

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli



SETTORE IV - Lavori pubblici

ELENCO EDIFICI E CARATERISTICHE IMPIANTI E DISTINTA DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONI

1. ELENCO EDIFICI E CARATERISTICHE IMPIANTI

N.	Tipologia di Edificio	Denominazione	Tipologia Impianto	Potenza kW
1	Municipio	Casa Comunale	Termico	646
2	Municipio	Casa Comunale	Raffreddamento	Scheda tecnica allegata
3	Scolastico	Marino Guarano	Termico	382,9
4	Scolastico	Falcone c.so Europa	Termico	320
5	Scolastico	Falcone via Lussemburgo	Termico	275
6	Scolastico	Rodari via Lussemburgo	Termico	93
7	Scolastico	Tenente L. Mauriello	Termico	482
8	Scolastico	Lavinaio	Termico	120
9	Scolastico	De Curtis	Termico	260,4
10	Scolastico	Collodi	Termico	93
11	Caserma	Tenza Carabinieri	Termico	8

2. DISTINTA DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONI

La manutenzione comprende **visite mensili** e controlli ed a seconda delle esigenze come di seguito riportato:

- 1) Accensione e spegnimento degli impianti con procedura normale ed automatica e regolazione degli interruttori orari secondo disposizioni di Legge e delle specifiche richieste da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 2) Regolazione ai valori di taratura dei parametri termodinamici di funzionamento degli impianti;
- 3) Pulizie delle caldaie ogni anno, dei circuiti dell'acqua e del fumo;
- 4) Operazione di sfiato dei termosifoni in ogni struttura;
- 5) Controllo con termo scanner di eventuali perdite nel circuito idrico e termico nelle varie strutture.
- 6) Pulizia, da effettuarsi prima delle accensioni, di tutti i corpi radianti (termosifoni e fancoil) comprensiva delle eliche di ventilazione, motori, parti radianti, ecc.; la sostituzione dei filtri, qualora necessaria, si intende a carico della ditta appaltatrice del servizio e ricompresa nel prezzo offerto;
- 7) Accertamento dello stato di conservazione dei materiali;
- 8) Accertamento della perfetta tenuta delle piastre, di chiusura e di attacco dei bruciatori, del relativo isolamento termico e delle altre aperture nel circuito dei fumi con sostituzione e/o reintegro dei materiali di tenuta deteriorabili;
- 9) Controllo della temperatura dei fumi all'uscita delle caldaie;
- 10) Accertamenti della rispondenza della temperatura di uscita dell'acqua dalla caldaia ai valori di funzionamento;
- 11) Accertamento della corrispondenza della temperatura dell'acqua inviata alla rete di distribuzione, ai valori di funzionamento;

- 12) Accertamento dello stato della coibentazione delle caldaie e delle tubazioni di mandata e di ritorno con reintegro dei materiali deteriorati, risigillatura pulizia e fascettatura;
- 13) Controllo della portata dei bruciatori in relazione alla potenzialità della caldaia con regolazioni accorrenti;
- 14) Controllo della pressione gas metano;
- 15) Controllo del regolare funzionamento degli strumenti di misura con adozione degli accorgimenti per il loro sbloccaggio;
- 16) Accertamenti del regolare funzionamento di tutti gli apparecchi (meccanici ed elettronici) di sicurezza e controllo e di termoregolazione;
- 17) Accertamento del buono stato di valvole di sfiato, valvole e detentori dei termosifoni e loro sostituzione ove necessario;
- 18) Accertamento del regolare funzionamento delle elettropompe;
- 19) Accertamento del funzionamento di tutti gli apparecchi di sicurezza e controllo e di termoregolazione;
- 20) Controllo delle apparecchiature elettriche di comando e controllo con adozione degli accorgimenti anti-ossidanti, nonché sostituzione del materiale deteriorato quali tubazioni, passacavi, morsetti, microinterruttori, interruttori orari, teleruttori, relè, cavi elettrici, fusibili, ecc.;
- 21) Mantenimento, per ogni quadro elettrico, di un significativo numero di fusibili di riserva;
- 22) Controllo dello stato e consistenza generale del quadro elettrico, eventuale ritocco di verniciatura annuale;
- 23) Controllo della tenuta delle portelle, eventuale sostituzione;
- 24) Controllo del buono stato di conservazione vari componenti del quadro;
- 25) Verifica del regolare intervento dei dispositivi salvamotori e di sicurezza, eventuale ritaratura o sostituzione;
- 26) Controllo dello stato e consistenza dei cavi e conduttori di allacciamento tra quadro ed utilizzatori, eventuale sostituzione;
- 27) Verifica del serraggio delle terminazioni dei cavi e conduttori alle basette di connessione di motori ed utilizzatori elettrici;
- 28) Controllo, manutenzione con adozione di accorgimenti anti-ossidanti dei morsetti dell'impianto di terra;
- 29) Controllo vetrini interruttori elettrici esterni di emergenza e sostituzione di quelli danneggiati;
- 30) Controllo della combustione secondo le specifiche del D.P.R. n° 412 del 26.08.1993 e s.m.i.;
- 31) Controllo del carico idrostatico dell'impianto;
- 32) Controllo dei dispositivi ed apparecchiature di sicurezza soggette ad omologazione.
- 33) Controlli e manutenzioni dei generatori e degli impianti a Pompa di calore:
- 34) Controllo tenuta del circuito frigorifero mediante lampada "cerca fughe"
- 35) Controllo ed eventuale rabbocco del livello del fluido frigorifero:
 - Controllo pressostati di minima e di massima (con l'eventuale sostituzione dell'elemento guasto)
 - Controllo termostati e sonde (con l'eventuale sostituzione dell'elemento guasto)
 - Verifica perdite dalle tubazioni del condensatore aria (con l'eventuale sostituzione dell'elemento guasto)
 - Controllo pressione dell'olio ed eventuale rabbocco del livello dell'olio
 - Controllo dello stato degli antivibranti/supporti (con l'eventuale sostituzione dell'elemento guasto)
 - Controllo dello stato dei collegamenti elettrici e del quadro di comando
 - Controllo assorbimenti elettrici
 - Controllo senso di rotazione motori
 - Controllo funzionamento valvole motorizzate (con l'eventuale sostituzione dell'elemento guasto)
 - Pulizia e disincrostazione dei fasci tubieri costituenti i condensatori
 - Pulizia e disincrostazione dei fasci tubieri costituenti gli evaporatori
 - Pulizia della girante;

- 36) Controlli e manutenzione dei ventil-convettori:
- Controllo mobiletti con smontaggio e rimontaggio delle pannellature
 - Pulizia delle batterie, anche con lavaggio chimico se necessario, controllo della lubrificazione e tenuta in esercizio dei motorini dei ventilatori, controllo e tenuta in efficienza dello scarico di condensa
 - Rigenerazione e pulizia dei filtri, con l'eventuale sostituzione degli stessi se necessario
 - Controllo di regolatori, termostati, elettrovalvole, sonde, pannelli di comando, motori elettrici, con l'eventuale sostituzione laddove fosse necessario"
 - Interventi per il controllo nelle singole utenze della tenuta in Esercizio e taratura dei termostati ambiente e regolatori di velocità
 - Disinfezioni delle batterie di scambio termico e delle vaschette di scarico della condensa

Per quanto riguarda i compiti di Terzo Responsabile:

Il Terzo Responsabile dell'impianto termico subentra nella responsabilità dell'esercizio, conduzione, controllo e manutenzione dell'impianto (compreso radianti e/o termosifoni e/o fancoil) al responsabile iniziale e risponde altresì del rispetto delle norme in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente. In tale veste, tra l'altro, è tenuto a:

1. Condurre l'impianto termico nel rispetto dei valori massimi della temperatura ambiente e nel rispetto del periodo annuale di accensione e della durata giornaliera di attivazione di cui all'art. 4 del DPR 74/2013;
2. Eseguire le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto, nonché i controlli di efficienza energetica, con le modalità e le tempistiche stabilite dagli art. 7 e 8 del DPR 74/2013 e dagli art. 4 e 5 della L.R. 19/2015;
3. Versare il contributo previsto dall'art. 10, comma 3, lettera c) del DPR 74/2013 e dagli art.11 e 14 della L.R. 19/2015 (bollino);
4. Versare il contributo dovuto per le ispezioni con addebito di cui agli art. 7, 8 e 14 della L.R. 19/2015 e il rimborso spese per l'impossibilità di effettuare l'ispezione di cui all'art. 8, comma 7 della stessa Legge;
5. Compilare, firmare ed inviare, quando previsto, all'Autorità Competente o all'Organismo Esterno:
 - Il rapporto di controllo di efficienza energetica e la dichiarazione di avvenuta manutenzione di cui all'articolo 4, commi 4 e 8 della L.R. 19/2015;
 - La dichiarazione della frequenza ed elenco delle operazioni di manutenzione come previsto all'art. 4, comma 1 della L.R. 19/2015;
 - Il libretto di impianto come previsto all'art. 4, comma 7 della L.R. 19/2015;
 - Copia del rapporto di prova cartaceo che l'ispettore ha l'obbligo di redigere al termine di una eventuale ispezione dell'impianto termico;
 - La dichiarazione di disattivazione dell'impianto termico di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. 19/2015;
 - La dichiarazione di avvenuto adeguamento dell'impianto termico di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 19/2015;
 - La comunicazione della sostituzione del generatore di calore di cui all'art. 8, comma 19 della L.R. 19/2015.
6. In caso di rescissione contrattuale, consegnare al responsabile iniziale (delegante) o all'eventuale terzo subentrante il libretto di impianto cartaceo comprensivo degli allegati, debitamente aggiornati.

Inoltre il Terzo Responsabile ha i seguenti divieti:

1. Il Terzo Responsabile dell'impianto termico non può delegare ad altri le responsabilità assunte e può ricorrere solo occasionalmente ad affidare ad altri alcune attività di manutenzione di sua competenza (Art. 6, comma 6 del DPR 74/2013). Ne consegue che l'impresa priva di tecnici con i necessari titoli abilitanti, quali patentino FGAs, abilitazione FER, certificazione UNI EN ISO 9001 o SOA e patentino da conduttore, non può essere nominata Terzo Responsabile di un impianto in cui tali titoli sono obbligatori, neanche quando fa ricorso ad altre imprese aventi tecnici in possesso di tali requisiti, in quanto, in questo caso, il rapporto non sarebbe più occasionale ma permanente.
2. Il Terzo Responsabile di un impianto termico non può essere il venditore di energia, o essere in qualche modo collegato alla società che vende energia per lo stesso impianto di cui è il Terzo Responsabile (Art. 6, comma 7 del DPR 74/2013). Ciò è possibile solo se la fornitura di energia è effettuata nell'ambito di un contratto di servizio energia, in cui la remunerazione del servizio fornito non sia riconducibile alla quantità di combustibile o di energia fornita, ma misurabile in base a precisi parametri oggettivi preventivamente concordati.

L'Appaltatore si obbliga a rispettare le prescrizioni delle case costruttrici delle apparecchiature per il buon funzionamento degli impianti, e mantenere, nei locali muniti di corpi radianti, durante il periodo di normale attività e durante l'orario prefissato la temperatura minima a norma di legge negli uffici, nelle aule scolastiche, e nei locali accessori (corridoi, atri, bagni, palestre, ripostigli, etc.) e negli eventuali locali di servizio, quali docce, ambulatori. Etc.

I valori anzidetti dovranno essere assicurati in via continuativa, secondo le modalità richieste dall'Amministrazione Comunale che si riserva di variare i tempi di accensione e spegnimento degli impianti, nel rispetto delle disposizioni di leggi vigenti, secondo le proprie esigenze e necessità. Nel caso in cui non vi siano richieste specifiche di questa Amministrazione, si dovranno seguire le direttive e normative nazionale su spegnimenti ed accensioni.

Il valore della temperatura ambiente viene accertato periodicamente da personale autorizzato del Committente nei locali occupati con termometri posti al centro dei locali stessi.

In caso di contestazione per l'insufficienza della temperatura ambiente, si provvede ad un controllo sul funzionamento dell'impianto, sotto la sorveglianza di tecnici designati dal Committente e con l'intervento di un rappresentante dell'Assuntore.

Sulle risultanze della verifica viene redatto un rapporto controfirmato dalle parti. In base alle risultanze relative. Il Committente applica eventuali penalità previste dal presente contratto qualora la deficienza di temperatura risulti imputabile a cause dipendenti dall'assuntore, o si riserva di dare eventuali disposizioni per l'esercizio dell'impianto, qualora la deficienza sia imputabile ad altre cause.

Il Responsabile del Progetto (RUP)
Arch. Nicola Manganiello

L'operatore Economico
