



Città di Guardiagrele

(Provincia di Chieti)

SETTORE II - Servizi Tecnici

Servizio 2 - Ufficio Manutenzioni e Patrimonio

Piazza San Francesco, 12 C.A.P. 66016 – P.IVA n. 00239980691

Sito internet: www.comune.guardiagrele.ch.it - P.E.C.: comune.guardiagrele@pec.it



Doc_01

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Oggetto: SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, CONDUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI DI TERMICI INSTALLATI SU IMMOBILI COMUNALI - PERIODO NOVEMBRE/DICEMBRE 2024

Committente: Comune di GUARDIAGRELE

Settore II - Tecnico - Urbanistica - LL.PP. - Ambiente

Responsabile del Settore
Arch. Cristini ARCANGELO

Redazione a cura di:
Geom. Luigi SCIOLI

Data, Ottobre 2024

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, CONDUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI DI TERMICI INSTALLATI SU IMMOBILI COMUNALI - PERIODO NOVEMBRE/DICEMBRE 2024 -

PREMESSA

La presente relazione riguarda il servizio di "Manutenzione ordinaria, conduzione, esercizio, manutenzione straordinaria e ruolo di terzo responsabile degli impianti di termici installati su immobili comunali", per l'imminente stagione invernale.

Che il servizio è stato elaborato dal Settore II - Servizi Tecnici, sulla scorta dei servizi affidati nelle passate stagioni invernali con un'elaborazione del progetto globale stimato su base annuale.

Che il progetto su base annuale è stato pertanto ricondotto al solo periodo Novembre/Dicembre 2024, sulla base della disponibilità di bilancio che annualmente questo Ente assegna.

Che a garanzia e rispetto della normativa di legge vigente in materia d'impianti termici, il servizio non può essere svolto direttamente ma deve essere assicurato mediante l'affidamento esterno con operatore economico avente i requisiti prestabiliti.

LUOGHI DI INTERVENTO

Gli impianti termici interessati dal presente appalto sono quelli presenti all'interno degli edifici di proprietà comunale distinti da n. 6 centrali termiche della potenzialità superiori a 35 KW e n. 22 caldaie della potenzialità inferiori 35 KW (cfr. *Elenco Impianti Termici*).

DESCRIZIONE ATTIVITÀ

Le attività considerate nel servizio, riguarderanno le seguenti attività distinte nella manutenzione ordinaria, nella conduzione e esercizio degli impianti, nel ruolo di terzo responsabile e nella manutenzione straordinaria ogni qualvolta si riterrà necessario l'intervento da svolgere su caldaie e centrali termiche.

MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria sarà svolta sugli impianti termici comunali nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia di sicurezza ivi compreso le forniture dei materiali e/o attrezzature e/o apparecchiature necessarie per l'espletamento del servizio, inclusi gli oneri per la loro posa in opera.

Per manutenzione ordinaria s'intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste dalla norma di buona tecnica e dai libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e parti, che possono essere compiute in luogo con strumenti e attrezzature di corredo agli apparecchi e parti che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente.

La manutenzione ordinaria comprende:

- **La Pulizia:** s'intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dagli elementi dell'impianto durante il loro funzionamento, e il loro smaltimento nei modi conformi alla legge; inoltre, per tutta la durata dell'appalto, l'Assuntore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto e tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidatigli per l'espletamento delle sue funzioni; l'Assuntore dovrà altresì curare la pulizia di tutte le

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati e, ove necessario, apportare ritocchi alle verniciature antiruggine e di finitura delle parti metalliche degli stessi.

- **Verifica:** s'intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni, contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso, con le regole e con la periodicità ivi prevista. Sono incluse le verifiche sul rendimento di combustione da compiersi normalmente alla metà del periodo di riscaldamento. Il risultato del rendimento deve essere segnalato sul libretto di centrale e comunicato alla stazione appaltante, con le valutazioni del caso, qualora i generatori abbiano bisogno di operazioni di manutenzione straordinaria e adeguamento o altro. In generale, la verifica, deve essere svolta almeno una volta l'anno, salvo indicazioni e circostanze che implicano una verifica più restrittiva.
- **Sostituzione di parti:** sono da considerarsi completamente ricomprese nel servizio di manutenzione ordinaria tutte le sostituzioni di parti soggette a usura, anche se non esplicitamente indicate tra i materiali di consumo.
- **Smontaggio e rimontaggio:** in caso di non corretto funzionamento degli elementi, in altre parole in caso di sostituzione ex novo di qualsiasi pezzo, sottopezzo o accessorio dell'impianto, in generale lo smontaggio e il rimontaggio deve essere compiuto così come previsto nel libretto d'uso e manutenzione, e in ogni caso a perfetta regola d'arte e con strumenti in dotazione.

L'importo complessivo dell'attività di Manutenzione Ordinaria è stato stimato in € 2.750,00 più IVA al 22% (unica soluzione su base annuale).

ESERCIZIO E CONDUZIONE

L'esercizio e conduzione saranno svolte sugli impianti termici comunali nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia di sicurezza, contenimento dei consumi energetici e tutela ambientale, e secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

Per esercizio e conduzione s'intende la messa in esercizio e la conduzione degli impianti termici nei termini previsti dalle vigenti leggi e conformemente al D.P.R. 412/93 e s.m.i.. Obiettivo del servizio è assicurare il livello di funzionalità, di sicurezza e di comfort ambientale dei diversi ambienti degli edifici in oggetto, in relazione alle loro destinazioni d'uso. Dovrà essere assicurata anche la produzione dell'acqua calda sanitaria e la sua distribuzione nei servizi e nei locali in cui ne è previsto l'utilizzo.

L'esercizio e la conduzione dovranno prevedere:

- Messa in funzione e attivazione degli impianti;
- Disattivazione e messa a riposo degli impianti;
- Pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e delle loro pertinenza su richiesta e/o particolari esigenze;
- Aumento dei livelli di disponibilità su richiesta e/o particolari esigenze;
- Mantenimento, negli ambienti durante il periodo invernale, delle temperature e degli orari di utilizzo degli impianti prescritti della normativa vigente e dal presente capitolato.

L'importo complessivo dell'attività di Esercizio/Conduzione è stato stimato in € 2.780,00 (importo netto calcolato su n. 8 mensilità/anno) e proporzionalmente ridotto nell'importo di € 695,00 più IVA al 22% (periodo di n. 2 mesi - Novembre/Dicembre).

Oggetto: SERVIZIO DI "MANUTENZIONE ORDINARIA, CONDUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI DI TERMICI INSTALLATI SU IMMOBILI COMUNALI - PERIODO NOVEMBRE/DICEMBRE 2024".



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

RUOLO DI TERZO RESPONSABILE

Il ruolo di terzo responsabile sarà svolto sugli impianti termici comunali ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2, della Legge 10/91, per tutti gli edifici oggetto del servizio.

Per ruolo di Terzo Responsabile s'intende l'assunzione, da parte dell'appaltatore della responsabilità di conduzione gli impianti termici con l'organizzazione di tutte le operazioni di manutenzione secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature ovvero secondo la normativa UNI e CEI, per quanto di competenza, comprese tutte le attività previste dalla Legge 10/91, dal DPR 412/93, dal DPR 551/99, dal D.Lgs. 192/05 e del D.Lgs. 311/06. Il Terzo Responsabile, ai sensi dell'art. 34 della Legge 10/91, si assume la responsabilità per eventuali sanzioni comminate per la mancata ottemperanza alle disposizioni di legge.

L'importo complessivo dell'attività di Terzo Responsabile è stato stimato in € 3.510,00 (importo netto calcolato su n. 8 mensilità/anno) e proporzionalmente ridotto nell'importo di € 877,50 più IVA al 22% (periodo di n. 2 mesi - Novembre/Dicembre).

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria sarà svolta mediante l'attuazione d'interventi di natura eccezionale che si rendano necessari, da eseguirsi previo nulla osta della stazione appaltante.

Per manutenzione straordinaria s'intendono gli interventi di natura straordinaria ed eccezionale, atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto, nel tempo, al fine di assicurare le prestazioni cui è destinato. Tali interventi possono essere eseguiti, su segnalazione del terzo responsabile, previo nulla osta della stazione appaltante, ogni qual volta si ritenga necessario. Tali segnalazioni saranno accompagnate da uno studio di fattibilità di larga massima, con relativa previsione economica elaborata sulla base degli Elenchi Prezzi di riferimento. Gli interventi di cui sopra dovranno essere **riconosciuti e autorizzati** dalla Stazione Appaltante.

L'importo complessivo dell'attività di Manutenzione straordinaria è stato stimato in € 2.000,00 più IVA al 22% da utilizzare di volta in volta, in funzione degli interventi necessari.

FONTI DI FINANZIAMENTO

Il servizio sarà completamente finanziato tramite fondi propri dell'Amministrazione.

Il presente servizio prevede una spesa stimata in complessivi € 8.839,90 IVA compresa, come ripartita nel seguente Quadro Economico di Spesa.

A) Importo Servizio a base d'asta

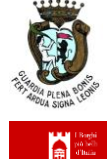
A1) Importo Manutenzione Ordinaria (Anno 2024)	€	2.750,00
A2) Importo Conduzione/Esercizio (Anno 2024)	€	695,00
A3) Importo 3° Responsabile (Anno 2024)	€	877,50
A3) Importo Manutenzione Straordinaria (Anno 2024)	€	2.000,00
IMPORTO TOTALE SERVIZIO IN APPALTO	€	6.322,50

B) Importo somme a disposizione

B1) Spese per IVA al 22%	€	1.390,95
B2) Spese per bollini certificazione impianti (non soggetto a ribasso)	€	1.000,00
B3) Accantonamento Art. 45 D.Lgs. n. 36/2023 (2,00%)	€	126,45
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	2.517,40

C) A+B - - IMPORTO TOTALE SERVIZIO (Novembre/Dicembre 2024) € **8.839,90**

Oggetto: SERVIZIO DI "MANUTENZIONE ORDINARIA, CONDUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI DI TERMICI INSTALLATI SU IMMOBILI COMUNALI - PERIODO NOVEMBRE/DICEMBRE 2024".



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DOCUMENTI.

Il progetto del servizio è costituito dai seguenti documenti:

- 1) S2024-01_DOC_01 - *Relazione Tecnica Illustrativa.*
- 2) S2024-01_DOC_02 - *Elenco Impianti Termici.*
- 3) S2024-01_DOC_03 - *Stima Analitica Costo Servizio - Elenco Prezzi Unitari - Quadro Economico di Spesa.*