



# **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**Accordo Quadro con unico operatore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A.**

## **LOTTO 01**

### **Allegato 3a-3:**

**Descrizione degli impianti elettrici oggetto degli interventi di manutenzione programmata immobile 01 PU**

#### **EUR SpA**

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €645.248.000 i.v.

## **Immobile 01 Palazzo Uffici**

### **DESCRIZIONE IMPIANTI ELETTRICI**

Gli Impianti elettrici presenti nell'edificio possono riassumersi in:

- N.1 cabina elettrica di trasformazione MT/BT del palazzo;
- N.1 cabina elettrica di trasformazione MT/BT del Salone delle Fontane ;
- linee elettriche di collegamento in media tensione;
- linee elettriche di distribuzione principali e secondarie;
- quadri elettrici secondari di piano;
- impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza;
- impianto di forza motrice;
- impianto rilevazione incendi;
- impianto trasmissione dati;
- impianto elettrico per impianti condizionamento;
- impianto equipotenziale e di terra;
- consegne in BT per gli ambienti dei locatari

Al Piano interrato sono presenti:

- n.1 una cabina di media tensione MT/BT di proprietà di EUR SpA (realizzata nel 2007) equipaggiata con n° 2 Trasformatori in resina da 800KVA 20/0,4 di cui uno con doppio secondario a 0,23kV; il collegamento con il quadro BT è realizzato in blindo ventilato da 1250 A;
- n.1 una cabina di media tensione MT/BT (realizzata nel 2006) di proprietà della società Salone delle Fontane Srl equipaggiata con n° 2 Trasformatori da 400KVA 20/0,4kV in resina; il collegamento con il quadro BT è realizzato in blindo ventilato da 800 A.

Ad eccezione di questi tutti gli altri locatari hanno consegne in BT compreso gli ambienti di Acea Spa al piano Terra che ha un sistema di distribuzione di energia rilevante come riportato nello schema a blocchi.

Il Quadro elettrico di bassa tensione QGBT del Salone delle Fontane prevede l'accesso frontale, da questo sono alimentati i quadri al piano terra QEG e di condizionamento con linea 3F+N 400V.

Il Quadro elettrico di bassa tensione QGBT del Palazzo prevede l'accesso frontale, da questo sono alimentati parte dei quadri di piano con linea 3F+N 400V, l'alimentazione del condizionamento in copertura mentre una seconda alimentazione derivata dal trafo 1 3F 220V alimenta il quadro a cassette estraibili. Tale quadro alimenta esclusivamente alcuni servizi di palazzo e i quadri QS1, QS2 al Seminterrato e QP1.1 e QP1.2 al piano Primo.

Con partenza dal quadro elettrico generale le linee elettriche d'alimentazione dei quadri di piano, al piano interrato sono posate su canaline metalliche forate, mentre per i percorsi verticali verso i piani superiori, all'interno di cavedi dedicati.

Generalmente i quadri di zona del palazzo sono serviti da linea di energia normale e da linea privilegiata, pur non essendo in opera il gruppo elettrogeno (è esistente ma non funzionante)

Dai quadri elettrici di piano partono le linee secondarie, per l'alimentazione di tutti gli impianti di forza motrice, luce, impianti CDZ e Speciali.

I quadri installati e gli impianti a valle hanno subito nel tempo delle modifiche, dovute al mutamento degli ambienti per le nuove esigenze delle società locatarie.

L'illuminazione artificiale degli ambienti è assicurata da plafoniere dotate di lampade a fluorescenza del tipo ad alta efficienza per videoterminali, in polycarbonato per ambienti tecnici.

In alcune zone sono installati corpi illuminanti di vario genere come: applique luce diretta/indiretta, faretto da incasso in acciaio, faretto in polycarbonato e illuminazione con corpi illuminanti a LED.

L'illuminazione di emergenza dei locali è garantita da corpi illuminanti indipendenti.

L'alimentazione dei posti lavoro è diversificata sui diversi piani, si va da impianti a torretta realizzati con linee transitanti in canalina metallica portacavi posizionata al di sotto del pavimento sopraelevato o nel controsoffitto a impianti di distribuzione su tubazione o canaline esterne.

Esistono anche posti di lavoro alimentati da elementi ad incasso, con numero e tipo di prese energia nonché prese dati, uguali o simili a quelli delle torrette a scomparsa.

Sono in opera altri punti prese come sopra a incasso, quali alimentazione asciugamani elettrici, prese di servizio ecc.

Le linee dati del cablaggio strutturato sono attestate ad appositi Rack dedicati e posizionati nelle zone di pertinenza.

Per quanto riguarda l'impianto rivelazione incendi, i rivelatori di fumo installati sono del tipo ottico analogico da esterno e da controsoffitto; sono inoltre presenti rivelatori lineari e rivelatori a basso profilo con microprocessore, posizionati in ambiente, sia sotto il pavimento sopraelevato, sia all'interno del controsoffitto; pannello allarmi, pulsanti manuali di allarme incendi, il tutto collegato a centrali "allarme incendi" di zona ubicate in prossimità delle uscite.

Attualmente lo stato di conservazione degli impianti elettrici è solo in discrete condizioni d'uso e manutenzione ad eccezione di alcuni elementi non funzionanti. Alcuni quadri vanno a breve sostituiti in quanto obsoleti e con sistema trifase 220V senza neutro inoltre la sezione di continuità garantita dall'UPS posizionato al piano interrato non è funzionante.