

REGIONE PIEMONTE

AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE DI CUNEO

S.C. TECNICO

ALLEGATO N. 6

CONVENZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE 2025-2026

**DEFINIZIONE DELLE
MANUTENZIONI E RELATIVE
FREQUENZE, PLANIMETRIE**

CRITERI GENERALI

La Società, oltre alle attività di esercizio e sorveglianza, dovrà garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle componenti edilizie, degli impianti e delle attrezzature presenti nell'area della cucina e delle mense degli Ospedali S. Croce e Carle, affidati in gestione, ed individuati nelle planimetrie allegate, al fine di assicurarne l'adeguatezza e il regolare funzionamento per tutto il periodo di esecuzione del servizio.

Sono inoltre a carico della Società:

- le verifiche periodiche e/o straordinarie da parte di Organismi ispettivi o soggetti abilitati secondo le tempistiche stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi o impianti ed attrezzature di lavoro;
- tutti gli interventi di adeguamento e risanamento conservativo dei locali, degli impianti e delle attrezzature, previ accordi con la A.O., necessari per il corretto svolgimento delle attività di competenza, derivanti da nuove esigenze operative proprie o da subentrate normative.

DEFINIZIONE DELLE ATTIVITÀ GESTIONALI E MANUTENTIVE

Gestione e sorveglianza

Le attività di gestione e sorveglianza comprendono:

- l'esercizio, utilizzo e la conservazione degli spazi, dei locali, degli impianti e delle attrezzature secondo la destinazione per cui sono previste e le indicazioni del fabbricante/costruttore in condizioni di massima sicurezza, funzionalità e risparmio energetico;
- le normali attività di pulizia degli ambienti e delle relative superfici accessibili, delle attrezzature e superfici di lavoro, senza particolari criteri tecnici estranei alla ristorazione o con necessità di intervento di ditta specializzata;
- il controllo visivo e sensoriale della presenza, funzionalità e integrità dei suddetti (spazi, locali, impianti, attrezzature, ...);
- la tempestiva segnalazione e richiesta d'intervento in caso di guasto o anomalia rilevata o presunta
- la attivazione e svolgimento delle attività previste in caso di emergenza;
- l'ausilio alla programmazione ed esecuzione delle attività manutentive ed ispettive;
- la tenuta sotto controllo delle modifiche in modo che ciascuna, qualora necessaria, sia comunque preventivamente autorizzata e coerente con tutti i provvedimenti autorizzativi in essere.

Sarà cura della Società determinare caso per caso la predisposizione di istruzioni operative e criteri di compilazione di schede per la registrazione delle attività di gestione (manovre, intercettazioni, inibizioni, etc.) e sorveglianza (sul funzionamento ed integrità) dei vari elementi, apparati ed impianti di competenza per garantire le condizioni di sicurezza, funzionalità e risparmio energetico (ad esempio spegnimento apparati e sezionamento linee in condizioni di non utilizzo o in orari di non presenza, ecc.)

Manutenzioni programmate e correttive

La Società, oltre alla corretta gestione e sorveglianza delle infrastrutture di competenza, deve garantire l'esecuzione di tutte le attività di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria, di tipo:

- Programmato e preventivo con scadenze prestabilite e di seguito precisate. I controlli periodici e le manutenzioni programmate comprendono: tutte le attività di controllo

preventivo, di prova e misura, di registrazione e taratura, di pulizia delle parti accessibili o meno, dei serraggi, di sostituzione di parti e componenti soggetti ad usura e deterioramento, secondo le regole di buona tecnica e le indicazioni del fabbricante e installatore, atte a garantire il corretto funzionamento ed a mantenere le condizioni originarie e di sicurezza prestabilite

- Correttivo, derivante da guasto o anomalia imprevista, in tempi congrui con il corretto svolgimento in sicurezza delle attività affidate e correlati alla gravità del guasto (urgenti o procrastinabili).

Ove prevista la sostituzione periodica di parti/componenti consumabili o deperibili è da prevederne anche la eventuale sostituzione straordinaria in caso di necessità o guasto

È compresa in ogni intervento di manutenzione anche la registrazione dettagliata dei controlli e delle operazioni eseguite, dei materiali sostituiti o installati, e la esplicita indicazione del relativo esito, della Ditta e del manutentore, su apposite schede per ciascuna tipologia di impianto, sistema o elemento e gruppi di essi.

Le schede dei singoli interventi, programmati o meno, idoneamente datate e sottoscritte dall'esecutore, saranno valutate dal responsabile del servizio e raccolte in appositi registri, da tenersi aggiornati sulla base del calendario delle attività manutentive ed a disposizione dei tecnici della Committenza.

Per tutti i nuovi sistemi, elementi e componenti oggetto di sostituzione o nuova installazione, dovrà essere garantita la fornitura dei pezzi di ricambio per un periodo di almeno 10 anni dalla ultimazione dei lavori.

Sulla base del calendario di manutenzione sopra descritto la Società dovrà compilare e tenere aggiornato ed a disposizione dei tecnici della Committente un registro nel quale siano riportate le manutenzioni periodiche effettuate, con l'indicazione della data di esecuzione dell'intervento e della ditta esecutrice dell'intervento, nonché con descrizione del tipo di intervento stesso.

Ambiti di intervento

In generale nelle attività di gestione e sorveglianza, controllo e manutenzione a carico della Società si intendono compresi:

- tutti gli elementi ed apparati edilizi ed impiantistici presenti nelle aree di competenza ed eventualmente sul perimetro delle stesse come eventualmente meglio dettagliato caso per caso;
 - tutte le linee, circuiti, condutture, e dispositivi impiantistici considerati “a valle” dei punti di derivazione e collegamento dalle rispettive reti aziendali eventualmente dettagliate caso per caso. Sono compresi gli eventuali quadri e dispositivi di sezionamento presenti sulle condutture in corrispondenza (a valle) dei suddetti punti di derivazione.
- Elementi edilizi:
 - Piastrellature, rivestimenti e protezioni murarie
 - Griglie a pavimento
 - Serramenti esterni, avvolgibili e reti antinsetti
 - Serramenti interni
 - Porte tagliafuoco e uscite di sicurezza
 - Tinteggiature
 - Controsoffitti
 - Tenuta sotto controllo degli eventuali attraversamenti REI, dei filtri/disimpegni antincendio presso lo sbarco ascensori.

- Impianti di condizionamento
 - Unità di trattamento aria (comprese le relative sezioni e batterie, i filtri, i ventilatori, le cinghie di distribuzione, ecc.)
 - Impianto di estrazione presente al settimo piano (compresi il ventilatore e i filtri eventualmente presenti)
 - Serrande di regolazione ed eventualmente di segregazione tagliafuoco
 - Sistemi, valvole, sonde e dispositivi di regolazione e controllo
 - Canali di distribuzione e terminali in mandata e in ripresa
 - Controllo collegamento all'impianto di allarme antincendio
- Impianti di condizionamento mensa S. Croce
 - sole bocchette terminali di mandata e ripresa nei locali
- Impianto di raffrescamento, mensa Ospedale Carle
 - unità interne ed esterne
 - condutture di collegamento e gas refrigerante
- Impianti idraulici di adduzione acqua sanitaria calda e fredda (a partire dagli stacchi dei collettori, come dettagliato in planimetria)
- Impianti di scarico e di sollevamento acque reflue (fino all'immissione nei pozzetti fognari)
- Impianti termici e di riscaldamento (radiatori ed altri elementi terminali)
- Impianti idraulici di vapore pulito (a partire dallo stacco dal collettore, come dettagliato in planimetria)
- Impianti elettrici e similari (a partire dal quadro elettrico di zona incluso)
 - Quadri elettrici e dispositivi di sezionamento e protezione
 - Sistema di equipotenzializzazione e messa a terra delle masse e masse estranee
 - Circuiti di distribuzione dorsali e terminali FM e luce
 - Circuiti e dispositivi ausiliari e BT
 - Prese elettriche e terminali di collegamento utenze;
 - Circuiti ausiliari e di segnalazione
 - Eventuali dispositivi di collegamento, (prolunghe, adattatori, ciabatte), preventivamente approvati e censiti;
 - Circuiti e prese TD/TEL
 - Apparecchi illuminanti per l'illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di rilevazione ed allarme incendio e fughe gas metano (*comprese tutte le linee e condutture di collegamento presenti nelle aree di pertinenza*)
 - Rilevatori termici, di fumo e di gas metano, pulsanti manuali di allarme;
 - Pannello remoto LCD, selettori a chiave di esclusione/by-pass, targhe ottico-acustiche, magneti di trattenimento porte tagliafuoco e pulsanti di chiusura;
 - Collegamento attivazioni: intercettazione elettrovalvola metano, blocco UTA e pressurizzatore filtro a prova di fumo al piano interrato
- Impianto di sezionamento e distribuzione gas metano (*a partire dalla elettrovalvola esterna e dalla valvola di by-pass incluse*)
 - Elettrovalvola e valvola di bypass generali (in posizione esterna)
 - Conduttura dorsale e terminale,
 - Dispositivi di intercettazione manuale e dispositivi di sezionamento automatico sulle attrezzature alimentate a gas

- Controllo presenza/attivazione sensori di rilevazione gas metano
- Dotazioni e mezzi di estinzione di sicurezza antincendio
 - Idranti interni e manichette
 - Estintori portatili ed eventualmente carrellati
- Impianto ascensore 22 (*compresi vano corsa e locale macchinario*)
- *Impianto ascensore 2 (solo cabina e piani di sbarco)*
- Celle frigorifere

ATTREZZATURE

Tutte le attrezzature presenti in cucina e nelle mense oltre a quelle adibite al trasporto dei pasti, devono essere sottoposte alle verifiche e manutenzioni previsti dai relativi libretti di uso e manutenzione ed alle verifiche previste nella sottostante tabella. La Società è responsabile del buon funzionamento delle attrezzature ed in caso di guasto od anomalia occorsa, dovrà effettuare tutte le riparazioni, manutenzioni ordinarie o straordinarie necessarie garantendo comunque, anche mediante la sostituzione delle attrezzature difettose, il proseguimento dell'attività del servizio. Si ribadisce espressamente che tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere effettuati da ditta e da personale appositamente autorizzato ed in possesso dei requisiti e delle prescritte autorizzazioni in materia di sicurezza di impianti ed attrezzature, previsti dalla vigente normativa in materia.

Come specificato è a carico della Società il controllo per mantenimento della efficienza dei dispositivi delle macchine e degli elementi degli impianti, provvedendo alla loro verifica e manutenzione periodica con sostituzione di elementi in caso di necessità.

A tal proposito devono essere predisposti e mantenuti costantemente aggiornati:

- l'elenco dettagliato di tutte le attrezzature presenti, ripartite per presidio e zona (in base e riferimento all'Elenco di cui all'Allegato n. 7 della presente Convenzione), riportante gli elementi caratteristici e univoci di individuazione (marca, modello, matricola, inventario, dati nominali, ecc.);
- i libretti specifici per ogni macchina (libro manutenzione) sui quali dovranno essere riportate le verifiche di efficienza e gli interventi di manutenzione o riparazione effettuati.

TEMPISTICHE E CALENDARIO INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI E ALLA ATTREZZATURE

Manutenzioni correttive

In caso di manutenzioni correttive, ciascun intervento di riparazione del guasto o dell'anomalia occorsa dovrà essere richiesto, eseguito e concluso nel minor tempo possibile e comunque entro le 48 ore successive al rilievo del guasto medesimo in modo da limitarne l'evoluzione o le possibili conseguenze.

Oltre le precitate 48 ore, qualora il guasto intercorso possa compromettere la buona funzionalità del servizio in argomento, la Società deve comunque attrezzarsi, a proprie cure e spese, per garantire la funzionalità del servizio occorrente all'Azienda, che riveste natura essenziale, senza che si verifichino interruzioni di sorta.

In tale ottica la Società dovrà:

- affidare oltre alle attività di manutenzione programmata e di verifica ispettiva, anche il servizio di intervento su chiamata secondo le tempistiche prestabilite con il relativo sistema di reperibilità, ad un numero congruo di Ditte esecutrici specializzate (compreso l'eventuale intervento in 30 minuti di salvataggio di persone intrappolate in ascensore);
- consentire e gestire l'accesso delle Ditte esecutrici secondo modalità e criteri di sicurezza ed operatività predeterminati.

La Società dovrà far pervenire semestralmente al Servizio Tecnico un elenco degli interventi di manutenzione correttiva non programmata eseguiti per riparazioni edili ed impiantistiche su strutture o impianti della cucina o della mensa di pertinenza, con indicazione della data di effettuazione dell'intervento, descrizione sintetica del medesimo e dati identificativi della ditta esecutrice.

La scheda report dettagliata di ciascun intervento correttivo sarà inserita nel relativo registro.

Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Per quanto riguarda le manutenzioni periodiche programmate, oltre alle attività routinarie di controllo e sorveglianza a vista, dovrà essere rispettato il seguente calendario:

IMPIANTO/SISTEMA	PARTI SOGGETTE AD ULTERIORI ATTIVITÀ MANUTENTIVE	GESTIONE E SORVEGLIANZA	MANUTENZIONE CORRETTIVA E STRAORDINARIA	CONTROLLI PERIODICI E MANUTENZIONE PROGRAMMATA	VERIFICHE ISPETTIVE
ELEMENTI EDILIZI		SI	SI	SI	-
Piastrelature, rivestimenti e protezioni murarie	-	SI	SI	X	X
Griglie a pavimento	-	SI	SI	X	X
Serramenti esterni, avvolgibili e reti antinsetto	-	SI	SI	X	X
Serramenti interni		SI	SI	X	X
Tinteggiature		SI	SI	X	X
Controsoffitti		SI	SI	X	X
IMPIANTI IDRICI, MECCANICI E DI CONDIZIONAMENTO		SI	SI	SI	-
Impianto di condizionamento CUCINA		SI	SI	ANN	X
Canali di distribuzione e terminali in mandata e in ripresa	• Controllo e pulizia bocchette di mandata ed estrazione: bimestrale	SI	SI	Ann +	
Centrale di trattamento aria (CTA) Unità di trattamento aria (UTA), comprese: sezioni e batterie, ventilatore, serrande di regolazione, alimentazione, circolatori, sistemi, valvole e sonde di regolazione e controllo <i>L'esercizio dovrà prevedere che durante le ore serali e notturne l'impianto funzioni a bassa velocità</i>	• Controllo, sistemazione e pulizia locale della CTA: mensile • sostituzione prefiltri: mensile • sostituzione filtri a tasca: quadrimestrale • Controllo e (eventuale) sostituzione cinghie ventilatori: mensile; • controllo del funzionamento circolatori d'acqua di riscaldamento: mensile; • pulizia interna della UTA: mensile	SI	SI	Ann +	
Centrale di estrazione presente al settimo piano Unità ventilante, comprese: serrande di regolazione, alimentazione ventilatore, valvole e sonde di regolazione e controllo	• Controllo, sistemazione e pulizia locale estrattore: mensile • sostituzione prefiltri: mensile • controllo cinghie dei ventilatori: mensile; • pulizia interna della unità: mensile	SI	SI	Ann +	
Impianto di condizionamento MENSA S.CROCE		SI	X	X	X
Canali di distribuzione e terminali in mandata e in ripresa	• Controllo e pulizia bocchette di mandata ed estrazione: bimestrale	SI	X	X	
Impianti di raffrescamento (mensa CARLE)		SI	SI	SI	X

AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE DI CUNEO

Unità interne ed esterne (ove presenti)	• Compresa pulizia filtri e verifica gas refrigerante	SI	SI	Sem	
Impianti idraulici di adduzione acqua sanitaria calda e fredda, dal punto di derivazione		SI	SI	SI	X
	•	SI	SI	Ann	
Impianti di scarico e di sollevamento acque reflue		SI	SI	SI	X
	•	SI	SI	Ann	
Impianti termici e di riscaldamento locali		SI	SI	SI	X
	•	SI	SI	Ann	
Impianti idraulici di vapore pulito, dal punto di derivazione zona		SI	SI	SI	
	• verifica del funzionamento delle valvole di sicurezza del vapore semestrale	SI	SI	sem	PED
Impianto di sezionamento e distribuzione gas metano (norme UNI CIG)		SI	SI	SI	@
Elettrovalvola e valvola di bypass (in esterno) Conduttura dorsale e terminale, dispositivi di intercettazione manuale, di sezionamento automatico sulle attrezzature alimentate a gas	• verifica funzionamento ed attivazione elettrovalvola metano esterna; • verifica funzionamento ed attivazione eventuali termocoppie intercettazione metano su apparati di cottura a fiamma	SI	SI	Sem (*)	
IMPIANTI ELETTRICI E SIMILARI e ATTREZZATURE		SI	SI	SI	SI
Impianto elettrico (a partire dal rispettivo quadro elettrico di zona incluso)		SI	SI	SI	SI
Inclusi i quadri e dispositivi di protezione e messa a terra contro i contatti indiretti e diretti, circuiti ed elementi terminali e prese, collegamenti equipotenziali e di terra, circuiti ausiliari.	• Prova intervento interruttori differenziali (mensile)	SI	SI	Ann +	(1)
illuminazione ordinaria	• Verifica funzionalità ed illuminamento	SI	SI	Ann	-
illuminazione di emergenza:	• verifiche di integrità, funzionalità e autonomia (per apparati 60 Vcc in accordo con ASO)	SI	SI	Sem (*)	(@)
Apparecchiature elettriche, attrezzature presenti in cucina, nelle mense ed adibite al trasporto dei pasti	• verifica impianti elettrici a bordo macchina dell'efficienza dei dispositivi di protezione, delle sicurezze elettriche, elettromeccaniche e meccaniche delle macchine da cucina	SI	SI	Sem (*)	-
PROTEZIONI ATTIVE E PASSIVE ANTINCENDIO		SI	SI	SI	(@)
Impianto di rilevazione ed allarme incendio e fughe gas metano.		SI	X	X	(@)
Rilevatori, sensori ed elettrovalvola gas, pulsanti, selettori a chiave, targhe ottico acustiche, pannello LCD, ecc. e tutte le linee e condutture di collegamento presenti nelle aree di pertinenza	• verifica manutentiva semestrale a cura ASO con Ditta specializzata	SI	X	X	
Impianti e mezzi di estinzione antincendio		SI	SI	SI	(@)
Idranti interni e manichette	• verifica manutentiva semestrale a cura ASO con Ditta specializzata	SI	X	X	
Estintori portatili (ed eventualmente carrellati)	• verifica degli estintori, dei supporti e della segnaletica semestrale, comprese le attività periodiche di ricarica e revisione ...	SI	SI	Sem (*)	
Porte tagliafuoco e uscite di sicurezza		SI	SI	SI	(@)
Porte tagliafuoco e uscite di sicurezza	• verifica semestrale delle porte, compresi maniglioni e componenti accessori	SI	SI	sem (*)	
Tenuta sotto controllo protezione passiva e interconnessioni, dotazioni e sistemi antincendio	Registrazione semestrale controlli che non siano apportate modifiche non autorizzate e non coerenti con quanto approvato	SI	SI	SI	(@)
Configurazione compartimenti, filtri e disimpegni antincendio, vie di esodo, ecc.		SI	SI	sem	
Transiti ed attraversamenti impiantistici (canali, tubazioni, condutture, ecc.) presso i perimetri di compartimento REI		SI	SI	sem	
Collegamento ed attuazione: • blocco UTA, • sgancio magneti e chiusura porte REI,		SI	SI	sem	

AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE DI CUNEO

• intercettazione elettrovalvola, ecc. sottese ad impianto allarme antincendio					
Configurazione, posizione e massima potenzialità complessiva apparecchiature a metano		SI	SI	sem	
IMPIANTI ELEVATORI		SI	SI	SI	SI
Ascensore 22		SI	SI	SI	SI
<i>Impianto ascensore 22 (compresi vano corsa e locale macchinario)</i> Garantire il servizio di ricezione allarmi e pronta esecuzione degli interventi urgenti per liberare le persone intrappolate in cabina da effettuarsi entro 30 minuti dalla richiesta. Compresa pulizia locale macchinario e della fossa	verifica semestrale: • integrità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza dell'impianto • componenti essenziali dell'impianto in base a quanto stabilito dalle normative e regole vigenti • regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici e del corretto funzionamento delle porte di piano; • effettuazione delle operazioni di pulizia e lubrificazione delle parti, con fornitura di olii e grassi lubrificanti ed ogni altro materiale: 2 mesi.	SI	SI (**)	Sem + (**)	(2)
Ascensore 2		SI	X	X	X
<i>Impianto ascensore 2</i> Cabina, bottoniere e piani di sbarco	• verifiche manutentive ed ispettive, interventi per liberare le persone in cabina a cura ASO	SI	X	X	
ALTRE DOTAZIONI		SI	SI	SI	-
Celle frigorifere		SI	SI	SI	X
	•	SI	SI		
impianti di distribuzione acqua gasata presso le mense		SI	SI	SI	X-
	• sostituzione dei filtri ogni 6 mesi	SI	SI	sem	

LEGENDA

X = non prevista

SI = prevista

Ann = previste con cadenza minima annuale (se non diversamente imposto da obblighi normativi o precisato per singole parti)

Sem = previste con cadenza minima semestrale

+ = comprese specifiche attività ulteriori con frequenza maggiore

(1) Verifiche periodiche DPR 462/2001 impianto elettrico di messa a terra

(2) Verifiche periodiche DPR 162/1999 ascensori

@ la cucina è attività soggetta ai controlli ispettivi dei VVF per la certificazione e il rinnovo della conformità antincendio ex DPR 151/2011 a carico del titolare dell'attività il quale ha demandato le connesse attività di gestione, organizzazione, formazione, manutenzione, ecc., di cui alla presente Convenzione al legale rappresentante della Società.

(*) a cura di Ditta specializzata in materia: elementi/sistemi che richiedono specifiche omologazioni e certificazioni in materia di sicurezza antincendio in sede di installazione (o comunque rilevanti ai sensi della nota @)

(**) mediante Ditta specializzata con personale abilitato a norma di legge

Nel caso degli impianti esistenti di protezione attiva per la rilevazione ed allarme antincendio e per l'estinzione idrica mediante idranti UNI45, essendo ciascuno parte del relativo impianto di protezione complessivamente a servizio dell'intero presidio e sotteso a centrali/stazioni generali, si conviene che l'attività di controllo periodico e manutenzione con Ditta specializzata sia a carico della A.O. nell'ambito delle attività comunque svolte per l'intero presidio.

Rimane comunque esplicitamente confermato che, per i suddetti impianti di protezione attiva, sarà compito della Società:

- approvarne l'estensione, confermarne la conoscenza, la tipologia e le modalità di funzionamento ed utilizzo in condizioni ordinarie, di emergenza, di prova/esercitazione e di guasto/falso allarme;
- gestirne l'utilizzo e le modalità operative in caso di emergenza, eventualmente in ausilio alle squadre di emergenza e soccorso, secondo le indicazioni riportate nei piani di emergenza;
- sorvegliarne costantemente la completa dotazione ed integrità della medesima;
- segnalare tempestivamente alla S.C. Tecnico (tramite il COGE) ogni anomalia riscontrata o presunta, per la risoluzione, provvedendo al contempo a porre in essere le eventuali contromisure necessarie previste nei piani di emergenza;
- consentire l'effettuazione delle attività di controllo e manutenzione periodica suddette ed eventuali interventi correttivi i straordinari.