**ALLEGATO A**

**MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO**

**Relazione Illustrativa**

**INTRODUZIONE**

Obiettivo del presente accordo quadro è quello di individuare partner tecnologico in grado di gestire e mantenere il patrimonio impiantistico di proprietà o gestito dall’Amministrazione Comunale di Pontinia.

La gestione e manutenzione sarà effettuata attraverso la fornitura di beni e l’esecuzione dei servizi necessari ad assicurare e mantenere nel tempo, le condizioni di comfort, efficienza, sicurezza e salvaguardia ambientale, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo e controllo energetico degli edifici oggetto dell’appalto, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali e locali e di quant’altro contenuto e disciplinato nel presente documento.

1. **Oggetto dell’appalto:**

L’oggetto del presente appalto, è costituito dall’affidamento delle attività necessarie per la conduzione e manutenzione ordinaria dei seguenti impianti:

* impianto di riscaldamento e relativi impianti elettrici;
* impianti di climatizzazione e relativi impianti elettrici.

In merito al presente appalto, risulta di particolare importanza l’applicazione delle definizioni di cui all’art. 2 del D.lgs 115/08, con specifico riferimento al contratto servizio energia di cui all’allegato II, del suddetto decreto.

1. **Luogo di esecuzione:**

Gli impianti termici e di condizionamento sono collocati nei seguenti edifici Comunali:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Impianti Termici** | | |
| **Edificio Comunale/Indirizzo** | **Potenza Kcal o KW** | **Foto Impianto Termico/Condizionamento** |
| Palazzo Comunale, Piazza Indipendenza, 1 | 170 | Y:\PERISSINOTTO\Servizio manutenzioni impianti termici_condizionamento\rilievo fotografico impianti\rilievo del 26.09.2018\20180928_085323.jpg |
| Palazzo della Cultura, via Cavour, 20 | 120 | Palazzo della culturaC:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Palazzo della cultua.jpg |
| Museo MAP, Piazza Kennedy | >24 |  |
| Teatro Fellini, Piazza Indipendenza | >24 |  |
| Ex Torre Idrica, Piazza Roma | >24 |  |
| Scola Elementare Don Milani, Piazza Pio VI | 180 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Don Milani (3).jpg |
| Scuola Matrena Viale Europa, Viale Europa | >24 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Scuola Viale Europa.jpg |
| Scuola Media G. Verga, Viale della Libertà | 170 |  |
| Scuola elementare Borgo Pasubio, Piazza Pasubio | 120 |  |
| Scuola Migliara 48, vai Migliara 48 | 80 |  |
| Scuola Elementare Quartaccio, Via della Pace | 27 |  |
| Scuola Media Quartaccio, Via della Pace | 50 |  |
| Scuola Materna Cotarda, via  Lungo Ufente | 35 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\scuola Cotarda (2).jpg |
| Scuola Elementare Migliara 54, via Migliara 54 | 98 |  |
| Scuola Materna PIO XII, via Leone X | 180 |  |
| Centro Anziani, via A. Moro | 120 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Centro anziani (2).jpg |
| Palazzetto dello Sport, via A. Moro | 160 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Palasport (4).jpgC:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Palasport.jpg |
| Tensostruttura, Viale Europa | 120 | C:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Scuola viale Europa (3).jpgC:\Users\sergio\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Scuola viale Europa (2).jpg |
| Appartamento via Monte Grappa int. 3 – via Montegrappa | 24 |  |
| Appartamento via Monte Grappa int. 4 - via Montegrappa | 24 |  |
| Appartamento via Monte Grappa int. 6- via Montegrappa | 24 |  |
| Appartamento via Monte Grappa int. 7 - via Montegrappa | 24 |  |
| Appartamento via Monte Grappa int. 8 - via Montegrappa | 24 |  |
| Campo sportivo Comunale, via D. Alighieri | 24 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Impianti di Condizionamento** | |
| **Edificio Comunale/Indirizzo** | **Descrizione** |
| Palazzo Comunale, Piazza Indipendenza, 1 | N.6 UNITA' ESTERNE MOD. FERROLI SUPER FLEX INVERTER MOD. 42-5. N.18 UNITA' INTERNE MOD. FERROLI GOLD 12000 INVERTER. N.3 SPLIT MOD. FERROLI GOLD 12000 INVERTER. N.4 UNITA' ESTERNE DAIKIN + ANEMOSTATI PER SALA CONSILIARE |
| Palazzo della Cultura, via Cavour, 20 | N.7 UNITA' ESTERNE MOD. FERROLI SUPER FLEX INVERTER MOD. 42-5. N.20 UNITA' INTERNE MOD. FERROLI GOLD 12000 INVERTER. N.2 UNITA' INTERNE MOD. FERROLI GOLD 9000 INVERTER |
| Museo MAP, Piazza Kennedy | N.1 GRUPPO FRIGO MOD. ELECTRA 61,9 KW. E N. 16 FANCOIL A PAVIMENTO E ANEMOSTATI SOSPESI |
| Teatro Fellini, Piazza Indipendenza | GRUPPO FRIGO - UTA - DIFFUSORI E GRIGLIE DI RIPRESA |
| Ex Torre Idrica, Pizza Roma | IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO A POMPA DI CALORE CON N. 9 FANCOIL A PARETE |
| Scola Elementare Don Milani, Piazza Pio VI | N. 8 SPLIT E N. 8 UNITA' ESTERNE |
| Scuola Matrena Viale Europa, Viale Europa | CILLER |
| Scuola Elementare Quartaccio, Via della Pace | CILLER |
| Scuola Media Quartaccio, Via della Pace | CILLER COLLEGATO AD UN BOILER A SOSTEGNO DELLE CALDAIE |
| Centro Anziani, via A. Moro | N. 3 SPLIT CON UNITA' ESTERNE E N.1 DUAL SPLIT |
| Tensostruttura, Viale Europa | LA CALDAIA ALIMENTA ANCHE IL BOILER A SERVIZIO DEL LOCALE DOCCE |

1. **Gestione degli edifici**

Parte degli impianti di cui al punto 2, oggetto dell’Appalto di servizio manutenzione ordinaria e conduzione, sono in parte gestiti dagli istituti comprensivi G. Verga e Manfredini, pertanto dovrà essere garantito il funzionamento degli impianti soprattutto durante le attività didattiche e restare a disposizione per eventuali richieste inoltrate dagli uffici della direzione didattica.

Gli edifici non compresi nel paragrafo precedente sono gestiti direttamente dall’Amministrazione Comunale o Associazioni.

1. **Esecuzione del Servizio**

I principi fondamentali dell’istituzione e dell’organizzazione degli interventi di manutenzione sono i seguenti:

1. Conservare il patrimonio l’intera vita utile
2. Garantire la sicurezza delle persone e la tutela ambientale;
3. Effettuare le operazioni di manutenzione con la massima economicità

**Compiti dell’Appaltatore**

I contenuti della manutenzione consistono in:

1. Definizione dei piani di manutenzione preventiva e ispettiva;
2. Formazione e aggiornamento del personale per le attività di manutenzione;
3. Messa a punto e aggiornamento della documentazione tecnica necessaria per tutti gli apparecchi;
4. Rilevare cause, tipo, frequenza e costi di interventi, in modo da costituire uno strumento per la diagnostica;
5. Registrare per ogni dispositivo tecnico i risultati delle attività di diagnostica;ù
6. Ogni altra disposizione contenuta nel C.S.A..

**Organizzazione del servizio**

La funzione manutentiva deve svolgere i seguenti compiti:

1. Definizione ed elencazione degli elementi da sottoporre alle operazioni ispettive;
2. Definizione e catalogazione degli elementi da sottoporre alle operazioni manutentive;
3. Elaborazione del programma di svolgimento delle operazioni ispettive e delle operazioni manutentive;
4. Rilievo e registrazione delle operazioni ispettive;
5. Rilievo e registrazione delle operazioni manutentive;
6. Analisi dello stato di efficienza ed affidabilità dei singoli elementi in rapporto alla funzione svolta ed alla loro tempestiva sostituibilità in caso di anomalia;
7. Ogni altra disposizione contenuta nel C.S.A..