

	PO IMM 1 Procedura Operativa Manutenzione Immobili
--	--

Ambito di applicazione	

Procedura Operativa Procedura Operativa Manutenzione Immobili

Approvazione			
Fase	Funzione e nominativo		
Redazione			25/05/2022
Verifica per conformità		Responsabile Sistemi Gestione Certificati	25/05/2022
Verifica		Responsabile Servizi di Gruppo	25/05/2022
		Referente Immobiliare	25/05/2022
Approvazione		Direttore Approvvigionamenti, Logistica e Servizi	25/05/2022

Revisioni		
Revisione	Data	Descrizione modifica
0	14/01/2020	
1	25/03/2021	Inserimento di piani di manutenzione mancanti, modifica di alcuni piani di manutenzione (schede) e revisione di alcune scadenze.
2	25/05/2022	Aggiornamento

Sommario

1.	SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	6
2.	DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	7
3.	DEFINIZIONI E ACRONIMI.....	8
4.	REGISTRAZIONI	11
5.	RESPONSABILITÀ.....	12
6.	DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'	13
6.1.	Premessa	13
6.2.	Obiettivi della Procedura	13
6.3.	Modalità di Esecuzione dell'Attività Manutentiva.....	14
6.3.1.	Processo di Manutenzione Preventiva	14
6.3.2.	Processo di Manutenzione Incidentale	15
6.3.3.	Codifica degli Immobili.....	16
6.4.	Supervisione, Controllo e Consuntivazione dell'Attività Manutentiva	17
6.4.1.	Consuntivazione dell'Attività Manutentiva (c.d. "Contabilità Lavori")	18
6.5.	Rendicontazione dell'Attività Manutentiva.....	19
7.	PROGRAMMI DI MANUTENZIONE PREVENTIVA (PDM)	19
8.	SCHEDE PROGRAMMI DI MANUTENZIONE	29
8.1.	PDM Opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE	30
8.1.1.	OE-EDIL-01A: Manutenzione annuale coperture edifici – 1A.....	31
8.1.2.	OE-EDIL-01B: Manutenzione annuale edifici– 1A.....	33
8.1.3.	OE-EDIL-01C: Manutenzione biennale botole e controsoffitti – 2A	35
8.1.4.	OE-EDIL-01D: Manutenzione biennale pavimento flottante – 2A.....	36
8.1.5.	OE-EDIL-02A: Linee vita – 1A	37
8.1.6.	OE-EDIL-02B: Linee vita – 4A	38
8.1.7.	OE-EDIL-03: Insegne luminose (struttura) – 2A	39
8.1.8.	OE-EDIL-04: Passerelle pedonali e strutture metalliche – 6M.....	40
8.1.9.	OE-EDIL-05: Manutenzione annuale tettoie – 1A.....	41
8.1.10.	OE-EDIL-06: Aree esterne pertinenziali – 1A.....	42
8.1.11.	OE-EDIL-07: Manutenzione annuale cancelli ad apertura manuale – 1A.....	43
8.2.	PDM Impianti acquedottistici e fognari AF	44
8.2.1.	AF-IACF-01: Rete fognaria – 1A.....	45
8.3.	PDM Impianti elettrici e automazione (impianti illuminazione, impianto forza motrice, cancelli, porte automatiche, serrande automatiche) EL	46
8.3.1.	EL-TERR-01: Impianti di messa a terra ed impianti di protezione dalle scariche atmosferiche – 2A/5A	47
8.3.2.	EL-SICU-02: Impianti di illuminazione e segnalazione luminosa di sicurezza – 6M	48
8.3.3.	EL-AINC-03: Impianti di rivelazione fumi e incendi – 6M.....	49
8.3.4.	EL-EVAC-04: Impianti di diffusione sonora per evacuazione – 6M	52
8.3.5.	EL-IUPS-05A: Gruppi di continuità statici (ups) e batterie – 6M	54
8.3.6.	EL-IUPS-05B: Gruppi di continuità statici (ups) e batterie – 1M	56

8.3.7.	EL-GREL-06A: Gruppi elettrogeni – 6M	57
8.3.8.	EL-GREL-06B: Gruppi elettrogeni – 1M	59
8.3.9.	EL-AUCA-07: Cancelli, porte, portoni e barriere automatiche – 6M	60
8.3.10.	EL-IMEL-08: Quadri elettrici in bassa tensione (bt) – 1A	62
8.3.11.	EL-IMEL-09: Impianti elettrici di forza motrice e illuminazione – 1A	64
8.3.12.	EL-ILES-10: Impianti di illuminazione esterna perimetrale – 1A	65
8.3.13.	EL-ANTV-11: Impianti antenna TV – 1A	66
8.3.14.	EL-CITO-12: Impianti citofonici e videocitofonici – 1A	67
8.3.15.	EL-OROL-13: Orologi stradali e similari – 1A	68
8.3.16.	EL-IMEL-14: Impianti elettrici di fontane – 1A	69
8.3.17.	EL-IMCS-15: Impianti per chiamate di emergenza – 6M	70
8.3.18.	EL-IMEL-16: Impianti diffusione sonora – 1A	71
8.3.19.	EL-IMEL-17: Insegne luminose – 1A	72
8.3.20.	EL-IMEL-18A: Torri faro – 3M	73
8.3.21.	EL-IMEL-18B: Torri faro – 1A	74
8.3.22.	EL-IMEL-18C: Torri faro – 5A	75
8.3.23.	EL-IMEL-18D: Torri faro – 10A	76
8.4.	PDM Impianti idrico e sanitari (reti distribuzione, filtri, impianti trattamento ed attività per la prevenzione del rischio legionellosi) IS	77
8.4.1.	IS-IMDS-01: Rete di adduzione acqua potabile – 1A	78
8.4.2.	IS-IMDS-02: Scarico acque nere – 1A	79
8.4.3.	IS-IMDS-03: Scarico acque bianche – 1A	80
8.4.4.	IS-IMDS-04A: Addolcitore – 2M	81
8.4.5.	IS-IMDS-04B: Addolcitore – 6M	82
8.4.6.	IS-IMDS-05A: Pompa dosatrice – 6M	83
8.4.7.	IS-IMDS-05B: Pompa dosatrice – 2M Anti-legionella	84
8.4.8.	IS-IMDS-06: Autoclave / riserva idrica acqua potabile – 1A	85
8.4.9.	IS-IMDS-07: Elettropompe/Pompe di sentina – 6M	86
8.4.10.	IS-IMDS-08: Filtri (tipo Y, cartuccia, massa, autopulenti) – 1A	87
8.4.11.	IS-IMDS-09: Vaso di espansione – 1A	89
8.4.12.	IS-IMDS-10: Serbatoio di accumulo/bollitore – 1A	90
8.4.13.	IS-IMDS-11: Monitoraggio legionella	91
8.4.14.	IS-IMDS-12: Filtri disoleatori – 1A	92
8.5.	PDM Impianti termici e condizionamento TC	93
8.5.1.	TC-IMTC-01A: Centrali e sottocentrali termiche: manutenzione generale 1A (01 giugno – 31 agosto)	94
8.5.2.	TC-IMTC-01B: Centrali e sottocentrali termiche: Predisposizione impianto – 1A (01 settembre – 30 settembre)	96
8.5.3.	TC-IMTC-01C: Centrali e sottocentrali termiche: accensione – 1A	97
8.5.4.	TC-IMTC-01D: Centrali e sottocentrali termiche: Messa a riposo impianto – 1A	98
8.5.5.	TC-IMTC-01E: Centrale Termica: Termoregolazione e Telegestione – 1A	99
8.5.6.	TC-IMTS-02A: Scambiatore – Manutenzione generale e predisposizione impianto - 1A	100
8.5.7.	TC-IMTS-02B: Scambiatore – Manutenzione generale – 5A	101
8.5.8.	TC-IMTS-02C: Scambiatore – Accensione impianto – 1A	102
8.5.9.	TC-IMTS-02D: Scambiatori di calore – Verifiche in esercizio – 1A (Gennaio)	103
8.5.10.	TC-IMTS-02E: Scambiatore – Messa a riposo - 1A	104
8.5.11.	TC-IMTC-03A: Caldaia: Manutenzione generale – 1A (01 giugno – 31 agosto)	105
8.5.12.	TC-IMTC-03B: Caldaia: Predisposizione – 1A (01 settembre – 30 settembre)	107
8.5.13.	TC-IMTC-03C: Caldaia: accensione impianto – 1A	108
8.5.14.	TC-IMTC-03D: Caldaia: Messa a riposo – 1A	109
8.5.15.	TC-IMTC-03E: Caldaia: analisi combustione – 1A	110
8.5.16.	TC-IMTC-03F: Caldaia: Efficienza energetica generatori a combustibile gassoso – 2A	111
8.5.17.	TC-IMTC-03G: Caldaia: Efficienza energetica generatori a combustibile liquido o solido – 4A	112
8.5.18.	TC-IMTC-04A: Circuito con vaso di espansione aperto – 1A (01 giugno - 31 agosto)	113
8.5.19.	TC-IMTC-04B: Circuito con vaso di espansione chiuso – 1A (01 giugno-31 agosto)	114
8.5.20.	TC-IMTC-05: Rivelatori gas metano – 6M	115
8.5.21.	TC-IMTC-06A: Serbatoio (impianto a gasolio) con capacità inferiore a 15m ³ – 5A – (01 luglio – 31 agosto)	118
8.5.22.	TC-IMTC-06B: Serbatoio (impianto a gasolio) con capacità superiore a 15m ³ – 2A - (01 luglio – 31 agosto)	119
8.5.23.	TC-IMTC-06C: Serbatoio (impianto a gasolio): Pulizia – 5A	120
	(01 luglio – 31 agosto)	120
8.5.24.	TC-IMTC-06D: Serbatoio (impianto a gasolio): Controllo – 1A	121
8.5.25.	TC-IMTC-06E: Serbatoio orizzontale (impianto a GPL) 5 m ³ : Manutenzione e Verifiche di legge – 1A	123

8.5.26.	TC-IMTC-07A: Centrali e sottocentrali frigorifere: predisposizione e manutenzione generale 1A (01 aprile – 30 maggio) 124	
8.5.27.	TC-IMTC-07B: Gruppo frigo: predisposizione ed accensione impianto – 1A.....	126
8.5.28.	TC-IMTC-07C: Gruppo frigo, centrale e sottocentrale frigorifera: spegnimento e messa a riposo – 1A (01 settembre – 31 ottobre).....	129
8.5.29.	TC-IMTC-07D: Efficienza energetica gruppi frigo e pompe di calore – 2A	130
8.5.30.	TC-IMTC-07E: Efficienza energetica gruppi frigo e pompe di calore – 4A	131
8.5.31.	TC-IMTC-07F: Apparecchi fissi di condizionamento e refrigerazione - Controllo e verifiche per circuiti gas – 3M 132	
8.5.32.	TC-IMTC-07G: Apparecchi fissi di condizionamento e refrigerazione - Controllo e verifiche per circuiti gas – 6M 134	
8.5.33.	TC-IMTC-07H: Apparecchi fissi di condizionamento e refrigerazione - Controllo e verifiche per circuiti gas – 1A 136	
8.5.34.	TC-IMTD-08A: Terminali di impianto: radiatori e termoconvettori – 1A (01 aprile, maggio in fase di spegnimento).....	138
8.5.35.	TC-IMTD-08B: Terminali di impianto: ventilconvettori – 1A (aprile, maggio in fase di spegnimento).....	139
8.5.36.	TC-IMTD-08C: Terminali di impianto: ventilconvettori – 3M	140
8.5.37.	TC-IMTD-08D: Terminali d'impianto - Lame d'aria e aerotermini – 1A (settembre).....	141
8.5.38.	TC-IMTD-08E: Terminali di impianto: ventilconvettori – 1M (scheda Covid)	142
8.5.39.	TC-IMTD-08F: Terminale di impianto: Pannelli radianti – 1A (gennaio)	143
8.5.40.	TC-IMTD-08G: Distribuzione - Circuito di riscaldamento – 7A (01 giugno – 30 agosto).....	144
8.5.41.	TC-COND-09A: Condizionatori ad aria di precisione (CED) – 1M.....	145
8.5.42.	TC-COND-09B: Condizionatori ad aria di precisione (CED) – 6M.....	146
8.5.43.	TC-COND-10A: Condizionatori e pompe di calore ad espansione diretta (unità esterna più unità interna) – 6M 147	
8.5.44.	TC-COND-10B: Condizionatori e pompe di calore ad espansione diretta (unità esterna più unità interna) – 1A 148	
8.5.45.	TC-COND-10C: Condizionatori e pompe di calore ad espansione diretta (unità interna) – 1M (scheda Covid) 149	
8.5.46.	TC-IMTC-11: Umidificatori a vapore – 6M	150
8.5.47.	TC-IMTC-12A: Torre evaporativa: predisposizione impianto – 1A.....	151
8.5.48.	TC-IMTC-12B: Torre evaporativa: verifiche e controlli – 1M.....	153
8.5.49.	TC-IMTC-12C: Torre evaporativa: messa a riposo – 1A	154
8.5.50.	TC-IMTC-13A: Unità Trattamento Aria: predisposizione impianto – 1A.....	155
8.5.51.	TC-IMTC-13B: Unità trattamento aria: predisposizione impianto – 6M.....	156
8.5.52.	TC-IMTC-13C: Unità trattamento aria: verifiche e controlli – 1M	157
8.5.53.	TC-IMTC-13D: Unità trattamento aria: verifiche e controlli – 3M	158
8.5.54.	TC-IMTC-13E: Unità trattamento aria: verifiche e controlli – 6M	159
8.5.55.	TC-IMTC-13F: Unità trattamento aria: messa a riposo – 1A	160
8.5.56.	TC-IMTC-14: Canali – 5A	161
8.5.57.	TC-IMTC-15: Tubazioni – 5A.....	162
8.5.58.	TC-IMTC-16A: Condotti da fumo combustibile solido – 3A	163
8.5.59.	TC-IMTC-16B: Condotti da fumo combustibile liquido – 4A	164
8.5.60.	TC-IMTC-16C: Condotti da fumo combustibile gassoso – 5A	165
8.5.61.	TC-IMTC-16D: Camini – 1A.....	166
8.5.62.	TC-IMTC-17: Verifica condizioni locali tecnici – 1A	167
8.5.63.	TC-IMTD-18A: Impianto solate termico – 6M	168
8.5.64.	TC-IMTD-18B: Impianto solate termico – 4A.....	170
8.5.65.	TC-IMTC-19A: Cogeneratori: verifiche e controlli – 1M	171
8.5.66.	TC-IMTC-19B: Cogeneratori: verifiche e controlli – 1A.....	172
8.5.67.	TC-COND-20A: Condizionatori portatili – 1A.....	173
8.5.68.	TC-COND-20B: Condizionatori portatili (locali critici) – 6M	174
8.5.69.	TC-IMTD-21: Rilevamento temperature ambientali – 1A.....	175
8.6.	PDM Impianti antincendio (apparecchi antincendio) AN	176
8.6.1.	AN-ESTP-01: Verifica estintori – 6M	177
8.6.2.	AN-REIS-02: Verifica porte e serramenti REI – 6M	180
8.6.3.	AN-REIS-03: Portoni ad anta scorrevole – 6M	183
8.6.4.	AN-REIS-04: Verifica porte con trattenuta elettromagnetica – 6M.....	185
8.6.5.	AN-REIS-05: Verifica porte uscita di sicurezza (porte, tornelli, cancelletti, ecc.) – 6M	187
8.6.6.	AN-STFU-06: Verifica serrande EI – 6M	190
8.6.7.	AN-IDRN-07A: Verifica idranti, cassette idranti e naspi (senza prova di pressione) – 6M.....	192
8.6.8.	AN-IDRN-07B: Verifica idranti, cassette idranti e naspi (con prova di pressione) – 6M.....	195
8.6.9.	AN-ISAI-08: Verifica attacchi motopompa vv.f. – 6M.....	198

	PO IMM 1
	Procedura Operativa Manutenzione Immobili

8.6.10.	AN-ISAI-09A: Verifica impianti di spegnimento a sprinkler – 3M	200
8.6.11.	AN-ISAI-09B: Verifica impianti di spegnimento a sprinkler – 3A	202
8.6.12.	AN-ISAI-10: Stazione di pompaggio – 3M	203
8.6.13.	AN-ISAI-11: Verifica impianti di spegnimento ad aerosol di sali di potassio – 6M	205
8.6.14.	AN-ARAN-12: Verifica armadi e cassette con attrezzature per emergenza antincendio – 6M	207
8.6.15.	AN-ISAI-13: Verifica impianti di spegnimento a gas – 6M	208
8.6.16.	AN-ISAI-14: Verifica impianti di rivelazione CO e miscele esplosive – 6M	210
8.6.17.	AN-ISAI-15: Verifica impianti di rivelazione metano – 6M	211
8.7.	PDM Impianti meccanici (aria compressa) ME	212
8.7.1.	ME-IMTC-01-Compressori–6M.....	213
8.7.2.	ME-IMTC-02-Essiccatore– 6M.....	215
8.7.3.	ME-IMTC-03-Lavascarpe– 1A	216
8.8.	PDM Impianti sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme per disabili) SO	217
8.8.1.	SO-ISOL-01A: Impianti di sollevamento – 2A.....	218
8.8.2.	SO-ISOL-01B: Ascensori, montacarichi – 6M.....	219
8.8.3.	SO-ISOL-01C: Ascensori, montacarichi – 2M	221
8.8.4.	SO-ISOL-02A: Montascale – 2M	224
8.8.5.	SO-ISOL-02B: Montascale – 6M	225
8.9.	PDM Impianti videosorveglianza IV	226
8.9.1.	IV-IVIS-01 – Manutenzione impianto videosorveglianza – 6M	227
8.10.	PDM Impianti antintrusione IA	228
8.10.1.	IA-IAANT-01 – Manutenzione impianto antintrusione – 6M	229
8.11.	PDM Impianti di ricarica per autoveicoli IR	230
8.11.1.	IR-IRAT-01: Impianto di ricarica veicoli elettrici (colonnine e/o wallbox) – 1A	231

1. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Scopo della presente Procedura Operativa è definire le modalità con le quali la funzione Servizi di Gruppo – Immobiliare (nel seguito per brevità Immobiliare) esegue le attività di manutenzione afferenti agli immobili del Gruppo.

La presente Procedura Operativa si applica alle Società del Gruppo con le quali sono stati stipulati specifici Contratti di Servizio Intercompany.

2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

codice	titolo
UNI EN ISO 9000	Sistemi di gestione per la qualità. Fondamenti e vocabolario.
UNI EN ISO 9001	Sistemi di gestione per la qualità. Requisiti.
UNI EN ISO 14001	Sistemi di gestione ambientale. Requisiti e guida per l'uso.
BS OHSAS 18001	Sistemi di gestione per la tutela della salute e la sicurezza sul lavoro. Requisiti.
D.Lgs. 81/2008	Attuazione dell'art. 1 della L. 123/2007 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
D.Lgs. 152/2006	Norme in materia ambientale.
D.Lgs. 231/2001	Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica.
D.Lgs. 196/2003	Codice in materia di protezione dei dati personali.
D.M. 10/03/1998	Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.
D.M. 22/02/2006	Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici.
D.P.R. 151/2011	Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi.
D.M. 37/2008	Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
D.P.R. 462/2001	Regime di verifica degli impianti di terra.
-	Normativa Tecnica di riferimento riportata nei Programmi di Manutenzione contenuti nella presente Procedura Operativa.
PG IMM 1	Procedura Generale Gestione Immobili
PG IMM 2	Manutenzione per la Prevenzione e il controllo della Legionellosi negli Edifici del Gruppo.
PG SIC 6	Gestione obblighi sicurezza appalti

	<p align="center">PO IMM 1</p> <p align="center">Procedura Operativa Manutenzione Immobili</p>
--	---

3. DEFINIZIONI E ACRONIMI

acronimo	definizioni	descrizione
-	Manutenzione Immobili	Combinazione di tutte le tecniche, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare un immobile in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.
-	Manutenzione Preventiva Immobili	Manutenzione eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un immobile.
-	Manutenzione Incidentale Immobili	Manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un immobile nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.
PDM	Programma di Manutenzione	Attività manutentive definite in SAP PM da Immobiliare per le opere edili e impiantistiche degli immobili del Gruppo in funzione di quanto previsto dalla Procedura Operativa PO IMM 01.
ST	Sede Tecnica	Oggetto di SAP PM sul quale vengono imputate le attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Incidentale.
ADM	Avviso di Manutenzione	Documento generato da SAP PM a seguito dell'abbinamento di un Programma di Manutenzione a un Sede Tecnica che contiene le istruzioni operative per eseguire la manutenzione su opere edili e impiantistiche afferenti agli immobili del Gruppo. Il Processo di Manutenzione degli immobili del Gruppo prevede 2 tipologie di ADM: - ADM-P per Manutenzione Preventiva; - ADM-I per Manutenzione Incidentale.
-	Facility	Applicativo disponibile sulla intranet del Gruppo preposto alla gestione del Customer Relationship Management e dell'attività di Manutenzione Preventiva e Incidentale.
RDI	Richiesta di Intervento	Documento generato dalla Piattaforma Web Facility contenente gli estremi necessari all'emissione di un Avviso di Manutenzione Incidentale. Le Richieste di Intervento possono essere emesse da: - personale tecnico di Immobiliare; - personale tecnico delle Imprese Appaltatrici alle quali Immobiliare ha affidato la manutenzione degli immobili del Gruppo; - dipendenti delle Società del Gruppo.
-	Responsabile Manutenzione Immobili	Dipendente R Responsabile dell'U.O. Manutenzione Immobili che supervisiona, coordina e controlla il Processo Manutenzione Immobili. Nella gestione delle attività di Manutenzione Ordinaria affidate a Imprese Appaltatrici assume (se nominato) il ruolo di Responsabile dell'Appalto. Nelle attività soggette al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, assume (se nominato) il ruolo di Responsabile dei Lavori.

	<p align="center">PO IMM 1</p> <p align="center">Procedura Operativa Manutenzione Immobili</p>
--	---

acronimo	definizioni	descrizione
-	Coordinatore Manutenzione Immobili	Dipendente che opera alle dirette dipendenze del Responsabile Manutenzione e che coadiuva il medesimo nelle attività di coordinamento e controllo del Processo Manutenzione Immobili (c.d. Responsabile Tecnico). Nella gestione delle attività di Manutenzione Ordinaria affidate a Imprese Appaltatrici assume il ruolo di Direttore dei Lavori.
-	Tecnico Manutenzione Immobili	Dipendente inserito nell'U.O. Manutenzione Immobili preposto al controllo del Processo Manutenzione Immobili (c.d. Assistente Tecnico). Nella gestione delle attività di Manutenzione Ordinaria affidate a Imprese Appaltatrici assume il ruolo di Assistente ai Lavori.
RA	Responsabile dell'Appalto	Il Responsabile dell'Appalto sovrintende ai lavori curando il controllo sui livelli di prestazione, di qualità e di prezzo in coerenza alla copertura finanziaria (budget) e ai tempi di realizzazione dei lavori. Il Responsabile dell'Appalto cura il corretto e razionale svolgimento delle procedure e segnala al Responsabile della funzione Immobiliare di eventuali disfunzioni/ritardi nell'attuazione dei lavori. Periodicamente il Responsabile dell'Appalto fornisce al Responsabile della funzione Immobiliare i dati e le informazioni relativi alle principali fasi di svolgimento dei lavori.
DL	Direttore dei Lavori	Il Direttore dei Lavori cura che i lavori cui è preposto siano eseguiti a regola d'arte e in conformità a quanto previsto dal Contratto. Il Direttore dei Lavori ha la responsabilità del coordinamento e della supervisione dell'attività svolta dagli Assistenti ai Lavori e interloquisce con l'Impresa Appaltatrice in merito agli aspetti tecnici ed economici del Contratto. Il Direttore dei Lavori ha la responsabilità dell'accettazione delle forniture e delle attività eseguite dall'Impresa Appaltatrice sulla base anche del controllo quantitativo e qualitativo. Al Direttore dei Lavori fanno carico tutte le attività e i compiti allo stesso espressamente demandati dalla vigente normativa in materia. Il Direttore dei Lavori ha la responsabilità di aggiornare periodicamente il Responsabile dell'Appalto in merito all'avanzamento dei lavori.

	<p>PO IMM 1</p> <p>Procedura Operativa Manutenzione Immobili</p>
--	---

acronimo	definizioni	descrizione
AL	Assistenti ai Lavori	<p>Gli Assistenti ai Lavori rispondono della loro attività direttamente al Direttore dei Lavori e collaborano con il medesimo nel verificare che le lavorazioni siano eseguite regolarmente e nell'osservanza delle clausole contrattuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - curano l'aggiornamento dei cronoprogrammi e segnalano tempestivamente al Direttore dei Lavori le eventuali difformità rispetto alle previsioni contrattuali proponendo i necessari interventi correttivi; - assistono il Direttore dei Lavori nell'identificare gli interventi necessari ad eliminare difetti progettuali o esecutivi; - individuano e analizzano le cause che influiscono negativamente sulla qualità dei lavori e propongono al Direttore dei Lavori le adeguate azioni correttive; - assistono i collaudatori nell'espletamento delle operazioni di collaudo; - verificano i documenti di accompagnamento delle forniture di materiali per assicurare che siano conformi alle prescrizioni contrattuali; - controllano l'attività dei subappaltatori; - assistono ai collaudi dei lavori e alle prove di messa in esercizio degli impianti; - eseguono le misurazioni e predispongono gli atti contabili; - assistono al Coordinatore Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori.

	PO IMM 1 Procedura Operativa Manutenzione Immobili
--	--

4. REGISTRAZIONI

denominazione	descrizione	responsabile archiviazione	luogo di archiviazione	tempo di archiviazione
Contratti Intercompany	Contratti Intercompany stipulati tra (Holding) e le Società del Gruppo e relativi Allegati. L'elenco degli immobili interessati dalle attività di manutenzione eseguite da Immobiliare è contenuto nell'Allegato A1 dei Contratti Intercompany.	Controllo di Gestione	Area di Rete Server	Archivio Digitale
Scheda di Processo Manutenzione Immobili	Scheda contenente le informazioni relative alle macro attività del Processo Manutenzione Immobili.	Gestione Sistemi Certificati	MYQUIPU	Archivio Digitale
Procedura Operativa Manutenzione Immobili PO IMM 1	Procedura Operativa contenente le istruzioni per eseguire la manutenzione delle opere edili e impiantistiche degli immobili del Gruppo.	Gestione Sistemi Certificati	MYQUIPU	Archivio Digitale
Programmi di Manutenzione Preventiva SAP PDM	Programmi di Manutenzione implementati in SP PM in funzione di quanto previsto dalla Procedura Operativa Manutenzione Immobili PO IMM 1.	Immobiliare	SAP PM	Archivio Digitale
Avvisi di Manutenzione Preventiva SAP ADM-P	Avvisi di Manutenzione generati in automatico da SAP PM in funzione dei Programmi di Manutenzione.	Immobiliare	SAP PM CRM Facility	Archivio Digitale
Avvisi di Manutenzione Incidentale SAP ADM-I	Avvisi di Manutenzione generati in manuale in SAP PM dalla funzione Immobiliare.	Immobiliare	SAP PM CRM Facility	Archivio Digitale
Richiesta di Intervento RDI	Richieste di Intervento emesse sulla Piattaforma Web Facility.	Immobiliare	CRM Facility	Archivio Digitale

5. RESPONSABILITÀ

La manutenzione degli immobili del Gruppo è eseguita da Immobiliare, sia in funzione di quanto previsto dalle Procedure Aziendali, sia in funzione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di manutenzione degli immobili e dei relativi impianti.

Il Processo di Manutenzione Immobili definito dalla Procedura Generale PG IMM 1 è attuato da Immobiliare sulla base di quanto definito dalla presente Procedura Operativa.

Il personale delle Società del Gruppo con le quali ha stipulato specifici Contratti Intercompany ha la responsabilità di segnalare a Immobiliare per mezzo della Piattaforma Web Facility disponibile sulla intranet aziendale eventuali anomalie/guasti ovvero situazioni di pericolo rilevate presso gli immobili.

6. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

6.1. Premessa

Il Processo Manutenzione Immobili è la combinazione di tutte le tecniche volte a mantenere o a riportare un'entità nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

Tale Processo, sulla base di quanto specificatamente definito dai Contratti Intercompany stipulati con le Società del Gruppo e dai relativi Allegati, riguarda:

- 1) opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE;
- 2) impianti acquedottistici e fognari AF;
- 3) impianti elettrici e automazione (impianti illuminazione, impianto forza motrice, cancelli, porte automatiche, serrande automatiche, UPS e gruppi elettrogeni, impianti video sorveglianza, impianti antintrusione) EL;
- 4) impianti idrico e sanitari (reti distribuzione, filtri, impianti trattamento ed attività per la prevenzione del rischio legionellosi) IS;
- 5) impianti termici e condizionamento TC;
- 6) impianti antincendio (apprestamenti antincendio) AN;
- 7) impianti meccanici (aria compressa) ME;
- 8) impianti sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme per disabili) SO;
- 9) impianti videosorveglianza IV;
- 10) impianti antintrusione IA;
- 11) impianti di ricarica per veicoli elettrici IR.

La presente Procedura Operativa descrive il Processo delle seguenti tipologie di manutenzione:

- Manutenzione Preventiva: manutenzione ordinaria eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un immobile;
- Manutenzione Incidentale: manutenzione ordinaria eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un immobile nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

6.2. Obiettivi della Procedura

La Procedura di Manutenzione Immobili si pone l'obiettivo di garantire:

- La disponibilità e la fruibilità degli immobili;
- Il mantenimento delle condizioni di sicurezza e la conformità normativa degli immobili;
- La salvaguardia del valore degli immobili e dei beni in essi contenuti;
- L'ottimizzazione dei costi di gestione degli immobili.

6.3. Modalità di Esecuzione dell'Attività Manutentiva

Le attività di manutenzione afferenti agli immobili del Gruppo sono di norma eseguite da Imprese Appaltatrici.

Immobiliare assicura la pianificazione, la supervisione, il coordinamento, il controllo tecnico e la consuntivazione delle attività eseguite dalle Imprese Appaltatrici.

6.3.1. Processo di Manutenzione Preventiva

La Manutenzione Preventiva è eseguita a intervalli predeterminati col fine di ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento delle opere edili e impiantistiche di un immobile.

Le attività di Manutenzione Preventiva sono definite dalla Procedura Operativa PO IMM 01 e sono periodicamente programmate in automatico da SAP PM in funzione della pianificazione implementata nel sistema da Immobiliare.

Con cadenza mensile SAP PM emette gli Avvisi di Manutenzione Preventiva (nel seguito per brevità "ADM-P") che vengono inviati tramite la Piattaforma Web Facility alle Imprese Appaltatrici incaricate dell'esecuzione delle attività specificatamente riferite a:

- 1) opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE;
- 2) impianti acquedottistici e fognari AF;
- 3) impianti elettrici e automazione (impianti illuminazione, impianto forza motrice, cancelli, porte automatiche, serrande automatiche, UPS e gruppi elettrogeni, impianti video sorveglianza, impianti antintrusione) EL;
- 4) impianti idrico e sanitari (reti distribuzione, filtri, impianti trattamento ed attività per la prevenzione del rischio legionellosi) IS;
- 5) impianti termici e condizionamento TC;
- 6) impianti antincendio (apparecchi antincendio) AN;
- 7) impianti meccanici (aria compressa) ME;
- 8) impianti sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme per disabili) SO;
- 9) impianti videosorveglianza IV
- 10) impianti antintrusione IA
- 11) impianti di ricarica per veicoli elettrici IR.

Ciascun ADM-P contiene:

- l'indirizzo della Sede del Gruppo e l'indicazione dell'immobile e del relativo asset (opere edili o impiantistiche) interessato dall'attività manutentiva;
- la descrizione dell'attività manutentiva in funzione di quanto previsto dalla Procedura Operativa PO IMM 01;
- il periodo temporale previsto per l'esecuzione dell'attività manutentiva;

- i riferimenti del personale tecnico di Immobiliare preposto alla Direzione dei Lavori;
- eventuali allegati tecnici propedeutici all'attività manutentiva (Disegni, Schemi, Programmi di Manutenzione, ecc.).

Al termine delle attività manutentive, tramite la Piattaforma Web Facility, le Imprese Appaltatrici restituiscono a Immobiliare l'ADM P firmato per attestare l'avvenuta esecuzione dei lavori con in allegato il Programma di Manutenzione contenente il dettaglio delle attività eseguite ed eventuale documentazione a corredo.

La documentazione prodotta da Immobiliare in fase di emissione dell'ADM-P e dalle Imprese Appaltatrici in fase di chiusura dell'ADM è inviata nella Piattaforma Web Facility.

6.3.2. Processo di Manutenzione Incidentale

La Manutenzione Incidentale è eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria riguardante le opere edili e impiantistiche di un immobile ed è volta a riportare il medesimo nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

Le attività di Manutenzione Incidentale sono eseguite in funzione di quanto previsto dalla Procedura Operativa PO IMM 01 e sono programmate di volta in volta in funzione delle Richieste di Intervento emesse nella Piattaforma Web Facility da:

- personale tecnico di Immobiliare;
- personale tecnico delle Imprese Appaltatrici alle quali Immobiliare ha affidato la manutenzione degli immobili del Gruppo;
- dipendenti delle Società del Gruppo.

Gli Avvisi di Manutenzione Incidentale (nel seguito per brevità "ADM-I") vengono inviati tramite la Piattaforma Web Facility alle Imprese Appaltatrici incaricate dell'esecuzione delle attività sui seguenti afferenti agli immobili del Gruppo :

- 1) opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE;
- 2) impianti acquedottistici e fognari AF;
- 3) impianti elettrici e automazione (impianti illuminazione, impianto forza motrice, cancelli, porte automatiche, serrande automatiche, UPS e gruppi elettrogeni, impianti video sorveglianza, impianti antintrusione) EL;
- 4) impianti idrico e sanitari (reti distribuzione, filtri, impianti trattamento ed attività per la prevenzione del rischio legionellosi) IS;
- 5) impianti termici e condizionamento TC;
- 6) impianti antincendio (apparecchiamenti antincendio) AN;
- 7) impianti meccanici (aria compressa) ME;
- 8) impianti sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme per disabili) SO;

- 9) impianti videosorveglianza IV
- 10) impianti antintrusione IA
- 11) impianti di ricarica per veicoli elettrici IR.

Ciascun ADM-I contiene:

- L'indirizzo della Sede del Gruppo e l'indicazione dell'immobile e del relativo asset (opere edili o impiantistiche) interessato dall'attività manutentiva;
- La descrizione dell'attività manutentiva da eseguire;
- Il periodo temporale previsto per l'esecuzione dell'attività manutentiva;
- i riferimenti del personale tecnico di Immobiliare preposto alla Direzione dei Lavori;
- Eventuali allegati tecnici propedeutici all'attività manutentiva (Disegni, Schemi, Programmi di Manutenzione, ecc.).

Al termine delle attività manutentive, tramite la Piattaforma Web Facility, le Imprese Appaltatrici restituiscono a Immobiliare l'ADM-I firmato per attestare l'avvenuta esecuzione dei lavori con in allegato eventuale documentazione a corredo.

La documentazione prodotta da Immobiliare in fase di emissione dell'ADM-I e dalle Imprese Appaltatrici in fase di chiusura dell'ADM-I è archiviata nella Piattaforma Web Facility.

6.3.3. Codifica degli Immobili

Gli immobili interessati dall'attività manutentiva sono codificati in SAP PM conformemente alla struttura riportata nel seguito.

Sede Tecnica di 1° Livello	Definisce l' <u>Insieme delle Sedi del Gruppo</u> la cui attività manutentiva è eseguita da Immobiliare.
Sede Tecnica di 2° Livello	Definisce la <u>Sede del Gruppo</u> in cui sono presenti le Strutture interessate dall'attività manutentiva eseguita da Immobiliare.
Sede Tecnica di 3° Livello	Definisce la <u>Struttura</u> nell'ambito della quale sono presenti le Opere Edili/Impiantistiche interessate dall'attività manutentiva eseguita da Immobiliare.

	PO IMM 1 Procedura Operativa Manutenzione Immobili
--	--

Sede Tecnica di 4° Livello	Definisce l' <u>Opera Edile/Impiantistica</u> interessata dall'attività manutentiva eseguita da Immobiliare: <ol style="list-style-type: none"> 1) opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE; 2) impianti acquedottistici e fognari AF; 3) impianti elettrici e automazione (impianti illuminazione, impianto forza motrice, cancelli, porte automatiche, serrande automatiche, UPS e gruppi elettrogeni, impianti video sorveglianza, impianti antintrusione) EL; 4) impianti idrico e sanitari (reti distribuzione, filtri, impianti trattamento ed attività per la prevenzione del rischio legionellosi) IS; 5) impianti termici e condizionamento TC; 6) impianti antincendio (apparecchi antincendio) AN; 7) impianti meccanici (aria compressa) ME; 8) impianti sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme per disabili) SO; 9) impianti videosorveglianza IV; 10) impianti antintrusione IA; 11) impianti di ricarica per veicoli elettrici IR.
Sede Tecnica di 5° Livello	Definisce la <u>Parte di Opera Edile/Impiantistica</u> interessata dall'attività manutentiva eseguita da Immobiliare.

6.4. Supervisione, Controllo e Consuntivazione dell'Attività Manutentiva

La supervisione, il coordinamento, il controllo tecnico e la consuntivazione dell'attività manutentiva sono eseguiti dal personale tecnico di Immobiliare:

- Responsabile Manutenzione Immobili;
- Coordinatori Manutenzione Immobili (c.d. Responsabili Tecnici);
- Tecnici Manutenzione Immobili (c.d. Assistenti Tecnici).

Nell'ambito delle attività manutentive affidate a Imprese Appaltatrici, le suddette figure assumono (previa nomina) rispettivamente i seguenti ruoli previsti per la Direzione dei Lavori:

- Responsabile dell'Appalto;
- Direttore dei Lavori;
- Assistenti ai Lavori.

Per le attività soggette al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 il Responsabile Manutenzione Immobili oltre che a ricoprire il ruolo di Responsabile dell'Appalto, ricopre (previa nomina) il ruolo di Responsabile dei Lavori ex D.Lgs. 81/2008.

Nel caso in cui le attività prevedano anche la necessità di individuare le figure di Coordinatore Sicurezza per la Progettazione dei Lavori e di Coordinatore Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori ex Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, il Responsabile dei Lavori provvede alla loro individuazione o nell'ambito dell'Organizzazione Aziendale (Immobiliare) ovvero affidando un incarico a un Professionista abilitato.

In ogni caso, per attività svolte da imprese Appaltatrici, Responsabili, Coordinatori e Tecnici di Immobiliare, sovrintendono, ciascuno per quanto di competenza, all'attuazione delle misure previste in

capo alla Committenza (art. 26 e Titolo IV D.Lgs. 81/2008) in particolare per quanto concerne alla gestione dei rischi da interferenze (es. redazione DUVRI e aggiornamenti)

La supervisione, il coordinamento e il controllo tecnico delle attività manutentive affidate a Imprese Appaltatrici è eseguito dalla Direzione Lavori per mezzo di riunioni periodiche con le Imprese Appaltatrici, di verifiche della documentazione tecnica e di sopralluoghi on-site registrati nella Piattaforma Web Facility (c.d. Rapporti di Sopralluogo).

La consuntivazione e il controllo contabile delle attività eseguite dalle Imprese Appaltatrici è curata dalla Direzione Lavori mediante la verifica e il caricamento delle quantità di forniture/lavorazioni eseguite in STR (software di contabilità dei lavori)

La Direzione Lavori ha la responsabilità di assicurare che le attività manutentive siano eseguite nel rispetto di quanto previsto dal Contratto d'Appalto e dalla vigente normativa in materia.

6.4.1. Consuntivazione dell'Attività Manutentiva (c.d. "Contabilità Lavori")

La consuntivazione delle Attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Incidentale possono essere consuntive "a corpo" (di norma per mezzo dei Canoni Mensili previsti dal Contratto d'Appalto), "a misura" (per mezzo dei Prezzi Unitari previsti dal Contratto d'Appalto ovvero dei Nuovi Prezzi Unitari formulati in corso d'esecuzione del Contratto d'Appalto dalla Direzione Lavori) ovvero, qualora si renda necessario, "in economia".

In funzione della tipologia di Contratto d'Appalto creata nel Sistema ERP (SAP MM) da Approvvigionamenti, la Consuntivazione dell'Attività Manutentiva prevede la redazione e l'archiviazione digitale dei seguenti Documenti Contabili:

- Contratti d'Appalto formalizzati in SAP MM "Tipo Standard"
 - Acquisizione Prestazione di Servizio (APS);
- Contratti d'Appalto formalizzati in SAP MM "Tipo STR"
 - Libretto di Misura delle Lavorazioni e delle Provviste (c.d. Libretto delle Misure);
 - Liste Settimanali (c.d. Liste in Economia);
 - Registro di Contabilità;
 - Stato di Avanzamento Lavori (c.d. SAL);
 - Certificato di Pagamento;
 - Conto Finale dei Lavori.

Per quanto concerne i Contratti d'Appalto formalizzati in SAP MM "Tipo STR", il Sistema ERP in parallelo all'emissione dei Documenti Contabili genera in automatico un Documento "Acquisizione Prestazione di Servizio" (APS).

Ai fini della Consuntivazione delle Attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Incidentale non è prevista la redazione e l'archiviazione da parte di Immobiliare di altra documentazione.

	<p style="text-align: center;">PO IMM 1</p> <p style="text-align: center;">Procedura Operativa Manutenzione Immobili</p>
--	---

Nel caso in cui l'Attività Manutentiva non possa essere consuntivata "a corpo" o "a misura", la Direzione Lavori provvede alla consuntivazione dell'Attività Manutentiva "in economia".

Resta inteso che l'Attività Manutentiva consuntivata "in economia" rappresenta, in via generale, un sistema di contabilità lavori residuale riferito a specifiche e motivate esigenze afferenti alla manutenzione degli immobili. Nel caso in cui l'Attività Manutentiva (Pronto Intervento incluso) venga consuntivata "in economia" la Direzione Lavori provvede a redigere e ad archiviare le Liste delle Ore di Manodopera (in STR c.d. "Liste in Economia") ed eventuale documentazione a supporto.

La Firma dei Documenti Contabili è eseguita dalle Figure indicate nella Tabella riportata nel seguito:

Documenti Contabili	Firmatari del Committente e dell'Impresa Appaltatrice
Libretto di Misura delle Lavorazioni e delle Provviste (c.d. Libretto delle Misure)	Rappresentante Appaltatore Assistenti ai Lavori Direttore dei Lavori
Liste Settimanali (c.d. Liste in Economia)	Rappresentante Appaltatore Assistenti ai Lavori Direttore dei Lavori
Registro di Contabilità	Rappresentante Appaltatore Direttore dei Lavori Responsabile dell'Appalto
Stato di Avanzamento Lavori (c.d. SAL)	Rappresentante Appaltatore Direttore dei Lavori Responsabile dell'Appalto
Certificato di Pagamento	Responsabile dell'Appalto
Conto Finale dei Lavori	Rappresentante Appaltatore Direttore dei Lavori Responsabile dell'Appalto

6.5. Rendicontazione dell'Attività Manutentiva

Su richiesta delle Direzioni delle Società del Gruppo con le quali sono stati stipulati specifici Contratti di Servizio Intercompany, Immobiliare elabora report attestanti l'attività svolta sulle opere edili e impiantistiche afferenti agli immobili di proprietà della Società richiedente.

I dati utilizzati per l'elaborazione dei report sono estrapolati dai seguenti sistemi informativi in uso a Immobiliare:

- SAP PM e Facility – dati afferenti ai contenuti tecnici dell'attività manutentiva;
- SAP MM e STR – dati afferenti agli aspetti contabili dell'attività manutentiva.

7. PROGRAMMI DI MANUTENZIONE PREVENTIVA (PDM)

Le attività di Manutenzione Preventiva sono eseguite in funzione di quanto previsto dai Programmi di Manutenzione (nel seguito per brevità "PDM") definiti per le seguenti attività:

- 1) opere edili (componenti edili, serramenti, ecc.) OE;
- 2) impianti acquedottistici e fognari AF;