

**SERVIZIO DI CONDUZIONE (GESTIONE, SORVEGLIANZA E ASSISTENZA TECNICA) E TERZO RESPONSABILE AI SENSI DEL D.P.R. 74/2013, DELL'ALLEGATO AL DDUO 11785/2015 E DELLA D.G.R. 3965/2015 E S.M.I. DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI ALIMENTATI DA GAS METANO, DA GASOLIO E DA RETE DI TELERISCALDAMENTO DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' ED IN AMMINISTRAZIONE DELL'ALER DI BERGAMO LECCO E SONDRIO, UOG di LECCO E SONDRIO**

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

*Il responsabile unico del procedimento: geom. Marco Brena*

## **PREMESSA**

ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO, con riferimento alle unità operative gestionali di Lecco e Sondrio, è proprietaria ed amministra 162 fabbricati in cui la climatizzazione invernale o estiva è garantita da impianti termici centralizzati alimentati a gas, corrente elettrica, gasolio e da rete di teleriscaldamento.

La conduzione, il controllo, la manutenzione degli impianti nonché il rispetto di tutte le leggi in materia gravano sul "responsabile dell'impianto", cioè sul proprietario, chi occupa l'unità immobiliare oppure sull'amministratore nel caso di impianti condominiali; in altri termini ALER deve garantire la conduzione, la manutenzione e il funzionamento degli impianti in conformità e nel rispetto delle leggi.

Il D.P.R 74 del 2013 prevede che il proprietario o l'amministratore possano delegare le operazioni sopra descritte alla figura del "TERZO RESPONSABILE" cioè una persona fisica o giuridica che essendo in possesso delle capacità tecniche organizzative economiche e dei requisiti necessari previsti dalle normative in materia, assuma la responsabilità dell'esercizio e manutenzione degli impianti.

## **SCOPO E PROGETTO DI SERVIZIO**

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scopo del progetto di servizio è quello di dotare gli uffici delle unità operative gestionali di Lecco e Sondrio di ALER BG-LC-SO per gli anni 2019/20,-2020-21-2021-22 di un operatore economico a cui affidare la manutenzione, la conduzione, la sorveglianza, e la responsabilità dell'esercizio degli impianti con delega di "TERZO RESPONSABILE".

L'operatore in possesso di tutti i requisiti necessari, dovrà provvedere alla conduzione degli impianti invernale e o estiva rispettando i periodi e gli orari di accensione degli impianti previsti per le varie zone climatiche in cui sono dislocati gli edifici elencati nelle tabelle allegate al CSA.

Dovrà garantire il perfetto funzionamento delle centrali termiche, verificandone periodicamente l'efficienza, controllare con apparecchiatura idonea la combustione e il rendimento del generatore e la temperatura dei fumi all'uscita dallo stesso e mantenere puliti i locali tecnici che gli saranno consegnati.

Per gli edifici in cui è prevista la produzione di acqua calda sanitaria garantirà il funzionamento degli impianti anche nei periodi estivi e per 24 al giorno, dovrà verificare il buon funzionamento dei bollitori dei pannelli solari dove presenti, e comunque di tutti i componenti degli impianti. Dovrà verificare il corretto funzionamento dei contabilizzatori individuali di calore, dei contatori di acqua calda sanitaria e provvedere alle letture semestrali degli stessi.

Per poter meglio gestire le verifiche sopra elencate, si sono predisposte delle tabelle "TABELLE CONTROLLI", che saranno parte integrante del CSA, su cui sono indicate le scadenze, settimanali, mensili etc., con cui effettuare i controlli e che l'operatore dovrà seguire scrupolosamente.

Si prevede infine, nel caso di guasti e rotture improvvise che pregiudichino il regolare funzionamento degli impianti in sicurezza e, limitare i disagi all'utenza, che l'operatore economico, in assenza di soluzioni alternative provveda alla "PRONTA ESECUZIONE DI OPERE" sostituendo immediatamente i componenti necessari. Altrimenti dovrà comunicarlo agli uffici ALER di competenza, che valutata e approfondita la situazione con l'appaltatore decideranno se affidare allo stesso o ad altra ditta la sostituzione delle parti usurate "ESECUZIONE DIFFERITA DI OPERE".

Tutto quanto brevemente descritto sarà meglio specificato nei dettagli contenuti nel capitolato speciale d'appalto.