



A.P.E.S. s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 95 del 09/04/2019

SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSO VANI TECNICI E VANO SCALA SERRATURA CAM PER CASSETTE DI CONTABILIZZAZIONE - FORNITURA E INSTALLAZIONE

Il Dirigente Unico di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott. Giorgio Federici, Vista la procura conferita con atto dell'Amministratore Unico n.54 del 11 aprile 2016 con atto Notaio Caccetta rep. 77266 del 18-7- 2016 al n. 25207 della Raccolta, registrato a Pisa il 27-7-2016 al n. 4964.

PREMESSO CHE

I fabbricati gestiti da APES sono provvisti di vari vani tecnici quali:

- centrale termica;
- centrale idrica;
- locale contatori elettrici;
- locale ascensore;
- cassette di contabilizzazione;
- ecc.

Alcuni di questi sono accessibili dall'esterno del fabbricato, altri sono accessibili solo attraverso i portoncini di ingresso (es. via atrio, cantine, scale). Tra i vari fabbricati la combinazione dei locali accessibili dall'esterno/interno non è una costante.

Le varie ditte di manutenzione e/o il personale autorizzato, per svolgere le loro attività, devono avere accesso solo dall'esterno, o solo all'interno, entrambi. La tipologia della porte di accesso a questi vani e le relative serrature è estremamente

variegato e "casuale".

Attualmente la gestione degli accessi a questi locali si limita a cassette portachiavi con serratura Cam a combinazione (tipicamente sulla parete in prossimità della centrale termica), al cui interno sono depositate le chiavi delle porte.

Tale gestione risulta poco efficace per l'accesso alle varie ditte di manutenzione e/o il personale autorizzato;

Si rende necessario definire requisiti minimi comuni per una efficiente gestione degli accessi vs aspetti di operatività e sicurezza.

Apes ritiene opportuno installare una serratura elettronica che consenta un alto grado di flessibilità sia in termini di gestione sia per la scalabilità della architettura HW/SW. La serratura individuata da Calormatica nell'offerta allegata alla presente è un cilindro digitale a profilo europeo per ogni porta dei locali tecnici. Come da relazione in allegato il dispositivo fa uso di classici badge e i codici identificativi sono criptati con i più alti requisiti di sicurezza.

Per la fornitura e l'installazione delle serrature Calormatica ha presentato un'offerta risultata congrua pari a € 7.953,00 oltre IVA

Descrizione Capitolo: Manutenzione Ordinaria

Codice Capitolo: 30-7-2-1

Decorrenza: 27/03/2019 - Scadenza: 31/12/2019

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

APPROVA

l'affidamento alla ditta Calormatica srl con sede in Milano via Montecuccoli n. 36, P.IVA 08042660962, il progetto di sistema di controllo accesso vani tecnici e vano scala Serratura Cam per cassette di contabilizzazione - Fornitura e installazione - al costo

complessivo di € 7.953,00 oltre IVA

Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.

CalorMatica S.r.l.

Sede operativa:

Via W. Tobagi, 22 – 20068 Peschiera B (MI)

Tel. 02 899 544 13

e-mail: info@calormatica.com

P.E.C.: calormaticasrl@pec.it

Web: www.calormatica.com

Sede legale:

Via Montecuccoli, 36– 20147 Milano

Capitale Sociale: Euro 10.000,00

R.E.A. Milano: 1999448

Registro Imprese Milano,

C.F. e Partita IVA: 0804 266 0962



Spettabile
APES
Via Enrico Fermi 4
56126 Pisa

C. A.
Ing. G. Federici
Ing. M. Braccini
Dott. D. Caruso

Ns. rif. PR038-2019

Milano, 22 marzo 2019

**Oggetto: Utenze APES – serrature
Sistema di controllo accesso vani tecnici e vano scala
Serratura Cam per cassette di contabilizzazione**

Sulla base di più recenti indicazioni aggiorniamo qui la precedente offerta del 30 gennaio per la gestione degli accessi ai locali tecnici dei condomini.

In particolare si propone ora una soluzione che prevede di dotare di serratura elettronica le porte delle sole centrali termiche. All'interno di questi locali sarà poi custodita una copia delle chiavi delle altre serrature. In questo modo sarà possibile conseguire l'obbiettivo preposto in forma equivalente ma con costi più che dimezzati.

Il costo della serratura elettronica è corrispondente alla sostituzione di una cassetta portachiavi – a titolo promozionale abbiamo ulteriormente inserito qui uno sconto del 7% c.a sulla serratura in opera.

Contestualmente riportiamo nuovamente l'offerta per la sostituzione dei cilindretti con chiave delle portelle di ispezione con analoghi cilindretti con nottolini a taglio in conformità ad altri condomini APES.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, cogliamo l'occasione per inviarVi i nostri migliori saluti.

CalorMatica S.r.l.

Soluzioni per la contabilizzazione dei consumi in ambito domestico ed industriale

1. Premesse e requisiti

I condomini APES sono provvisti di vari vani tecnici quali:

- centrale termica;
- centrale idrica;
- locale contatori elettrici;
- locale ascensore;
- cassette di contabilizzazione;
- ecc.

Alcuni di questi sono accessibili dall'esterno del fabbricato, altri sono accessibili solo attraverso i portoncini di ingresso (es. via atrio, cantine, scale). Tra i vari condomini la combinazione dei locali accessibili dall'esterno/interno non è una costante.

In base a quanto sopra e a seconda dei casi, le varie ditte di manutenzione e/o il personale autorizzato, per svolgere le loro attività, devono avere accesso solo dall'esterno, o solo all'interno, entrambi.

La tipologia della porte di accesso a questi vani e le relative serrature è estremamente variegato e "casuale". Dalla osservazione dei vari casi si desume che fino ad ora questo per aspetto non sia mai stato oggetto di alcun progetto atto a definire **requisiti minimi comuni** per una efficiente gestione degli accessi vs aspetti di operatività e sicurezza.



Da un nostro screening dobbiamo evidenziare che a volte mancano i minimi **requisiti di sicurezza**: locali che dovrebbero risultare segregati risultano facilmente accessibili a personale non autorizzato che non avendo la necessaria formazione potrebbe incappare in gravi rischi (folgorazione, ustioni, caduta, ecc.).

Si veda ad es. foto sotto dove per aprire è sufficiente svitare una vite:





Attualmente la gestione degli accessi a questi locali si limita a cassette portachiavi con serratura Cam a combinazione (tipicamente sulla parete in prossimità della centrale termica), al cui interno sono depositate le chiavi delle porte.

Questa gestione evidenzia, tra le varie, le seguenti criticità:

- niente assicura che cassette portachiavi vengano chiuse vs dimenticanze (in alcuni casi abbiamo trovato lucchetti e/o cassette non chiuse) lasciando le chiavi alla mercé di avventori;
- niente assicura che le chiavi vengano riposte dopo l'uso vs dimenticanze (in alcuni casi abbiamo ritrovato dei mazzi di chiavi evidentemente andati smarriti);
- le cassette portachiavi (facilmente riconoscibili sulla facciata) sono oggetto di frequenti effrazioni e atti vandalici, le chiavi conseguentemente risultano asportabili e i locali accessibili anche a personale non autorizzato (in alcuni casi questo ha permesso il verificarsi di atti vandalici agli impianti dei locali tecnici con ben maggiori costi);
- la sostituzione delle cassette portachiavi è un costo non indifferente che deve essere reiterato nel tempo;
- le chiavi per l'accesso ad alcuni locali tecnici non sono depositate in queste cassette portachiavi (es. portoncini per accedere alla cassette con i contatori e saracinesche riscaldamento e acqua calda/fredda) con conseguenti problemi operativi e di sicurezza (es. riducono drasticamente la possibilità di intervenire repentinamente in caso di necessità, es. rischio allagamento);
- il continuo cambio delle cassette fa sì che non di rado venga persa traccia/conoscenza della combinazione;
- il sistema adottato non prevede strumenti atti a garantire la corretta gestione delle combinazioni che oltretutto possono essere cambiate in modo arbitrario e non coordinato (combinazioni che diventano sconosciute) o divenire di conoscenza degli assegnatari (situazione già verificatasi).

I nuovi requisiti indicati da APES per un sistema di gestione degli accessi a questi locali sono:

1. serratura a combinazione/senza chiave per tutti i vani tecnici accessibili dall'esterno – una per condominio;
2. nessun intervento per i portoncini di accesso al condominio ed ad eventuali ulteriori vani tecnici. Le chiavi di queste serrature saranno riposte in una cassetta portachiavi posta all'interno del suddetto vano tecnico. Le chiavi ad uso del personale tecnico saranno quindi riposte in sicurezza in un locale chiuso, e non più in una cassetta portachiavi sulla facciata esterna a rischio effrazioni e atti vandalici.

Seppur apparentemente contenuti, i suddetti requisiti vs l'ampia varietà delle varie porte/situazioni presenti, e la necessità di unire al tempo stesso caratteristiche quali:

- affidabilità del prodotto, con referenze adeguate (es. Ospedale di Pisa);

- prodotto non per semplici applicazioni private (prodotto/soluzione ad uso tipicamente intensivo e potenzialmente scalabile nel tempo verso architetture più complesse);
- produttore referenziato con una rete tecnico-commerciale strutturata e atta a garantire opportuna assistenza nel tempo;
- agevole gestione dei codici combinazione/autorizzazioni in modo centralizzato e possibilmente senza più doversi recare sul posto in caso di cambio codice;
- sistema di generazione/riconoscimento combinazioni/codici non facilmente decifrabile;
- una soluzione che desse un reale “valore aggiunto” e un significativo ritorno dell’investimento grazie a un reale efficientamento della operatività;

ci hanno portato a scartare molteplici soluzioni, e solo apparentemente più economiche.

2. La nostra proposta

Per affinamenti successivi, la scelta si è delineata su due punti:

- una serratura elettronica che consente un alto grado di flessibilità sia in termini di gestione sia per la scalabilità della architettura HW/SW,
- capacità della soluzione di adattarsi alle varie porte col minimo impatto sulle serrature e porte esistenti.

La soluzione proposta prevede infatti:

1. un **cilindro digitale a profilo europeo** per ogni porta dei locali tecnici. In questi locali infatti è già tipicamente presente una serratura a profilo europeo, ovvero un corpo serratura come da immagini sotto, in grado quindi di accogliere subito il cilindro digitale con tempi e costi di messa in opera contenuti.





Il dispositivo fa uso di classici badge o tag. I codici identificativi sono criptati con i più alti requisiti di sicurezza. Al tempo stesso utilizzando supporti standard, lo stesso badge di riconoscimento può essere utilizzato ad es. per stampanti, distributori, controlli accessi anche di altri sistemi/produttori.

Le credenziali di accesso devono intendersi riferite al possessore del badge, possono quindi essere definite ad esempio per:

- avere accesso a una sola serratura o a uno specifico gruppo;
- avere accesso in una determinata fascia oraria;
- avere accesso in determinati giorni della settimana;
- avere accesso a partire da e fino a una determinata data;

Anche in configurazione base (architettura offline o stand alone) è possibile l'aggiornamento delle autorizzazioni sui vari varchi tramite senza doversi recare sul posto. Ad esempio se un nuovo operatore deve subentrare ad un altro che non dovrà più avere accesso, è sufficiente configurare opportunamente il nuovo badge. Al primo accesso del il nuovo operatore la serratura cancellerà le precedenti credenziali.

Ogni apparato è in grado poi di memorizzare gli accessi e sarà possibile scaricare il log da ogni serratura per eventuali indagini a posteriori.



2. Prezzi

Riportiamo di seguito l'elenco dei servizi previsti e relativi prezzi.

I prezzi includono sia la fornitura dei nuovi articoli sia la loro installazione e messa in servizio.

2.1. Servizi ad evento: Sostituzione serratura con Cilindro Digitale



Il servizio contempla:

- Rimozione dell'attuale cilindro di tipo europeo;
- Installazione del nuovo Cilindro Digitale a profilo europeo;
- Configurazione credenziali;
- Messa in servizio con test funzionale;
- Mappatura.

**COSTI per Servizio di Sostituzione serratura con cilindro elettronico:
280,00 euro in opera a serratura**

Interventi previsti: n. 24 sostituzioni serratura con cilindro elettronico

In caso di porte con corpo serratura non per cilindro europeo o mancanza del corpo serratura sarà installato un nuovo corpo per cilindro europeo. Attività di mera sostituzione – la porta è già predisposta ad accogliere la nuova serratura per cilindro europeo senza richiedere modifiche

**COSTI per Servizio di Installazione corpo serratura per cilindro europeo:
30,00 euro in opera a serratura**

Interventi previsti: n. 9 installazioni corpo serratura per cilindro europeo



Per alcune porte con serratura non a cilindro europeo (es. serrature ad applicare) si rendono necessarie modifiche per realizzare l'alloggiamento da fabbro o è o mancanza del corpo serratura sarà installato un nuovo corpo per cilindro europeo. Attività di mera sostituzione – la porta è già predisposta ad accogliere la nuova serratura per cilindro europeo senza richiedere modifiche

**COSTI per Servizio di Modifica per alloggiamento corpo serratura per cilindro europeo:
300,00 euro in opera a serratura**

Interventi previsti: n. 2 modifiche per alloggiamento corpo serratura

2.2. Servizi ad evento: Credenziali di sistema

Il servizio contempla:

- Definizione dei diritti di accesso per Ente (es. aziende accreditate) e Operatore (max 2 livelli) vs edifici e porte. Sulla base di questi requisiti sarà definita la Matrice delle Credenziali;
- Progettazione sistema credenziali;

Per una Matrice Credenziali di max 1000 punti c.a (es. 20 Aziende-Operatore, 50 edifici-porte) abbiamo previsto un costo forfettario/promozionale, a contributo parziale dei ns costi.

**COSTI per Servizio Progettazione Sistema Credenziali:
100,00 euro a forfait**

Interventi previsti: n. 1 progettazione sistema credenziali

- Programmazione badge personale (badge incluso – c/o ns sede).

**COSTI per Servizio Programmazione badge:
3,50 euro a badge**

Interventi previsti: n. 38 badge

di cui:

n.	5	badge APES
n.	3	badge Caormatica
n.	30	badge aziende fornitrici APES (es. 5 badge/azienda)



2.3. Servizi ad evento: Sostituzione serratura Cam per cassette via Rosselli 60

Alle cassette di contabilizzazione del condominio di via Rosselli 60 – Castelfranco sono stati impropriamente sostituiti i cilindri con serratura a chiave (chiave in possesso di un unico assegnatario). Di seguito i prezzi per la sostituzione del cilindro con tipo analogo a quello presente in tutti gli altri condomini APES.

Il servizio prevedere:

- Smontaggio attuale serratura a chiave;
- Montaggio serratura Cam con nottolino a taglio o quadro;

COSTI per Servizio di Sostituzione serratura Cam:

13,00 euro in opera per satellite

Interventi previsti: n. 10 sostituzioni serratura Cam

1.1. Esclusioni

- I.V.A.
- Opere murarie ad es., ma non limitatamente, per il ripristino di pareti danneggiate seguito di tentativi di effrazione;
- Ripristino di danni esistenti e/o e riparazioni a porte e/o telai;
- Modifiche e/o riparazioni a porte e/o serrature;
- Riparazioni a elettro-serrature e/o impianto citofonico

Per quanto alle esclusioni sopra ci renderemo disponibili a quotare preventivamente di volta in volta le attività straordinarie che dovessero presentare.

1.2. Fatturazione e Pagamenti

Fatturazione mensile secondo avanzamento lavori, pagamento a 30 gg d.f.f.m.

CalorMatica S.r.l.

Soluzioni per la contabilizzazione dei consumi in ambito domestico ed industriale

PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSO VANI TECNICI E VANO SCALA SERRATURA CAM PER
CASSETTE DI CONTABILIZZAZIONE - FORNITURA E INSTALLAZIONE

Proponente: quinti

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

NOTE

PROPOSTA DI ATTO NR. 87

Decisione dell'Amministratore

SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSO VANI TECNICI E VANO SCALA SERRATURA CAM PER
CASSETTE DI CONTABILIZZAZIONE - FORNITURA E INSTALLAZIONE

Proponente: quinti

PARERE CONTABILE

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

Impegno: 133

Capitolo: 30-7-2-1

Importo: € 7.953,00

NOTE

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 08/04/2019

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 08/04/2019

La firma digitale del Dirigente è stata apposta in data: 09/04/2019