dalla Legge 31 luglio 1997 n. 249, C.F. 95011660636, in persona del Direttore del Servizio risorse umane e strumentali, dott. Nicola Sansalone, nato a Roma, il 27 gennaio 1963, domiciliato per la carica ove sopra, d'ora in poi indicata come "Conduttrice"

PREMESSO CHE

- Con delibera n. 492/18/CONS del 16 ottobre 2018 il Consiglio dell'Autorità ha autorizzato la sottoscrizione del patto aggiuntivo al contratto di locazione dell'intero edificio sito in Roma, via Isonzo n. 21/B, per modificare parzialmente gli artt. 7, 15 e 20 del contratto principale stipulato in data 15 ottobre 2009;
- Con delibera n. 45/19/CONS del 7 febbraio 2019 il Consiglio dell'Autorità ha autorizzato la sottoscrizione del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria in esecuzione del patto aggiuntivo al contratto di locazione sottoscritto in data 12 novembre 2018;
- l'art. 2 del Patto aggiuntivo, sottoscritto in data 12 novembre 2018, ha stabilito che la manutenzione ordinaria degli impianti e delle opere murarie dell'edificio locato, con decorrenza dal 1 gennaio 2019, è eseguita attraverso ditte specializzate e abilitate di



suo gradimento direttamente dal *Locatore*, per conto della *Conduttrice*, che si impegna a rimborsarne i relativi costi;

- Le parti hanno, altresì, stabilito che, attraverso la sottoscrizione di un apposito *Protocollo Attuativo degli Interventi di manutenzione ordinaria*, sarà individuata la categoria di interventi che la *Locatrice* eseguirà per conto del *Conduttrice*, suddivisi per tipologia di impianti, e le conseguenti procedure di rimborso della relativa spesa economica sostenuta. L'attuazione, l'esecuzione e il monitoraggio del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria è affidata all'Unità Operativa di coordinamento di cui al successivo art. 3 del Patto Aggiuntivo;
- il presente Protocollo Attuativo regola i rapporti tra il *Locatore* e la *Conduttrice* per l'esecuzione del SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI dell'intero edificio sito in Roma, via Isonzo n. 21/B;
- l'esecuzione del servizio sarà effettuata secondo le regole dell'arte ed il *Locatore* opererà con la massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi;
- gli interventi di manutenzione ordinaria saranno eseguiti dal *Locatore* per conto della *Conduttrice* e col presente documento stabiliscono la categoria e tipologia di impianti, le modalità e le tempistiche di esecuzione;
- che l'attuazione, l'esecuzione e il monitoraggio del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria è affidata all'Unità Operativa di coordinamento composta da p. Luigi Cantoni, dott. Alberto Magatti e arch. Riccardo Sergiacomi per la proprietà e per la parte conduttrice dalla dott.ssa Maria Pia Caruso, responsabile dell'Ufficio Affari generali e contratti, coadiuvata dal personale dell'ufficio stesso, dalla dott.ssa Rosanna Crudo e dal p.i. Francesco Armagno;
- Il p.i. Francesco Armagno membro dell'Unità Operativa di coordinamento in qualità di dipendente dell'Ufficio Affari Generali e Contratti dell'Autorità assume le funzioni di Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria;
- il Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria viene nominato dal Direttore del Servizio Risorse Umane e Strumentali dell'Autorità, sentito il Responsabile dell'Ufficio Affari generale e Contratti. Il referente rappresenta la *Conduttrice*. Al referente compete l'avvio delle procedure interne all'Amministrazione per l'approvazione dell'ordine di intervento, da trasmettere all' Ufficio Affari generali e Contratti per le valutazioni di competenza, il quale ha il compito di autorizzare le procedure per l'approvazione delle eventuali attività extra-canone. Al Referente compete inoltre il successivo monitoraggio e controllo della corretta e puntuale erogazione dei servizi oggetto del presente atto;
- l'Unità Operativa provvede alla gestione dell'immobile, nell'ambito del contratto di locazione, e all'esecuzione del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria.

Tutto ciò premesso le Parti stipulano e prevedono quanto segue

ART.1 Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.



ART.2 Oggetto

2.1. Il Servizio "Manutenzione Impianti" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutti gli impianti e si compone dei seguenti sottoservizi:

1. Impianto antincendio;
2. Impianto manutenzione circuiti di emergenza, quadri elettrici, cabina MT, automatismi n. 3 cancelli elettrici;
3. Impianti meccanici;
4. Impianti Elevatori;
5. Presidio fisso.

2.2. Ciascun servizio viene erogato attraverso due diverse tipologie di prestazione:

a. Attività di manutenzione e conduzione ordinarie definite "a canone", ovvero le prestazioni tipiche dei servizi continuativi compensate con un corrispettivo economico a canone;

b. Attività di manutenzione ordinaria e/o a guasto definite "extra-canone", ovvero particolari prestazioni e/o interventi, "a corpo" e/o "a misura", che dovranno essere opportunamente preventivate dal Locatore e autorizzate dalla Condittrice.

2.3. Redazione ed aggiornamento del Registro delle Verifiche, così come previsto dalla vigente normativa in materia.2.1.

Art. 3 Impianto antincendio.

3.1. Tutte le manutenzioni verranno eseguite in conformità alle normative vigenti e/o in mancanza secondo le indicazioni del costruttore come indicato dal DM 10/03/1998.

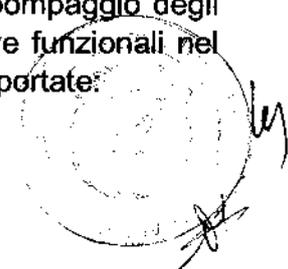
Le attività manutentive in campo verranno gestite da PIANI DI LAVORO dedicati ai singoli componenti, a loro volta censiti, numerati e raggruppati per Normativa.

Eventuali segnalazioni di anomalie e/o non conformità saranno generate automaticamente ad ogni visita manutentiva.

Attività TRIMESTRALI

3.2. Ispezione del sistema di alimentazione e Stazioni di Pompaggio

Durante l'ispezione trimestrale programmata dei sistemi di alimentazione e pompaggio degli impianti antincendio, devono essere effettuate le seguenti operazioni e prove funzionali nel rispetto del D.lgs 81/08, delle norme UNI 12845 e secondo le modalità sotto riportate:



- Controllo visivo dello stato generale della stazione di pompaggio,
- Verifica dello stato generale delle elettropompe,
- Verifica dello stato generale della elettropompa jokey,
- Verifica dell'area antistante alle elettropompe con particolare riguardo alla accessibilità,
- Controllo dello stato di verniciatura delle elettropompe,
- Controllo delle valvole di intercettazione a monte e a valle delle elettropompe,
- Controllo e rumorosità dei cuscinetti e delle parti rotanti,
- Controllo giunti di trasmissione meccanica elettropompa,
- Controllo dell'integrità dei manometri a monte ed a valle della elettropompa,
- Controllo corretta tenuta delle valvole di ritegno poste sulla mandata pompe,
- Azionamento del gruppo di pompaggio tramite avviamento automatico,
- Controllo e registrazione della pressione di avvio,
- Verifica di funzionamento con messa in servizio per 20 minuti di tutte le pompe,
- Riavvio pompe in manuale,
- Controllo delle valvole di intercettazione a monte e a valle dell'elettropompa,
- Controllo corretta tenuta delle valvole di ritegno poste sulla mandata pompe,
- Controllo livello vasca di riserva acqua con relativo sistema di mantenimento,
- Controllo riporto allarmi ai quadri ripetitori,
- Rilascio del piano lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli impianti controllati,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante, l'avvenuto controllo.

3.3. Ispezione impianto sprinkler

Durante l'ispezione trimestrale programmata dell'impianto sprinkler, devono essere effettuate le seguenti operazioni e prove funzionali nel rispetto del D.lgs 81/08, delle norme UNI 12845 e secondo le modalità sotto riportate:

- Controllo stato generale impianto,
- Controllo visivo dello stato generale degli sprinkler di impianto,
- Verifica dei materiali da tenere a scorta,



- Controllo visivo dello stato generale delle tubazioni, con particolare attenzione allo stato di corrosione e di verniciatura,
- Verifica visiva di eventuali perdite d'acqua dalla tubazione,
- Verifica alimentazione idrica di ogni valvola di controllo del sistema,
- Verifica dei valori di pressione e portata in relazione ai valori nominali,
- Verifica e manovra di tutte le valvole che controllano le alimentazioni,
- Eventuale blocco delle valvole manovrate,
- Verifica campana idraulica d'allarme,
- Ripristino gruppo valvola d'allarme e messa in servizio impianto,
- Rilascio del piano lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli impianti controllati,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante l'avvenuta ispezione.

Attività SEMESTRALI

3.4. Manutenzione del sistema di alimentazione e Stazioni di Pompaggio

Durante la manutenzione semestrale programmata dei sistemi di alimentazione e pompaggio degli impianti antincendio, devono essere effettuate le seguenti operazioni e prove funzionali nel rispetto del D.lgs 81/08, delle norme UNI 12845 e secondo le modalità sotto riportate:

- Controllo visivo dello stato generale della stazione di pompaggio,
- Verifica dello stato generale delle elettropompe,
- Verifica dello stato generale della elettropompa jokey,
- Verifica dell'area antistante alle elettropompe con particolare riguardo alla accessibilità,
- Controllo dello stato di verniciatura delle elettropompe,
- Controllo delle valvole di intercettazione a monte e a valle delle elettropompe,
- Controllo scorrevolezza dell'albero motore / pompa,
- Controllo e rumorosità dei cuscinetti e delle parti rotanti,
- Controllo giunti di trasmissione meccanica motopompa ed elettropompa,
- Controllo livello olio motopompa,
- Controllo livello carburante motopompa,



- Controllo livello acqua distillata batterie motopompa,
- Controllo dell'integrità dei manometri a monte ed a valle della motopompa ed elettropompa,
- Controllo funzionamento carica batterie in tampone motopompa,
- Controllo corretta tenuta delle valvole di ritegno poste sulla mandata pompe,
- Lubrificazione ed ingrassaggio delle parti metalliche avvitate,
- Azionamento del gruppo di pompaggio tramite avviamento automatico,
- Controllo e registrazione della pressione di avvio.
- Verifica di funzionamento con messa in servizio per 30 minuti di tutte le pompe,
- Riavvio pompe in manuale,
- Controllo delle valvole di intercettazione a monte e a valle della motopompa e dell'elettropompa,
- Controllo corretta tenuta delle valvole di ritegno poste sulla mandata pompe,
- Controllo livello vasca di riserva acqua con relativo sistema di mantenimento,
- Controllo riporto allarmi ai quadri ripetitori,
- Controllo funzionamento allarmi su quadro di supervisione;
- Rilascio del piano lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli impianti controllati,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante, l'avvenuto controllo.

3.5. Manutenzione impianto sprinkler

Durante la manutenzione programmata semestrale dell'impianto sprinkler, devono essere effettuate le seguenti operazioni e prove funzionali nel rispetto del D.lgs 81/08, delle norme UNI 12845 e secondo le modalità sotto riportate:

- Controllo stato generale impianto,
- Controllo visivo dello stato generale degli sprinkler di impianto,
- Verifica dei materiali da tenere a scorta,
- Controllo visivo dello stato generale delle tubazioni, con particolare attenzione allo stato di corrosione e di verniciatura,
- Verifica di eventuali perdite d'acqua dalla tubazione,
- Verifica alimentazione idrica di ogni valvola di controllo del sistema,

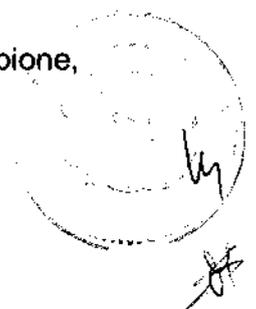


- Verifica e manovra di tutte le valvole che controllano le alimentazioni,
- Blocco valvole manovrate,
- Controllo di tutti i componenti costituenti il gruppo valvola di allarmi quali:
 - > saracinesca di intercettazione impianto,
 - > camera di ritardo,
 - > campana idraulica,
 - > pressostato e/o flussostato di segnalazione impianto intervenuto,
- Verifica e prova di funzionamento campana idraulica d'allarme per almeno 30 sec.,
- Verifica e prova di funzionamento in bianco della valvola d'allarme in automatico/manuale,
- Pulizia e controllo guarnizione sede e del piattello della valvola d'allarme,
- Lubrificazione ed ingrassaggio delle parti metalliche interne ed esterne alla valvola d'allarme,
- Lubrificazione ed ingrassaggio dell'albero saracinesca d'intercettazione,
- Ripristino gruppo valvola d'allarme e messa in servizio impianto,
- Rilascio del piano lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli impianti controllati,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante l'avvenuto controllo.

3.6. Manutenzione impianti di rivelazione fumi / gas

Durante la manutenzione programmata degli impianti di rivelazione incendio, devono essere effettuate le seguenti operazioni e prove funzionali nel rispetto del DL 81/08 delle norme UNI 11224 di tutte le centrali con le apparecchiature collegate:

- Controllo dello stato generale dell'impianto di rilevazione incendio,
- Controllo della funzionalità dei rivelatori fumo mediante apposita apparecchiatura,
- Controllo della funzionalità dei rivelatori di fiamma mediante apposita apparecchiatura,
- Controllo della funzionalità dei rivelatori termici mediante apposita apparecchiatura,
- Controllo della funzionalità dei rivelatori di gas mediante gas campione,



- Controllo della integrità dei circuiti di rilevazione incendio,
- Controllo del pulsante di allarme manuale,
- Controllo dei segnalatori ottici - acustici locali,
- Controllo delle segnalazioni ottico - acustiche sul quadro e delle sue funzioni,
- Verifica funzionamento dell'alimentatore e delle batterie di emergenza,
- Simulazione di intervento impianto sia in automatico che in manuale, con verifica del buon funzionamento di tutto il sistema,
- Rilascio del piano lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli impianti controllati,
- Verifica libretto di manutenzione e registrazione date,
- Eventuale aggiornamento della documentazione tecnica,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma del tecnico comprovante, l'avvenuto controllo.

ESCLUSIONI

- le parti di ricambio utilizzate per il ripristino di impianti,
- le revisioni e ricariche di gas estinguente/cartuccia aerosol,
- collaudi INAIL/ISPESL ed idrostatici,
- eventuali verifiche della tenuta dei locali (Door Fan Integrity Test),
- Eventuali perizie in carta libera e/o giurate per la certificazione degli impianti,
- Eventuali perizie in carta libera e/o giurate per la certificazione degli impianti eseguita da tecnico antincendio abilitato secondo la legge 818, che in caso di necessità vi saranno quotati secondo le reali necessità.

L'attività motoristica da effettuarsi sulle motopompe comprende:

- controllo sfiati,
- controllo scorrevolezza dell'albero motore / pompa,
- controllo e rumorosità dei cuscinetti e delle parti rotanti,
- controllo giunti di trasmissione meccanica motopompa ed elettropompa,
- controllo livello acqua distillata batterie motopompa,
- scarico condense,
- controllo tensione cinghie,
- controllo impianto di raffreddamento,
- controllo alternatore,
- sostituzione olio motore,
- sostituzione filtro olio,

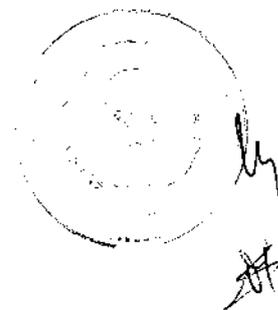


- sostituzione filtro gasolio,
- pulizia ed eventuale sostituzione filtro aria,
- regolazioni valvole e punterie,
- controllo circuito di scarico,
- verifica funzionalità generale dei motori.

3.7. Manutenzione estintori " Contratto Standard Service "

Le operazioni da eseguirsi, durante il controllo periodico ed effettuate dal personale nel rispetto delle normative vigenti: D. lgs. 81/08 — Norma UNI-9994-1/2013, saranno le seguenti:

- Tutti gli estintori presenti verranno numerati e censiti su apposito modulo da allegare al registro di prevenzione incendi con l'indicazione delle caratteristiche (matricola, classe fuoco, anno produzione, ubicazione etc.),
- Controllo che l'estintore sia segnalato con apposito cartello, recante la dicitura "Estintore" e/o "Estintore n°",
- Controllo che l'estintore sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia libero da ostacoli,
- Controllo che l'estintore non sia stato manomesso, in particolare non risulti manomesso o mancante di dispositivo di sicurezza per evitare azionamenti accidentali,
- Controllo che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e ben leggibili,
- Controllo dell'indicatore di pressione, se presente, che indichi un valore di pressione compreso all'interno del campo di carica,
- Controllo che l'estintore non presenti anomalie quali: ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili,
- Controllo che l'estintore sia esente da danni alle strutture di supporto ed alla maniglia di trasporto; in particolare, se carrellato, abbia ruote perfettamente funzionanti,
- Pesatura degli estintori (a CO2),
- Accertamento validità delle bombole ai fini del ricollaudò decennale ISPESL/INAIL (CO2),
- Controllo della carica e eventuale sostituzione dell'estinguente nella tempistica indicata dalle UNI 9994 (vedi tempistica sotto riportata),
- Accertamento validità del serbatoio ai fini della pressatura idraulica secondo UNI-9994 (vedi tempistica sotto riportata),
- Controllo dello stato d'uso del serbatoio e della verniciatura,
- Controllo della valvola di sicurezza e/o disco di sicurezza,



- Eventuale lubrificazione ed ingrassaggio delle parti metalliche avvitate,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma/punzonatura del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione,
- Rilascio piano di lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli estintori controllati.

Revisioni e ricariche estintori secondo le norme UNI 9994

Tali ricariche verranno eseguite secondo le cadenze citate nella norma stessa.

- > estintori a polvere — revisione ogni 36 mesi,
- > estintori a CO2 — revisione ogni 60 mesi,
- > estintori ad acqua/schiuma con prodotto miscelato — revisione ogni 24 mesi,
- > estintori ad acqua/schiuma con prodotto in cartuccia— revisione ogni 48 mesi,
- > estintori alogenati — revisione ogni 72 mesi.

Collaudi idrostatici ed INAIL serbatoi estintori secondo le norme UNI 9994

Tali collaudi verranno eseguiti secondo le cadenze citate nella norma stessa.

- > collaudo per estintori polvere — ogni 6 anni,
- > collaudo per estintori CO2 — ogni 10 anni,
- > collaudo per estintori acqua-schiuma con prodotto miscelato — ogni 6 anni,
- > collaudo per estintori acqua-schiuma con prodotto in cartuccia— ogni 6 anni,
- > collaudo per estintori acqua-schiuma con prodotto in cartuccia e serbatoio inox/lega alluminio — ogni 6 anni,
- > collaudo per estintori alogenati — ogni 6 anni.

Prestito temporaneo estintori:

In caso di ritiro d'estintori per lavorazioni particolari da effettuarsi presso l'officina, la società incaricata del servizio, fornirà, per tutto il tempo necessario, o a titolo di sostituzione permanente, o in prestito d'uso temporaneo, altrettanti estintori al fine di non pregiudicare la protezione antincendio esistente.

ESCLUSIONI

- le parti di ricambio utilizzate per il ripristino degli estintori,
- le revisioni e ricariche di agente estinguente,
- Collaudi INAIL/ISPESL ed idrostatici,
- Eventuali sostituzioni di estintori,



- Eventuali perizie in carta libera e/o giurate per la certificazione del carico di incendio e certificazioni.

3.8. Manutenzione cassette idranti/naspi/idranti

Le operazioni da eseguirsi, durante il controllo periodico ed effettuate dal personale nel rispetto delle normative vigenti: D. lgs. 81/08 — Norma UNI EN 671/3, saranno le seguenti:

- Tutti i complessi idranti/naspi presenti verranno numerati e censiti su apposito modulo da allegare al registro di prevenzione incendi con l'indicazione delle caratteristiche (tipo manichetta, lunghezza tubo, anno produzione, ubicazione etc.),
- Controllo che l'idrante sia segnalato con apposito cartello, recante la dicitura "Idrante" e/o "Idrante n°",
- Controllo che l'idrante sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia libero da ostacoli,
- Controllo che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e ben leggibili,
- Controllo che l'idrante non presenti anomalie quali: ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o rotture dei tubi flessibili,
- Controllo che l'idrante sia esente da danni alle strutture di apertura e di supporto e fissaggio,
- Controllo della manichetta idrante e verifica della rispondenza alla normativa UNI 9487,
- Controllo della lancia idrante e verifica della rispondenza alla normativa UNI 9487,
- Controllo dello stato d'uso della cassetta e verifica della verniciatura,
- Controllo della pressione statica al rubinetto (verifica a spot),
- Eventuale lubrificazione ed ingrassaggio delle parti metalliche avvitate,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data firma / punzonatura del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione,
- Rilascio piano di lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli idranti controllati.

3.9. Manutenzione idranti a colonna soprassuolo

- Verifica dell'area circostante all'idrante, con particolare riguardo alla accessibilità dello stesso,
- Verifica dello stato generale dell'idrante,
- Verifica dello stato della verniciatura,



- Verifica della tenuta delle bocche di uscita UNI 45 e UNI 70,
- Verifica dei tappi di chiusura bocche e relative catenelle,
- Controllo della tenuta della valvola di funzionamento (laddove è accessibile),
- Prova di funzionamento e spurgo delle bocche in uscita (laddove è possibile),
- Controllo della pressione nei punti più sfavorevoli,
- Verifica ed ingrassaggio delle parti filettate esterne.

3.10. Manutenzione gruppo attacco motopompa VVFF

- Controllo dello stato generale del gruppo attacco VVFF,
- Controllo integrità cassetta e vetro,
- Controllo dello stato della verniciatura gruppo e cassetta,
- Controllo tenuta e rubinetti attacco VVFF,
- Controllo dello stato di conservazione e di tenuta valvole di sicurezza,
- Controllo dello stato di conservazione e funzionamento della valvola d'intercettazione.

ESCLUSIONI

- le parti di ricambio utilizzate per il ripristino degli idranti/attrezzature,
- le verifiche idrostatiche annuali delle manichette (dettaglio tecnico paragrafo 3.4),
- Collaudi idrostatici delle manichette (dettaglio tecnico paragrafo 3.5),
- Eventuali sostituzioni di componentistica,
- Eventuali perizie in carta libera e/o giurate per la certificazione del carico di incendio e certificazioni.

3.11. Porte tagliafuoco e maniglioni antipanico

Le operazioni da eseguirsi, durante il controllo periodico ed effettuate dal nostro personale nel rispetto delle normative vigenti: D. lgs. 81/08 — Norma UNI 11473/1, saranno le seguenti:

- Tutte le porte ed i portoni tagliafuoco presenti verranno numerati e censiti su apposito modulo da allegare al registro di prevenzione incendi con l'indicazione delle caratteristiche (matricola, anno produzione, ubicazione etc.),
- Controllo dello stato delle porte, uscite e portoni ed accessori e dei suoi numeri di matricola,



- Verifica presenza targhetta di conformità del costruttore,
- Verifica del corretto funzionamento delle porte, apertura, auto chiusura automatica o semi-automatica,
- Verifica esistenza di ritegni impropri,
- Verifica stato guarnizioni di tenuta al fumo,
- Verifica del corretto funzionamento di tutti gli accessori (maniglioni, chiudiporta, serratura etc.) e del loro fissaggio,
- Lubrificazione e grassaggio delle parti in movimento, ove richiesto dalla meccanica del componente,
- Verifica della maneggevolezza porta e delle scorrevolezze,
- Verifica dispositivi di auto chiusura,
- Verifica coordinatore della sequenza di chiusura (selettore chiusura per porte a due ante),
- Verifica dei dispositivi di ritegno e loro azionamento (fusibile termico e/o elettromagnete),
- Verifica funzionamento del rivelatore di attivazione,
- Prova di funzionamento della centrale di gestione chiusura,
- Attivazione allarme, intervento e reset sulla centrale,
- Verifica di buon stato delle guarnizioni termo espansibili,
- Verifica che le porte tagliafuoco utilizzate come uscita di sicurezza siano accessibili e opportunamente segnalate,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data firma / punzonatura del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione,
- Rilascio piano di lavoro riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo delle porte da mantenere.

ESCLUSIONI

- Le parti di ricambio utilizzate per il ripristino delle porte/attrezzature,
- Eventuali opere murarie necessarie alla reinstallazione delle porte/telai),
- Eventuali sostituzioni di componentistica,
- Eventuali perizie in carta libera e/o giurate per la certificazione del carico di incendio e certificazioni.



Attività ANNUALI

3.12. Verifica idrostatica annuale delle manichette idranti

Il servizio di verifica annuale comprende:

- Prova di pressione statica alle bocche idranti,
- Prelievo manichetta idrante dalla cassetta,
- Srotolamento della manichetta e successiva verifica idrostatica alla pressione di rete con apposita attrezzatura e pressatura ad azoto,
- Verifica tenuta raccordi e tubazione,
- Riavvolgimento della manichetta e ricollocazione nella cassetta,
- Applicazione d'apposito cartellino plastificato con data e firma/punzonatura del tecnico comprovante, l'avvenuta manutenzione,
- Rilascio bollettino di manutenzione riportante le operazioni eseguite, le quantità ed il tipo degli idranti da mantenere.

3.13. Collaudo idrostatico quinquennale delle manichette idranti

Il servizio di collaudo idrostatico quinquennale comprende:

- Prelievo della manichetta da cassetta idrante,
- Eventuale trasporto presso nostra sede e/o filiale della manichetta idrante e sostituzione con altra da noi fornita in prestito,
- Srotolamento e successivo collaudo idrostatico alla pressione di 1,2 Mpa,
- Verifica di tenuta raccordi e tubazione,
- Asciugatura, talcatura e riavvolgimento della tubazione in doppio,
- Verbale di collaudo con indicazione degli esiti di prova,
- Riposizionamento o riconsegna della manichetta in occasione della successiva visita di manutenzione.



TABELLA RIEPILOGO PREZZI QUOTE DI MANUTENZIONE

TIPOLOGIA DI IMPIANTO / MEZZO ANTINCENDIO	N°	N° VISITE ANNO	€/CAD. VISITA	€/TOTALE
SALA POMPE	2	4	130,00	1.040,00
IMPIANTO SPRINKLER	1	4	150,00	600,00
IMPIANTO RIVELAZIONE FUMI	1	2	1.000,00	2.000,00
ESTINTORI VARI	102	2	3,00	612,00
COMPLESSI	25	2	4,00	200,00
MANIGLIONI PER USCITE DI	80	2	5,00	800,00
PORTE TAGLIAFUOCO 1 ANTA				
PORTE TAGLIAFUOCO 2 ANTE				
TOTALE				5.252,00 + IVA

Le quotazioni comprendono il servizio di reperibilità 24H;

La parte relativa agli oneri per la sicurezza è quantificabile nel 2% dell'ammontare dei lavori ed è comunque compresa nelle quotazioni sopra riportate.

ATTIVITA' OPZIONALI

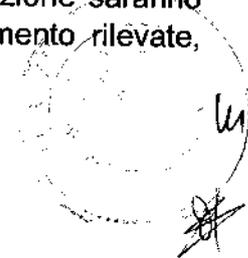
Prova di portata rete idranti

Il servizio di rilievo della portata rete idranti viene realizzato secondo quanto indicato dalla norma UNI EN 10779 ed UNI EN 671/3 e prevede il rilievo annuale della portata dinamica rilevata mediante strumento certificato ed è mirato alla verifica delle condizioni minime di collaudo e/o di norma degli impianti idrici antincendio. Viene rilasciato un verbale con i risultati di prova pressione e portata. Per l'esecuzione della prova viene richiesta la presenza del Vostro personale operativo.

VERIFICA PORTATA RETE IDRANTI	TIPO RETE	€/TOT
Portata rete idranti	ESTERNA	200,00
Portata rete idranti	INTERNA	200,00
TOTALE		400,00

Interventi ordinari di manutenzione ordinaria non compresi nel canone di manutenzione

Gli "interventi ordinari di manutenzione non rientranti nel canone di manutenzione saranno eseguiti a richiesta della Condutrice, per ripristino di anomalie di funzionamento rilevate,



saranno evasi entro 24/48 ore dalla chiamata e per la liquidazione degli stessi saranno applicate le tariffe sotto riportate:

- Interventi ordinari extra canone: diritto fisso (diaria) per ogni giornata di assenza dalla sede 80,00 + IVA,
- Rimborso kilometrico (da calcolare dalla sede Riccardi più vicina all'intervento) €/km 0.60 + IVA,
- Manodopera Tecnico montatore per ogni giornata di assenza dalla sede, compresa quella di viaggio, nel corso dell'orario normale diurno e per tutte indistintamente le ore di attesa inoperative, in giornata ferial e in orario normale (8 ore) indistintamente €/ora 40,00 + IVA,

Eventuali interventi in ore festive €/ora 48,00 + IVA.

Art. 4. Manutenzione circuiti di emergenza, quadri elettrici, cabina MT, automatismi n. 3 cancelli elettrici

4.1. *Manutenzione lampade di emergenza*

Controllo a vista dello stato delle apparecchiature e componenti, verifica dell'accensione al mancare dell'energia elettrica normale. verifica a vista della taratura delle protezioni contro le sovracorrenti, pulizia degli apparecchi illuminanti, verifica del funzionamento di eventuali segnalazioni di controllo ed autotest dei gruppi autonomi. verifica dello stato di carica delle batterie e controllo della data di installazione.

lampade con batterie a tampone

- verifica integrità delle lampade
- verifica batterie a tampone
- verifica tempi d'intervento
- verifica funzionalità dei central-test (ove presenti)
- controllo funzionalità dei led
- pulizia esterna delle lampade
- sistemazione dei cavi di cablaggio
- verifica della rispondenza delle lampade sul posto, controllo dello stato di fatto sulla planimetria,
- aggiornamento eventuale delle planimetrie.



4.2. Manutenzione quadri elettrici

Dettaglio degli interventi:

- verifica integrità del quadro,
- verifica integrità degli interruttori e controllo serraggio morsetti e collegamenti,
- verifica del corretto funzionamento delle pulsantiere, delle spie di segnalazione ed eventuale sistemazione,
- verifica delle logiche e degli interblocchi,
- verifica semestrale interruttori differenziali: una volta solo prova meccanica, una volta sia meccanica che strumentale,
- verifica funzionamento dei relè,
- verifica della funzionalità delle chiavi degli interruttori, degli sportelli dei quadri e delle porte di accesso ai locali, ripristino stato di funzionalità,
- controllo, ed eventuale sistemazione, delle segnalazioni luminose ed acustiche,
- verifica dell'integrità del sistema di messa a terra,
- verifica dei cartelli di sicurezza e dei cartelli indicatori,
- verifica delle targhette d'identificazione dei componenti e del quadro, reintegro laddove mancante o inesatta,
- pulizia interna ed esterna dei quadri.

4.3 Manutenzione automatismi nr. 03 cancelli elettrici a 2 ante

Dettaglio degli interventi:

- verifica del funzionamento di tutti i dispositivi di sicurezza relativi agli impianti;
- verifica del funzionamento, allineamento e pulizia delle fotocellule,
- verifica del funzionamento dei dispositivi di comando cablati e dei radio comandi,
- verifica del funzionamento degli attuatori oleodinamici ed elettromeccanici,
- verifica del funzionamento delle serrature elettriche,
- verifica di tutte le funzioni logiche della centralina,
- verifica della segnaletica di sicurezza e delle segnalazioni luminose ed acustiche d'azionamento,
- verifica delle condizioni delle cerniere, dei cuscinetti e della lubrificazione delle parti meccaniche di tutti gli accessi (cancelli, portoni, sbarre, porte automatiche).

4.4 Manutenzione cabina MT

Dettaglio degli interventi:

- controlli generali a vista e strumentali se necessario,
- pulizia locali con aria compressa ed aspirapolvere,
- verifica e controllo dello stato di conservazione delle apparecchiature e relativa pulizia della parte esterna,
- verifica della presenza e conservazione dei dispositivi di protezione individuale e estinzione incendio, cartelli monitori e disegni,
- verifica dei dispositivi di blocco che impediscono l'accesso alle parti in tensione,



- verifica presenza delle manovre manuali,
- prova funzionamento degli impianti esistenti nei locali (illuminazione normale e di emergenza, prese fm, ecc.), gruppo *UPS* e relativa pulizia interna dell'apparecchiatura (ventilazione e controllo stato generale delle batterie),
- verifica dei collegamenti collettori di terra.

4.5. Cella di media tensione

Dettaglio degli interventi:

- verifica e pulizia interna,
- pulizia isolatori, interruttori e apparecchiature di misura,
- verifica interruttore e/o protezione fusibili,
- verifica serraggio collegamenti elettrici,
- verifica ossidazioni interne, e relativa eliminazione nei punti di contatto,
- verifica dei leverismi di apertura automatica e leve di rinvio,
- controllo serraggio connessioni circuiti ausiliari,
- verifica resistenze anticondensa,
- verifica collegamenti di terra,
- controllo parametri elettrici delle protezioni e simulazione intervento.

4.6. Trasformatore MT/BT

Dettaglio degli interventi:

- verifica e pulizia interna al box,
- pulizia generale del trasformatore,
- pulizia isolatori e apparecchiature misura,
- verifica integrità isolatori,
- controllo termostati,
- controllo relè buchholz,
- controllo verniciatura e verifica presenza ossidazioni,
- controllo visivo dello stato di conservazione della struttura,
- controllo e serraggio circuiti di potenza,
- controllo e serraggio circuiti ausiliari,
- verifica interblocchi meccanici e/o elettrici,
- controllo messa a terra struttura/trasformatore, e punti equipotenziali,
- verifica variatore di tensione.

4.7. Quadro elettrico generale BT

Dettaglio degli interventi:

- controllo e serraggio cavi arrivo dal trasformatore,
- verifica rifasamento base trasformatore,
- prove d'intervento dell'interruttore differenziale generale,
- pulsanti d'emergenza,
- controllo visivo integrità e presenza cartellonistica,



- controllo funzionale e verifica serraggio circuito elettrico.

4.8. Impianto di terra

Dettaglio degli interventi:

- controllo visivo integrità e presenza cartellonistica,
- controllo presenza di ossidazioni sui punti di connessione e relativa pulizia e/o sostituzione dei componenti,
- verifica continuità conduttori di protezione ed equipotenziali.

I servizi prestati comprenderanno: n° 2 visite in periodi generalmente a cadenza semestrale, per attività di manutenzione preventiva da eseguirsi annualmente.

4.9. Importo annuale

Importo annuale a forfait per le prestazioni definite in precedenza: € 9.500,00(iva esclusa).

Gli interventi urgenti (non presenti nel contratto) verranno conteggiati a consuntivo e verranno a voi riservate le seguenti condizioni:

- costo uscita + chiamata 30,00€ (iva esclusa),
- costo orario tecnico 38,00€/h (iva esclusa),
- costo orario operaio qualificato 23,00€/h (iva esclusa).

Art.5 Manutenzione impianti meccanici

5.1 n.1 Chiller Aermec

Dettaglio degli interventi:

- Verifiche preliminari sul gruppo,
- Verifica corretto funzionamento delle sicurezze e consensi,
- Rilievo manometrico delle pressioni di lavoro - Rilievo termometrico delle temperature di lavoro,
- Verifica assorbimenti compressori e ventilatori - verifica eventuali perdite,
- Verifica alimentazione elettrica alle resistenze compressore e loro funzionamento,

Periodicità: semestrale

- Registro di impianto frigorifero,



- Controllo fughe gas e compilazione Registro di impianto secondo normative vigenti Regolamento Europeo nr.842/2006.

5.2 n.2 Chiller Airwell

Dettaglio degli interventi:

- Verifiche preliminari sul gruppo,
- Verifica corretto funzionamento delle sicurezze e consensi,
- Rilievo manometrico delle pressioni di lavoro - Rilievo termometrico delle temperature di lavoro,
- Verifica assorbimenti compressori e ventilatori - verifica eventuali perdite,
- Verifica alimentazione elettrica alle resistenze compressore e loro funzionamento,

Periodicità: semestrale

- Registro di impianto frigorifero;
- Controllo fughe gas e compilazione Registro di impianto secondo normative vigenti Regolamento Europeo nr.842/2006.

5.3 Impianto di riscaldamento, pompe e vasi espansione

Dettaglio degli interventi:

- Avviamento e verifica di funzionamento impianto di riscaldamento ad inizio stagione invernale e messa a riposo all'inizio della stagione estiva;
- Verifica tenuta e assorbimenti elettrici pompe circuito riscaldamento, verifica vasi di espansione;

Periodicità: semestrale

5.4 Impianto di raffrescamento e pompe

Dettaglio degli interventi:

- Riempimento circuito frigorifero e verifica di funzionamento impianto di raffrescamento ad inizio stagione estiva e messa a riposo con svuotamento circuito frigorifero all'inizio della stagione invernale,



- Verifica tenuta e assorbimenti elettrici pompe circuito raffrescamento.

Periodicità: semestrale

5.5 Unità di Trattamento Aria n. 3

Dettaglio degli interventi:

- Pulizia e controllo,
- Controllo tarature sonde di pressione, temperatura,
- Controllo funzionamento ventilatori e verifica tensione cinghie,
- Controllo assorbimenti elettrici e tensione di alimentazione,
- Pulizia batteria,
- Pulizia e disinfezione vaschetta raccogli condensa,
- Verifica efficienza ed eventuale lubrificazione parti meccaniche,
- Verifica stato conservazione generale unità
- Verifica corretto funzionamento umidificatore,
- Verifica funzionale scarico umidificazione
- Verifica stato di usura della tubazione di adduzione vapore sezione umidificazione,
- Verifica eventuale incrostazione del cilindro di umidificazione.

N.B.: esclusa fornitura e sostituzione filtri

Periodicità: semestrale

5.6 Pulizia filtri ventilconvettori

Periodicità: semestrale

5.7 Sanificazioni vaschette condensa fan-coil e batterie

N.B.: escluso fornitura di prodotto

Periodicità: annuale

5.8 Impianto VRV

Unità esterne

Dettaglio degli interventi:



- Controllo visivo stato generale unità, tubazioni e scheda elettronica,
- Controllo assorbimenti elettrici compressori e ventilatore,
- Pulizia scambiatore di calore,
- Controllo manometrico pressioni di lavoro e dei collegamenti frigo.

Unità interne

Dettaglio degli interventi:

- Pulizia e sanificazione filtri,
- Controllo scarico per rilevare eventuali ostruzioni,
- Verifica eventuali rumorosità,
- Controllo temperature di esercizio delle unità.

Periodicità: semestrale

- Registro di impianto frigorifero,
- Controllo fughe gas e compilazione Registro di impianto secondo normative vigenti Regolamento Europeo nr.842/2006.

5.9 Verifica n. 2 gruppi di sollevamento acque nere

Costituita dalle seguenti attività:

- sollevamento pompe,
- prova di corretto funzionamento,
- riposizionamento pompe.

N.B. Escluso intervento società spurghi

Periodicità: semestrale

5.10 n. 5 Split

Dettaglio degli interventi:

- Verifica corretto funzionamento delle sicurezze e consensi,
- Rilievo termometrico delle temperature di lavoro,
- Rilievo manometrico delle pressioni di lavoro,
- Verifica assorbimenti,



- Verifica alimentazione elettrica,
- Controllo carica refrigerante,
- Controllo serraggi morsetti,
- Pulizia filtri unità interne.

Periodicità: semestrale

5.11 Verifica corretto funzionamento bollitore per produzione acs, saracinesche collettori ed addolcitore

Periodicità: semestrale

5.12 Importi lavori

Manutenzione ordinaria	€. 10.940 00 + IVA
Reperibilità	€. 960,00 + IVA

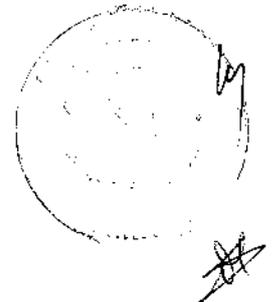
Art.6 Impianti Elevatori

Il Locatore si impegna tramite suoi manutentori ad effettuare la manutenzione preventiva ispezionando e controllando l'impianto/i con regolarità.

6.1 Ispezione e manutenzione preventiva

In conformità alle norme DIN EN 13015, D.P.R. 1497/63 e D.P.R. 162 dei 30/4/1999, eseguirà sull'impianto/i le seguenti ispezioni periodiche:

- controllo e regolazione di componenti elettrici, meccanici ed idraulici maggiormente soggetti ad usura, per assicurare il regolare funzionamento (porte dei piani, serrature),
- verifica approfondita dell'efficienza e del corretto funzionamento di tutti i dispositivi di sicurezza (paracadute, imitatore di velocità, contatti di sicurezza),
- controllo dello stato di conservazione di funi di trazione, pulegge e sistemi frenanti,



- verifica dell'isolamento dei circuiti elettrici e messa a terra dell'impianto,
- pulizia, lubrificazione e registrazione delle parti, fornitura di lubrificanti e fusibili,
- registrazione dei risultati dei controlli secondo quanto previsto dalla norma DIN EN 13015, D.P.R. 1497/63 e D.P.R. 162 del 30/4/1999,
- Pulizia fossa una volta l'anno.

6.2 Anomalie operative

Il Locatore si impegna tramite suoi manutentori a correggere eventuali anomalie operative rilevate nel corso delle ispezioni periodiche e della manutenzione preventiva a verificarsi negli intervalli fra ispezioni periodiche e manutenzione preventiva e riferite a SCHINDLER dal Locatore o da terzi accreditati. I costi relativi alle chiamate sono coperti dal presente contratto dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle 17:00.

Le piccole riparazioni eseguite durante la manutenzione sono coperte da questo contratto fino a un importo di 50,00 € per visita.

Le lampadine difettose o guaste saranno sostituite durante le normali visite di manutenzione senza costi aggiuntivi. La sostituzione delle batterie in tampone è coperta dal presente contratto.

6.3 Controlli periodici da enti accreditati

Previa comunicazione da parte del Cliente, SCHINDLER invierà un esperto in assistenza per eseguire i normali controlli periodici da enti accreditati. La persona sarà dotata degli strumenti elettrici necessari, ma non di pesi e zavorra.

Si prenderà cura di istruire il Proprietario/Amministratore dell'impianto circa le modalità con cui liberare eventuali passeggeri bloccati (corso per manovra a mano), il corso potrà essere seguito da un massimo di tre persone.



Il cliente ha diritto all'invio in qualunque ora del giorno e della notte, di un tecnico Schindler specializzato, a seguito di richiesta del Cliente, per risolvere le emergenze e ripristinare le condizioni di sicurezza. L'intervento sarà oggetto di separata negoziazione tra le parti. Di seguito, vengono riportate le matricole dei n. 4 impianti elevatori:

n. 26000010153

n. 26000010154

n. 26000010155

n. 26000010156

Importo canone annuale: 4.499,20 + IVA

7. Presidio Fisso

Le parti stabiliscono concordemente la presenza di un presidio fisso dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 16.30 con reperibilità il sabato e la domenica per un ammontare di euro 35.000,00 annui.

Art. 8 Attività "a canone"

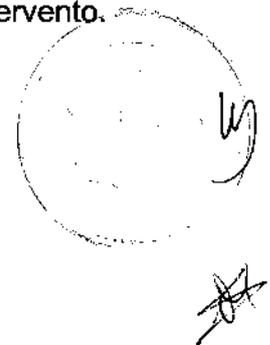
Le attività "a canone" sono tutte le prestazioni continuative dei servizi concordate negli articoli 3, 4, 5, 6 e 7. In linea generale, si tratta di attività periodiche autorizzate e pianificate in accordo con il Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, da eseguirsi con la frequenza specificata per ciascun servizio.

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento del canone annuo concordato tra le parti ed in linea con i parametri di determinazione dei costi previsti nel presente Protocollo.

Art. 9 Attività "extra-canone"

Le attività "extra-canone" sono gli interventi non compresi nel canone dei servizi attivati. Si tratta in particolare di prestazioni integrative ordinarie erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità, legate al verificarsi di un particolare evento.

Le attività extra-canone devono essere gestite attraverso specifici Ordini di Intervento.



Art. 10 Durata del Protocollo.

Il presente Protocollo decorre dall'01/01/19 ed andrà automaticamente a cessare contestualmente alla scadenza del contratto di locazione prevista per il 30 settembre 2021, o alla eventuale diversa data in cui venisse a cessare l'utilizzazione dell'immobile da parte della Condottrice.

Art. 11 Attivazione dei Servizi

I servizi oggetto del Protocollo iniziano ad essere formalmente erogati continuativamente dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Art. 12 Processo Autorizzativo Extra-Canone.

Per quanto attiene agli interventi extra-canone, una volta ricevuta la segnalazione/richiesta di intervento, è compito del Locatore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso tramite i suoi Fornitori.

A tal fine, il Manutentore comunica al Locatore un preventivo di spesa rispetto agli interventi oggetto della richiesta. Il Locatore deve predisporre una proposta di Ordine di Intervento che contenga tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione/programmazione, alla definizione del costo complessivo (preventivazione) ed il riferimento alla segnalazione che l'ha generato.

Il Locatore trasmette il preventivo alla Condottrice che, in ogni caso, per l'esecuzione di interventi extra-canone può rivolgersi a soggetti terzi diversi dal Locatore.

Pertanto, la Condottrice avvierà l'iter ordinario previsto per l'approvvigionamento secondo le norme amministrative in essere, tenuto conto dei casi di urgenza, pericolosità rischio di interruzione di pubblico servizio o pericolo di deperimento del bene.

Ogni singola attività extra-canone, per essere eseguita necessita di esplicita autorizzazione della Condottrice. Una volta terminato l'intervento, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica dell'intervento stesso mediante la "Scheda consuntivo intervento", nella quale si deve riportare la descrizione sintetica dell'intervento e l'importo complessivo.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

Art. 13 Consuntivo Interventi a canone

La rendicontazione e la verifica dell'esecuzione delle attività a canone avviene tramite la predisposizione mensile di apposito documento consegnato ed accettato dal Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria della Condottrice.



La firma del Documento di rendicontazione da parte del Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria della Condittrice, con tutte le annotazioni eventualmente in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta comunicazione di esecuzione delle attività eseguite.

Art. 14 Corrispettivo del servizio e modalità di contabilizzazione e remunerazione delle prestazioni

L'importo complessivo annuo relativo alla parte di servizi di gestione manutentiva ordinaria (vedi artt. 3.13, 4.9, 5,12, 6.3, 7) a canone è pari ad € 66.151,20 IVA esclusa.

Il Locatore sarà compensato con cadenza trimestrale posticipata con le stesse modalità di pagamento del patto aggiunto.

L'importo del canone annuale verrà aggiornato, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Art. 15 Esecuzione dei servizi

Il Locatore può sviluppare i servizi nel modo che ritenga opportuno; la loro esecuzione deve comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione dei locali da parte della Condittrice in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Il Locatore esegue il servizio di gestione manutentiva secondo le proprie scelte imprenditoriali.

Il Locatore condurrà i servizi sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori sollevando e manlevando la Condittrice da ogni pretesa e/o domanda di terzi.

Il Locatore risponderà degli eventuali danni cagionati a terzi, assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative.

Il Locatore provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza delle componenti edilizie degli immobili a lui affidati.

Il Locatore non sarà responsabile per il mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, dovute a cause di forza maggiore o qualora si tratti di interventi extra – canone effettuati dalla conduttrice con i suoi fornitori.

Art. 16 Sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente



1. Il Manutentore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, deve:

A) provvedere affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente Atto, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente,

B) dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, etc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente Protocollo.

2. La Condittrice, attraverso persona idonea (dal Referente dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria o altri da lui espressamente incaricati), deve fornire preventivamente al Manutentore dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto di Ordinativo, ciò per consentire al Manutentore l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza in relazione alla attività da svolgere.

Il Manutentore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

Art. 17 Valutazione dei rischi

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato in materia di sicurezza sul lavoro, il Locatore, ove in relazione all'incarico affidato si renda necessario, è tenuto a predisporre un Piano di sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Copia del DUVRI deve essere consegnata al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e ai Rappresentanti dei Lavoratori del Conditto e del Manutentore, nonché al Supervisore, prima dell'inizio delle attività.

Art. 18 Ulteriori obblighi del Locatore

Il Locatore, nell'esecuzione dei servizi concordati, è tenuto a far osservare tutte le vigenti Leggi, Norme e Regolamenti in materia di impiantistica tecnica e di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente.

Art. 19 Cause di Risoluzione

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione, anche a titolo di risarcimento dei danni, la Condittrice si riserva la facoltà



di avvalersi nei confronti del Locatore della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) violazioni gravi e ripetute delle modalità convenute nella prestazione degli interventi manutentivi ordinari;
- b) esecuzione dei servizi in modo difforme dalle autorizzazioni del Supervisore.

Art. 20 Clausola di salvaguardia

La conduttrice si riserva altresì, la facoltà di recedere dal Protocollo, con semplice preavviso di 60 giorni, senza alcun ulteriore onere e/o indennizzo.

Locatore e Conduttrice si riservano la facoltà di rinegoziare i prezzi concordati per i servizi manutentivi, qualora fosse riscontrato che i prezzi di riferimento stabiliti con il presente Protocollo sono superiori o inferiori rispetto all'andamento del mercato.

Art. 21 Controversie e Foro Competente

Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente Protocollo, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita in via esclusiva al Foro di Roma.

Art. 22 Spese del contratto e trattamento fiscale

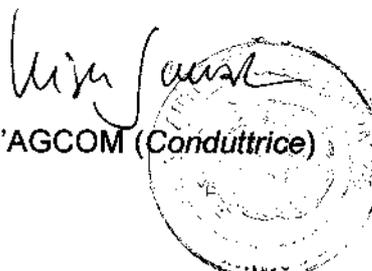
Tutte le spese del presente Protocollo sono convenute a carico del Locatore, che vi si obbliga. Il presente contratto è assoggettato ad IVA ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li 5/03/2019.....



Per il P.I.M.E. (Locatore)



Per l'AGCOM (Conduttrice)

TABELLA RIASSUNTIVA PROTOCOLLO INTESA PIME - AGCOM

CAPITOLO	TIPOLOGIA INTERVENTO	TEMPISTICHE	VISITE	ANNO 2019	IMPORTI
5 IMPIANTI DI ANTINCENDIO					
5.2//5.4	stazione pompaggio	trimestre	4	1/19 - 4/19 - 7/19- 10/19	€ 1.040,00
5.3//5.5	impianto splinker	trimestre	4	1/19 - 4/19 - 7/19- 10/20	€ 600,00
5.6	impianto fumi	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 2.000,00
5.7	estintori	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 612,00
5.8	idranti/naspi	semestrale	2	1/19 - 7/19	
5.9	idranti soprasuolo	semestrale	2	1/19 - 7/19	
5.10	attacco motopompa VVF	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 200,00
5.11	porte tagliafuoco e maniglioni	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 800,00
6 CIRCUITI ELETTRICI					
6.1	lampade di emergenza	semestrale	2	1/19 - 7/19	
6.2	quadri elettrici	semestrale	2	1/19 - 7/19	
6.3	cancelli elettrici	semestrale	2	1/19 - 7/19	
6.4	cabina MT	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 9.500,00
7 IMPIANTI MECCANICI					
7.1	Chiller Aermac	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.2	Chiller aAirwell	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.3	pompe e vasi espansione	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.4	raffrescamento e pompe	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.5	uta	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.6	filtri fancoils	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.7	sanificazione fancoils	annuale	1	gen-19	
7.8	Impianto VRV	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.9	pompe sollevamento acque nere	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.10	split	semestrale	2	1/19 - 7/19	
7.11	bollitore	semestrale	2	1/19 - 7/19	€ 11.900,00
8 IMPIANTI ELEVATORI					
8.1	ispezioni preventive	semestrali	2		
8.3	controlli periodici	biennali	1		€ 4.499,20
9. PRESIDIO	generale	giornaliero			€ 35.000,00



[Handwritten signature]