



*Spett.le Fondimpresa
Via dei Villini, 3/a
00161 - Roma - IT*

Roma, 16/12/2025

Offerta nr°: 23MAS25

Oggetto: OFFERTA CONTRATTO MANUTENZIONE IMPIANTI

A seguito di vostra gentile richiesta Vi rimettiamo la nostra migliore quotazione in riferimento alla richiesta di offerta per la manutenzione degli impianti, per una durata contrattuale di 36 mesi, presso la vs. sede sita in Roma – via dei Villini, 3/a – 00161.

➤ *1) Manutenzione Ordinaria Quadri Elettrici:*

Verifiche e controlli dei quadri elettrici esistenti installati presso i Vs. uffici (come da progetto elettrico), e posizionati come di seguito descritti:

- 1) Tav. Q.E. 00 quadro elettrico generale al contatore;*
- 2) Tav. Q.E. 01 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Terra,*
- 3) Tav. Q.E. 02 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Primo,*
- 4) Tav. Q.E. 03 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Secondo,*
- 5) Tav. Q.E. 04 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Terzo,*
- 6) Tav. Q.E. 05 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Quarto,*
- 7) Tav. Q.E. 06 quadro elettrico generale di distribuzione del Piano Quinto,*
- 8) Tav. Q.E. 07 quadro elettrico generale di distribuzione posto al Piano Terra a servizio del locale CED.*

Impianti Tecnologici, Rete LAN, Cablaggi Strutturali, Telefonia Tradizionale e VoIp, Sicurezza

Impianti Elettrici, Videosorveglianza

Pag.1 di 8

Partita Iva: 17998591006 - Codice Fiscale: SNTMTT96S19H501J - Numero iscrizione: 1754792



La manutenzione ordinaria consiste nel controllare la meccanica di tutti gli interruttori differenziali tramite l'apertura e la chiusura del contatto e la prova del differenziale con pulsante test, controllo meccanico di aperture e chiusura di tutti i dispositivi magnetotermici. Controllo meccanico di apertura e chiusura di tutti i sezionatori, teleruttori, differenziali, congiuntori etc.; verifica di tutte le spie di controllo di rete e dispositivi vari.

Controllo di tutte le morsettiere e il loro serraggio ed altre connessioni esistenti al l'interno del quadro elettrico.

Devono essere previsti interventi almeno **trimestrali** da concordare con Fondimpresa in orari straordinari.

➤ **2) Manutenzione programmata lampade di Emergenza:**

La **Manutenzione programmata** delle Lampade d'Emergenza ha lo scopo di controllare la funzionalità e il tempo di accensione di tutte le lampade di Emergenza esistenti, la Manutenzione è prevista a cadenza trimestrale con accensione di tutte le lampade di emergenza simulando la mancanza dell'alimentazione.

Verifica della durata di accensione di tutte le lampade di emergenza ed eventuale sostituzione/riparazione (materiali non compresi) se non viene raggiunto un minimo di **nr° 60/90 minuti** di illuminazione in riferimento alle attuali normative vigenti.

Prevediamo interventi almeno **trimestrali** da concordare con il cliente in orario ordinario/straordinario.

➤ **3) Manutenzione Ordinaria Impianto Elettrico.**

Essa è mirata alla prevenzione/ riparazione di eventuali guasti di tutti gli apparati esistenti (corpi illuminanti, impianti di Forza Motrice FM, impianti di illuminazione, interruttori, varie); non comprende gli eventuali materiali necessari.

Gli interventi saranno a cadenza **mensile** e/o a richiesta, le attività comprese saranno le seguenti:

- Interventi di manutenzione dell'impianto luce;
- Interventi di manutenzione delle prese elettriche (FM);
- Interventi di manutenzione dell'impianto citofonico e videocitofonico;
- Interventi di manutenzione impianto di antenna (solo distribuzione interna);



-
- Interventi di manutenzione corpi illuminanti.

Deve essere prevista un'assistenza mensile nella quale verranno effettuati gli interventi di routine per la giusta conduzione e per le riparazioni come sopra descritte, gli interventi saranno da un minimo di ore tre ad un massimo di ore sei.

L'orario di esecuzione delle attività sarà in orario ordinario dalle ore 8,30 alle 18,00.

➤ *4) Manutenzione ordinaria Impianto Fotovoltaico*

Essa è mirata alla prevenzione ed all'individuazione di eventuali guasti dell'impianto fotovoltaico (pannelli, componenti circuitali, inverter, interruttori etc..)

Gli interventi saranno, se non diversamente indicati, a cadenza **almeno semestrale**, le attività comprese saranno le seguenti:

- Ispezione visiva con controllo di:
 - pannelli fotovoltaici: eventuali crepe, ingiallimenti, depositi anomali.
 - strutture di supporto: verifica serraggi bulloneria, segni di corrosione o deformazioni.
 - cablaggi: eventuali danneggiamenti, morsetti allentati, infiltrazioni.
 - inverter: presenza di eventuali anomalie segnalate a display o LED.
 - scaricatori di sovratensione: controllo visivo degli indicatori di intervento.
- Pulizia dei pannelli fotovoltaici con rimozione di polveri, escrementi di uccelli, foglie, depositi di smog o sabbia. La pulizia deve essere effettuata con acqua demineralizzata o dolce e panni morbidi/spazzole specifiche per evitare graffi, evitando le ore più calde del giorno.
- Verifica funzionamento inverter (**almeno annuale**) con controllo:
 - stato dei LED o display
 - messaggi di errore o warning
 - statistiche di produzione confrontandole con quelle degli anni precedenti o con i dati stimati
 - aggiornamento firmware se previsto dal produttore.
- Verifica dei quadri elettrici:
 - Ispezione e serraggio morsetti
 - Verifica funzionalità di:
 - interruttori magnetotermici
 - interruttori differenziali
 - scaricatori di sovratensione
 - Pulizia di eventuali polveri o insetti all'interno.



- Pulizia inverter e ventole (**almeno annuale**):
 - Rimozione polvere da griglie e ventole per evitare surriscaldamenti.
 - Controllare che non vi siano nidi di insetti o ostruzioni.

- Controllo della messa a terra
 - Verifica visiva dello stato dei collegamenti equipotenziali.
 - Eventuale misura della resistenza di terra (tipicamente ogni 2-3 anni, ma può essere inclusa come ordinaria se l'ambiente è ostile o su indicazione del progetto).
- Controllo dei dati di produzione (**almeno annuale**) energetica rispetto alle attese.

➤ **5) Manutenzione e Gestione UPS**

La manutenzione del gruppo UPS, da svolgere **almeno due volte all'anno**, consiste primariamente nel serraggio di tutte le bullonerie interne al sistema alle misurazioni delle correnti d'ingresso e uscita, ai tempi di durata delle batterie una volta attivate (distacco delle alimentazioni totali).

Queste attività dovranno essere eseguite in orario straordinario e in assenza del personale nello stabile.

Dette prove di stabilità/durata, saranno concordate e organizzate semestralmente.

Verranno altresì verificate le prese rosse (collegate al sistema UPS) nelle stanze di tutti i piani e verranno allo stesso tempo verificati gli interruttori ai quadri elettrici ed il loro corretto funzionamento.

➤ **6) Manutenzione della Centrale Telefonica**

Il servizio di manutenzione consiste nell'effettuazione di nuove configurazioni, riparazione dei guasti, malfunzionamenti o errate configurazioni, che dovessero verificarsi, sulla centrale SAMSUNG OFFICE SERV 7200 e sulle sue schede di espansione attualmente installate, nell'esecuzione dei controlli e delle prove necessarie per il corretto funzionamento degli apparati.

Il servizio di manutenzione, data la difficile reperibilità e uscita di produzione di parti di ricambio SAMSUNG, potrà essere esteso ad una futura centrale telefonica tipologia VOIP (YEASTAR o similari) eventualmente acquisita dal Fondo.

Gli interventi di assistenza saranno effettuati a seguito di chiamata di Fondimpresa.

Il servizio non comprende le eventuali parti di ricambio necessarie da sostituire, oltre ai materiali di consumo.

Il Servizio verrà fornito secondo le seguenti modalità:

- Ricezione della richiesta d'intervento: lunedì/venerdì (8.00 – 18.00).
- Operatività: lunedì/venerdì (8.00-18.00).



- Configurazioni gratuite in telediagnosi (se tecnicamente possibile) per anni 1 (uno).
- Aggiornamento, on site, del software di sistema per nuovi servizi supportati.
- Ore disponibilità di un tecnico specializzato, on line, per istruzioni sull'utilizzo del sistema dei servizi complementari: **5 (cinque) per anno.**
- Visite programmate o a richiesta negli impianti per anno: **24 (ventiquattro) per un totale di ore ordinarie nr° 96.**
- Rilascio del rapporto d'intervento indicante, oltre alla descrizione dell'attività svolta, data, orario con firma di Fondimpresa.
- Rilascio del rapportino tecnico di manutenzione trimestrale e relativa descrizione delle attività svolte.

➤ 7) *Manutenzione del Gruppo Elettrogeno*

Per quanto riguarda il gruppo elettrogeno PRAMAC GSW30P installato presso la nostra sede e utilizzato in utilizzo combinato con il gruppo UPS, è necessario garantire una manutenzione almeno annuale secondo il seguente schema di intervento.

Intervento	Descrizione
✓ Ispezione visiva generale	Controllo di eventuali perdite (olio, gasolio, liquido refrigerante), stato cofani, bulloneria, integrità morsetti batteria.
✓ Controllo livelli fluidi	Olio motore, liquido refrigerante, livello gasolio. Se necessario, rabbocco o sostituzione.
✓ Verifica batteria avviamento	Controllo tensione a vuoto, pulizia morsetti, eventuale rabbocco elettrolita (se applicabile).
✓ Prova di avviamento	Avvio manuale del gruppo, lasciarlo funzionare almeno 15-20 minuti sotto carico simulato se possibile, o a vuoto. Verificare indicatori di allarme, temperatura, pressione olio.
✓ Pulizia quadro elettrico	Rimuovere eventuali polveri o insetti dal quadro comando e zona batteria.
✓ Serraggio morsetti e bulloneria	Controllo e serraggio bulloneria di fissaggio e morsetti elettrici principali.
✓ Verifica funzionamento allarmi	Simulare condizioni di emergenza (se previsto dal quadro comando) o almeno verificare spie e allarmi su display.
✓ Controllo alternatore	Ispezione visiva dei cablaggi, verifica tensioni in uscita durante la prova.



✦ Ogni 2-3 anni (anche senza utilizzo)

- Sostituzione olio motore e filtro olio (per evitare ossidazioni interne e addensamento residui)
- Svuotamento serbatoi carburante, pulizia e sostituzione carburante.
- Verifica resistenza di terra dell'impianto
- Sostituzione batteria (se raggiunta vita utile, di norma max 4-5 anni anche se mai utilizzata)

➤ **8) Interventi manutenzione straordinaria**

Per quanto riguarda i punti sopraelencati, con riferimento alle varie manutenzioni, prevediamo **un importo di euro 28.000,00€ a fronte di eventuali acquisti di materiali necessari al corretto funzionamento delle manutenzioni stesse o ad interventi di manutenzione straordinari.**

|

N.B. Qualora si evidenziassero eventuali problematiche e/o richieste e quindi lavorazioni aggiuntive sullo stato di fatto, sarà nostra cura quotare prontamente eventuali modifiche per la seguente offerta economica.

Impianti Tecnologici, Rete LAN, Cablaggi Strutturali, Telefonia Tradizionale e VoIp, Sicurezza

Impianti Elettrici, Videosorveglianza

Pag.6 di 8

Partita Iva: 17998591006 - Codice Fiscale: SNTMTT96S19H501J - Numero iscrizione: 1754792



Offerta Economica.

Di seguito il prezziario relativo alle voci sopraelencate relativo a 36 mesi di durata;

- 1) *Manutenzione Ordinaria Quadri Elettrici:*
€ 30.980,00 + iva
- 2) *Manutenzione programmata lampade di Emergenza*
€ 7.430,00+ iva
- 3) *Manutenzione Ordinaria Impianto Elettrico*
€ 17.480,00 + iva
- 4) *Manutenzione ordinaria Impianto Fotovoltaico*
€ 13.100,00 + iva
- 5) *Manutenzione e Gestione UPS*
€ 9.230,00 + iva
- 6) *Manutenzione della Centrale Telefonica*
€ 25.730,00 + iva
- 7) *Manutenzione del Gruppo Elettrogeno*
€ 7.130,00 + iva
- 8) *Interventi manutenzione straordinaria*
€ 28.000,00 + iva

Importo Totale € 139.080,00+IVA

Ringraziandovi porgiamo distinti saluti

MAS TECNOLOGY



Per ulteriori informazioni potete contattarci al numero sotto elencato

Mattia Santini

338/3884917

m.santini@telamtecnology.it

amministrazione@mastecnology.it

Impianti Tecnologici, Rete LAN, Cablaggi Strutturali, Telefonia Tradizionale e VoIp, Sicurezza

Impianti Elettrici, Videosorveglianza

Pag.7 di 8

Partita Iva: 17998591006 - Codice Fiscale: SNTMTT96S19H501J - Numero iscrizione: 1754792



firma per accettazione

.....

Impianti Tecnologici, Rete LAN, Cablaggi Strutturali, Telefonia Tradizionale e VoIp, Sicurezza

Impianti Elettrici, Videosorveglianza

Pag.8 di 8

Partita Iva: 17998591006 - Codice Fiscale: SNTMTT96S19H501J - Numero iscrizione: 1754792