



# **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-3:**

**Descrizione degli impianti elettrici oggetto degli interventi di manutenzione programmata immobile 02 PAA**

#### **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.

Immobili 02 Palazzo Arte Antica  
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 di EURTEL;
  - 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 2005) equipaggiata con n° 2 Trasformatori da 1000KVA 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 2002) di proprietà di EURTEL equipaggiata con n° 3 Trasformatori da 1600KVA 20/0,4kV in resina. tale cabina sono presenti n. 2 arrivi in MT; il collegamento con il quadro BT è realizzato in blindo ventilato da 2500 A. Non è presente alcuno schema a blocchi che riporti la distribuzione elettrica di proprietà EURTEL.

Ad eccezione di questi tutti gli altri locatari hanno consegne in BT compreso gli ambienti del Comune di Roma che hanno un sistema di distribuzione di energia rilevante come riportato nello schema a blocchi.

il Quadro elettrico di bassa tensione del condominio prevede l'accesso frontale, da questo sono alimentati parte dei quadri di piano, i rimanenti quadri sono invece alimentati da quadri di zona più grandi.

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.

Ogni quadro di zona è servito da linea di energia normale e da linea privilegiata, pur non essendo in opera il gruppo elettrogeno (è esistente la sola predisposizione)

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.

Alcune plafoniere sono provviste di dispositivo autonomo di emergenza per luce di sicurezza con batteria in tampone.

L'alimentazione dei posti lavoro a torretta è realizzata con linee transitanti in canalina metallica portacavi posizionata al di sotto del pavimento sopraelevato.

I posti di lavoro sono alimentati dal quadro elettrico secondario di zona, con due linee distinte, ambedue monofasi F+N+T, una sotto rete normale l'altra sotto privilegiata.

Il posto di lavoro, in generale, è costituito da torretta a scomparsa equipaggiata con:

n° 1 Inter. Autom. Magnet. 1P+N da 6A

n. 2 prese 2x10/16 A

n°1 presa Unel 2X10/16°+T (colore rosso)

n. 3 prese RJ45 per trasmissione dati

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 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.

E' stato previsto un sistema di canalizzazioni e tubazioni, per gli impianti trasmissioni dati.

Attualmente lo stato di conservazione degli impianti elettrici è in buone condizioni d'uso e manutenzione ad eccezione di pochi elementi che costituiscono il sistema elettrico.