



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 02

Allegato 3a-4:

Descrizione degli impianti elettrici oggetto degli interventi di manutenzione programmata immobile 03 PAM

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 03 Palazzo Arte Moderna
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 gruppo Cisalfa Sport;
- N.1 cabina elettrica di trasformazione MT/BT di CED Roma Capitale;
- N.1 consegna BT per il gruppo Pick Center
- N.1 consegna BT per la caserma dei Carabinieri
- N.1 consegna BT per il Ristorante Geco
- N.1 consegna BT per il gruppo AS Roma
- 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;

Al Piano interrato sono presenti:

- n.1 una cabina di media tensione MT/BT di proprietà di EUR SpA (realizzata nel 2005) equipaggiata con n° 2 Trasformatori da 800KVA 20/0,4kV in resina; il collegamento con il quadro BT è realizzato in blindo ventilato da 2000 A;
- n.1 una cabina di media tensione MT/BT (realizzata nel 2006) che alimenta le aree del palazzo gestite dal gruppo Cisalfa equipaggiata con n° 2 Trasformatori da 800KVA 20/0,4kV in resina; il collegamento con il quadro BT è realizzato in cavo;
- n.1 una cabina di media tensione MT/BT (realizzata nel 2002) che alimenta il CED di ROMA CAPITALE equipaggiata con n° 2 Trasformatori da 800KVA 20/0,4kV in resina; il collegamento con il quadro BT è realizzato in cavo.

Ad eccezione di questi tutti gli altri locatari hanno comunque consegne in BT, solo gli ambienti del gruppo Pick Center hanno un sistema di distribuzione di energia rilevante come riportato nello schema a blocchi.

Il Quadro elettrico di bassa tensione QGBT del condominio prevede l'accesso frontale, da questo sono alimentati parte dei quadri dei servizi comuni quali QG-CM e QCDZ i rimanenti quadri sono invece alimentati da quadri di zona.

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

Il quadro generale servizi zone comuni QG-CM è servito da linea di energia normale e da linea privilegiata, essendo in opera il gruppo elettrogeno

Dai quadri elettrici secondari partono le linee, per l'alimentazione di tutti i servizi degli impianti di forza motrice e Speciali.

La cabina MT-BT del CED di Roma Capitale asserva i soli locali ad uso dedicato. Dal quadro elettrico generale QGBT vengono alimentati attraverso sottoquadri tutte le utenze con sezioni normali, preferenziali e di continuità.

La cabina MT-BT del gruppo Cisalfa Sport asserva i locali ai piani interrato, terra, primo e secondo. Dal quadro elettrico generale QGBT vengono alimentati attraverso sottoquadri tutte le utenze con sezioni normali, preferenziali e di continuità. Ma su quest'ultima, le condizioni dello stato manutentivo sono pressochè insufficienti visto che gli UPS dedicati sono non collegati o non funzionanti.

Le cabine di trasformazione di Cisalfa del Ced di Roma Capitale sono provviste di scambio rete gruppo e dotati di propri gruppi elettrogeni per sopperire alle mancanze di tensione.

Anche il sistema elettrico in BT degli ambienti di Pick Center ha un proprio gruppo elettrogeno.

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 policarbonato 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 policarbonato e illuminazione con corpi illuminanti a LED.

Alcune plafoniere sono provviste di dispositivo autonomo di emergenza per luce di sicurezza con batteria in tampone, ma generalmente l'illuminazione di emergenza è garantita da corpi illuminanti autonomi dotati di propria batteria tampone.

L'alimentazione dei posti lavoro nell'intera struttura è garantita da gruppi prese, torrette a pavimento ed a vista con linee transanti in canalina metallica portacavi posizionata sia al di sotto del pavimento sopraelevato altrimenti nel controsoffitto.

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.

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

Per gli ambienti in cui è presente la rilevazione di fumi, sono installati rivelatori di fumo 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 non ha uno standard unico in tutti gli ambienti ma generalmente gli impianti sono in buone condizioni d'uso e manutenzione ad eccezione di pochi elementi che costituiscono il sistema elettrico.