



***Azienda Gestione Edifici Comunali***  
***DEL COMUNE DI VERONA***

***ACCORDI QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE, ANCHE DI  
PRONTO INTERVENTO, DA ESEGUIRE IN IMMOBILI IN GESTIONE AD  
A.G.E.C. NEL COMUNE DI VERONA, DAL 2024 AL 2028.***

***Opere categorie OS28 - impianti termici e di condizionamento e  
OS3 - impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie***

**EPU – C.T. ELENCO PREZZI UNITARI  
INTEGRATIVO**

**TERZO RESPONSABILE CENTRALI TERMICHE**

Il Responsabile Unico del Progetto

*Ing. Pietro Padovani*

*documento informatico sottoscritto digitalmente*

## CAP. 1 - PREMESSA

Il presente documento, per la conduzione e manutenzione ordinaria con il ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche in gestione ad AGECE, è da intendersi integrativo all'elenco prezzi unitari, posto a base di gara.

Per una distribuzione equa delle centrali in gestione ad AGECE le stesse sono state suddivise in due zone 1 e 2 cercando di rispettare il più possibile il rispetto delle circoscrizioni di appartenenza.

In alcuni casi per un equilibrio economico alcune sono state spostate dalla zona 1 alla zona 2.

I lavori da realizzarsi attraverso gli Appalti Specifici saranno contabilizzati sulla base dei prezzi unitari definiti nei paragrafi 2.2 e 2.3 dei CSA Capitolato Speciale d'Appalto relativi agli specifici Lotti 1 e 2.

Gli importi unitari tengono conto delle caratteristiche delle apparecchiature delle centrali termiche e degli impianti esterni ad esse collegati a servizio degli edifici.

Le tipologie impiantistiche e dotazioni similari tra loro sono stati accorpati per categorie.

Ai prezzi unitari riportati verrà applicato il ribasso offerto in fase di rilancio.

I canoni per la conduzione e manutenzione ordinaria con incarico di terzo responsabile sono comprensivi degli oneri derivanti principalmente per la manutenzione ordinaria delle seguenti tipologie impiantistiche e degli oneri di seguito riassunti:

- 1) Canone annuale per la conduzione e ordinaria manutenzione in qualità di terzo responsabile delle centrali termiche a funzionamento stagionale o annuale per riscaldamento ambiente e produzione acqua calda, nei modi e nei tempi previsti, comprese le operazioni scadenziarie, iniziali, finali, di verifica periodica, ricerche guasti, in funzione delle fasce di potenzialità corrispondenti e suddivise, superiori ai 35kW.
- 2) ogni caldaia in aggiunta alla prima in centrale termica con più caldaie;
- 3) produzione acqua sanitaria centralizzata;
- 4) gestione e manutenzione dell'impianto solare termico;
- 5) conduzione per la telegestione degli impianti di riscaldamento, condizionamento o climatizzazione per il periodo di funzionamento dell'impianto, per l'impianto di centrale e per la gestione controllo letture periodiche dei sotto contatori di energia termica, acqua calda sanitaria e acqua fredda sanitaria;
- 6) manutenzione all'impianto di addolcimento e trattamento dell'acqua, esclusi i sali ed i prodotti per il trattamento che saranno contabilizzati separatamente;
- 7) Esecuzione della verifica dell'efficienza energetica (analisi di combustione) compilazione ed aggiornamento del Libretto di centrale e del Rapporto di intervento, registrazione al CIRCE (Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza energetica) ed ogni onere connesso, come previsto nel capitolato speciale di appalto;
- 8) Analisi semestrale dell'acqua tecnica per il controllo dei parametri chimici e chimico-fisici delle acque negli impianti termici secondo la **norma UNI 8065** per prevenire fenomeni di incrostazioni e corrosione all'interno degli impianti;
- 9) Verifica annuale e prima dell'inverno della concentrazione glicole negli impianti solari termici.

10) Analisi semestrale dell'acqua sanitaria per il controllo dei parametri chimici e chimico-fisici delle acque negli impianti centralizzati, in attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, recepito con il decreto legislativo n. 18 del 23 febbraio 2023, e per prevenire fenomeni di Legionellosi;

Nei prezzi esposti sono inoltre compresi tutti gli oneri per l'esecuzione del servizio di:

- reperibilità 24 ore su 24 con intervento da eseguire entro i termini previsti dal capitolato speciale, esclusi gli interventi di ripristino in reperibilità e di manutenzione straordinaria.
- call center negli orari stabiliti nel capitolato speciale d'appalto;
- uscita su chiamata al fine di acquisire la natura del problema segnalato.

L'Appaltatore è consapevole che i prezzi ed il numero di prestazioni previste nel Capitolato potrà variare in più o in meno a seconda delle necessità di questa Amministrazione senza che lo stesso possa pretendere indennizzi di sorta.

Questa Amministrazione si riserva la facoltà, ove se ne ravvisi la necessità durante il corso dell'appalto, di inserire o detrarre in contratto la conduzione e manutenzione ordinaria di ulteriori centrali termiche senza che la ditta possa pretendere indennizzi di sorta.

In tal caso il prezzo da applicare verrà desunto dai prezzi indicati nell'Elenco Prezzi relativi alle centrali termiche già oggetto dell'appalto, adeguato in relazione al numero ed alla potenzialità della caldaia stessa nonché della tipologia delle apparecchiature componenti l'impianto.

Analogamente ove se ne ravvisi la necessità per l'Amministrazione durante il corso dell'appalto, potranno essere tolte dalla manutenzione centrali termiche non più gestite da questa Amministrazione senza che la ditta possa pretendere indennizzi di sorta.

In tal caso il prezzo da applicare verrà adeguato proporzionalmente ai mesi di gestione del servizio .

Saranno liquidate solamente le prestazioni e gli interventi effettivamente eseguiti.

Al fine di rendere più completa e puntuale la definizione delle voci del presente elenco prezzi, i cui oneri vanno desunti dalla lettura coordinata di tutti gli elaborati dell'appalto, si riportano di seguito i documenti che sono da considerarsi parti integranti delle singole voci dell'elenco prezzi stesso per le specifiche tipologie impiantistiche ed in particolare:

- *“Gestione centrali termiche”*. Sono evidenziate le centrali che allo stato di redazione della documentazione di Appalto sono in gestione all'Ente e quelle escluse in quanto amministrate da amministratori esterni.
- *“schede delle attività da svolgere e frequenze per la conduzione”*. Descrizione delle attività e scadenze per una corretta manutenzione delle centrali.

**ELENCO CENTRALI TERMICHE ZONA 1 e 2**

zona	RIF.	codice catasto	cod. chiave	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	AMMINISTRATORE	numero generatori	potenza kw	idrico sanitario central.	solare termico	CONTATORI				tipo sistema radiante
											Riscaldam	ACS	AFS	ubicazione	
	1	201500154089	55d33dde6	NORIS ENRICO 1	UFFICI	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	285	no	no	0	0	0	0	radiatori
2	2	201500153673	55d2ede66	VOLTA 37	CASA ANZIANI	AGEC	3x70	210	si	si/n.f.	0	40	0	0	radiatori
1	3	201500159105	55dc5d453	MAZZA NICOLA 52	RESIDENZIALE	AGEC	1	248	si	no	0	0	0	0	
1	4	201500160905	55dea421	MAZZA NICOLA 54	RESIDENZIALE	AGEC	1	248	si	no	0	0	0	0	
1	5	201500160280	55dd9f555	S. MARIA ROCCA MAGGIORE, 13	RESIDENZIALE	AGEC	1x70	70	si	no	0	15	0	0	radiatori
1	6	201500152216	55cdc7080	INTERRATO ACQUA MORTA 54	CASA ANZIANI	AGEC	1	210	si	no	0	0	0	0	pavimento
1	7	201500152662	55d194dd3	TAZZOLI, 3-5	RESIDENZIALE	AGEC	2x90+1x110	290	no	no	0	0	0	0	radiatori
1	8	201500153250	55d192135	BACANAL, 5	RESIDENZIALE	AGEC	2x50	100	si	no	0	0	0	0	
1	9	201500159081	55cdc56706	D AZEGLIO MASSIMO 27-29	CASA ANZIANI	AGEC	1	177	no	no	0	0	0	0	radiatori
2	10	201500153966	55d32c03a	CORBELLA 12/A, GERARDO 7	CASA ANZIANI	AGEC	2x151	302	si	si	0	0	0	0	
2	11	201500161305	55de4d357	VOLTURNO 22	CASA ANZIANI	AGEC	2x60	120	no	no	0	0	0	0	radiatori
1	12	201500161329	55de45309	VELINO, 22	CASA ANZIANI	AGEC	2x50	100	si	no	0	0	0	0	radiatori
2	13	201500159122	55dc60221	PONTE BASAZENOCI, 12	CASA ANZIANI	AGEC	1x130	130	si	no	0	0	0	0	radiatori
2	14	201500153941	55d32a0dd	PRATERIA 9/C	CASA ANZIANI	AGEC	2x60	120	si	no	0	0	0	0	radiatori
2	15	201500156951	55d72807d	FEDELI ALDO, 10	CASA ANZIANI	AGEC	1x50+1x70	120	si	no	0	0	0	0	radiatori
2	16	201500152380	55dcfec3e	CONEGLIANO, 4-8	CASA ANZIANI	AGEC	2x60	120	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	17	201500152270	55cdc49030	SPAGNOLO ANTONIO, 2-4	CASA ANZIANI	AGEC	3x130	390	si	si	0	0	0	0	radiatori
1	18	201500153989	55d331642	CAPRIOLI DAVIDE, 5	CASA ANZIANI	AGEC	1x50+1x70	120	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	19	201500159067	55dc4eecd	LARGO STAZIONE VECCHIA, 16	CASA ANZIANI	AGEC	1x108	108	si	si	0	0	0	0	radiatori
2	20	201500154398	55d42419b	DEGANI DINO, 6	CASA ANZIANI	AGEC	1x115	115	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	21	201500152329	55dc8f8da	TORRENTE VECCHIO, 2/2	CASA ANZIANI	AGEC	2x60	120	si	no	0	0	0	0	radiatori
2	22	201500159151	55dc63969	PONTE FLORIO 9/a	RESIDENZIALE	AGEC	2x35	70	no	no	0	0	0	0	radiatori
1	23	201500152642	55d192c20	QUATTRO SPADE 16	RESIDENZIALE	AGEC	1x115+1x130	245	no	no	0	0	0	0	radiatori
	24	201500152583	55d188dce	S. GIACOMO, 46	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	200	si	no	0	0	0	0	radiatori
	25	201500152241	55dc4dfc2b	S. GIACOMO, 48-50	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	581	si	no	0	0	0	0	radiatori
	26	201500190622	56015143a	S. GIACOMO, 52-54	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	527	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	27	201500153208	55d1ed8e1	S. LUCIA, 47-47/A	RESIDENZIALE	AGEC	3x90	270	no	no	0	0	0	0	radiatori
2	28	201500159167	55dc65e5e	PONTE DI VEJA, 8-8/A	RESIDENZIALE	AGEC	1x115	115	no	no	0	0	0	0	radiatori
2	29	201500159097	55dc5be93	MONTI CUOCO 10	RESIDENZIALE	AGEC	1x90	90	si	s	18	18	0	0	teleselettura
1	30	201500160919	55de4d59e	TREZZA, 26-30	RESIDENZIALE	AGEC	2x54	108	si	si	11	0	0	0	pavimento
1	31	201500153746	55d2f5bd4	COMPLESSO PORTA PALIO	RESIDENZIALE	AGEC	2x978	1.956	si	no	228	228	0	0	radiatori
2	32	201500152009	55dc92a12	COMPLESSO SAVAL	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	242	242	242	242	radiatori
2	33	201600085654	56c450b9c	TUNISI, 1-11	RESIDENZIALE	AGEC	1x786+1x1000	1.786	si	no	170	0	170	170	radiatori
2	35	201500239069	56d354aae	LUSSINO 19-41	RESIDENZIALE	AGEC	1x575+1x405	980	si	no	118	118	118	118	teleselettura
	37	201500154010	55d334580	CAPODISTRIA, 1-3	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	581	si	no	0	0	0	0	radiatori
	38	201500154062	55d334a55	CAPODISTRIA, 5-7	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	1	527	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	39	201500264801	563846507	CAMPOFIORE, 4 - 22	RESIDENZIALE	AGEC	1x70+1x35	105	si	si/n.f.	12	12	0	0	teleselettura
1	40	201500160291	55dda3bcd	TAORMINA, 12-14	CASA ANZIANI	AGEC	3x80	240	si	no	0	0	0	0	radiatori
1	41	201500153272	55d1f5318	RISTORI 1	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	no	0	0	0	0	radiatori
1	42	201500152594	55d18b46b	ERICE, 177	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	6	6	6	6	soffitto
1	43	201500154425	55d4293e6	ERICE, 176	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	6	6	6	6	teleselettura
	44	201500152606	55d18ccf1	ERICE, 174	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	teleriscaldamento		si	si	6	6	6	6	teleselettura
1	45	201500153021	55d1d7948	ERICE, 172	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	6	6	6	6	soffitto
1	46	201500156976	55d72cc06	GELA 26 - 28	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	16	16	16	16	pavimento
2	47	201500153706	55d2f1484	AGRIGENTO 59 - 61	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	16	16	16	16	pavimento
2	48	201500160303	55dda96e1	TAORMINA 23/B	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	30	30	30	30	pavimento
	49	201500159461	55dc824c9	SACRA FAMIGLIA 6	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	3x50	150	si	si	30	30	0	0	pavimento
1	50	201500153398	55d212304	VIA LICATA 33	RESIDENZIALE	AGEC	1x145	145	si	si	0	40	0	0	teleselettura
	51	201500257085	5633aaa9	ERICE, 171	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	teleriscaldamento		si	si	4	4	4	4	soffitto
	52	201500256931	56332a83	ERICE, 175	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	teleriscaldamento		si	si	5	5	5	5	soffitto
	53	201500156418	55d8c7975	ERICE, 178-179	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	teleriscaldamento		si	si	12	12	12	12	soffitto
	54	201500190451	560145874	ERICE, 180-181	RESIDENZIALE	Amministratore esterno non attualmente in gestione	teleriscaldamento		si	si	12	12	12	12	soffitto
2	55	201500159401	55dc7bd54	VIA PONTE FLORIO 9 BC	RESIDENZIALE	AGEC	2x35	70	no	no	0	0	0	0	radiatori
2	56	201900202515	5dc1db9d5	VIA SANTA MARTA 10	RESIDENZIALE	AGEC	teleriscaldamento		si	si	0	0	0	0	pavimento
2	57	202300013075		CENTRALE TERMICA EX FRATI	UFFICI	AGEC	1X24+2x70	140	no	no	0	0	0	0	radiatori
1	58	201500267005	598c5f033	VIA GELA 3 ABC	RESIDENZIALE	AGEC	1x177	177	si	si	0	0	0	0	radiatori

**N.P.TE 01 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal solo riscaldamento centralizzato degli alloggi con produzione da scambiatore allacciato alla rete di teleriscaldamento.

▪ **Via Teatro Ristori 1**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€800,00 cadauna/anno**  
(ottocento/00 euro/cadauna/anno)

**N.P.TE 02 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal solo riscaldamento centralizzato degli alloggi con produzione da generatore termico alimentato a gas metano.

- **Piazza Bacanal 5**
- **Via Velino 22**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.200,00 cadauna/anno**  
(milleduecento/00euro/cadauna/anno)

### **N.P.TE 03 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano.

- **Via Ponte Florio 9/a**
- **Via Ponte Florio 9/bc**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.400,00 cadauna/anno**  
*(millequattrocento/00euro/cadauna/anno)*

### **N.P.TE 04 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano.

- **Via Monte cucco 10**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.500,00 cadauna/anno**  
*(millecinquecento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 05 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano.

- Via Erice 180-181
- Via Erice 178-179
- Via Erice 177
- Via Erice 176
- Via Erice 175
- Via Erice 174
- Via Erice 172
- Via Erice 171
- Via Gela 26/28

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.600,00 cadauna/anno**  
*(milleseicento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 06 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre annualmente sarà



eseguita la lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica dei consumi di acqua calda sanitaria.

- **Via S.Maria Rocca Magg. 13**
- **Via Agrigento 59-61**
- **Via Taormina 23**
- **Via Santa Marta 10**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.700,00 cadauna/anno**  
*(millesettecento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 07 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito da scambiatore allacciato alla rete di teleriscaldamento. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via Enrico Noris 1**
- **Via Ponte di Veja 8**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.800,00 cadauna/anno**  
*(milleottocento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 08 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare,



funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento degli uffici/alloggi, fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre è presente un impianto di addolcimento e trattamento acqua tecnica.

▪ **Via Massimo d'Azeglio 27-29**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€1.900,00 cadauna/anno**  
*(millecento/00euro/cadauna/anno)*

**N.P.TE 09 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito da scambiatore allacciato alla rete di teleriscaldamento. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via Volturno 22/a**
- **Via Quattro Spade 16**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€2.100,00 cadauna/anno**  
*(duemilacenti/00euro/cadauna/anno)*

**N.P.TE 10 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare,

funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento degli alloggi, fornito da generatore termico alimentato a gas metano.

- Via Ponte Basazenoci 12
- Via Interrato dell'Acqua Morta 54
- Via Degani 6
- Via Nicola Mazza 54
- Via Nicola Mazza 52

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€2.200,00 cadauna/anno**  
(*duemiladuecento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 11 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- Via San Giacomo 46
- Via Tazzoli 3-5
- Str.ne Santa Lucia 47-47a

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€2.400,00 cadauna/anno**  
(*duemilaquattrocento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 12 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”

– dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via Fedeli 10**
- **Via della Prateria 9c**
- **Via Conegliano 4-8**
- **Via Caprioli 5**
- **Via Torrente Vecchio 7z**
- **Via Trezza 28-30**
- **Via Campofiore 4-22**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€2.500,00 cadauna/anno**  
(duemilacinquecento/00euro/cadauna/anno)

#### **N.P.TE 13 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre annualmente sarà eseguita la lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica dei consumi di acqua calda sanitaria.

- **Largo Stazione Vecchia 16**
- **Via Taormina 12-14**
- **Via Gela 3 a-b-c**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€2.700,00 cadauna/anno**

*(duemilasettecento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 14 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli uffici è fornito da due generatori termici alimentato a gas metano dislocati negli appositi locali. Inoltre l'impianto è dotato di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria. Nello specifico si evidenzia che la centrale termica denominata “Palazzina Uffici ex frati, chiesa e polizia mortuaria” ubicata presso il cimitero Monumentale da inserire in gestione e contabilizzata con la voce di EPU – CT, NP.TE.13 comprenderà la gestione della linea di distribuzione a partire dallo scambiatore di calore del forno crematorio, della centrale termica a servizio degli uffici di polizia Mortuaria, della chiesa e della centrale termica a servizio della Palazzina uffici Ex Frati.

##### **▪ Cimitero monumentale ex Frati**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.000,00 cadauna/anno**

*(tremila/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 15 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria. Annualmente sarà eseguita la lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica dei consumi di acqua calda sanitaria.

##### **▪ Via Volta 37**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.100,00 cadauna/anno**  
(*tremilacento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 16 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via Corbella 12a - Gerardo 7**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.200,00 cadauna/anno**  
(*tremiladuecento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 17 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via Sacrafamiglia 6**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.300,00 cadauna/anno**  
(*tremilatrecento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 18 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria.

- **Via San Giacomo 48-50**
- **Via San Giacomo 52-54**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.400,00 cadauna/anno**  
(*tremilaquattrocento/00euro/cadauna/anno*)

#### **N.P.TE 19 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre annualmente sarà eseguita la lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica dei consumi di acqua calda sanitaria.

- **Via Capodistria 1-3**
- **Via Capodistria 5-7**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€3.500,00 cadauna/anno**  
*(tremilacinquecento/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 20 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi e fornito da generatore termico alimentato a gas metano. Inoltre annualmente sarà eseguita la lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica dei consumi di acqua calda sanitaria.

##### **▪ Via Spagnolo 2-4**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€4.000,00 cadauna/anno**  
*(Quattromila/00euro/cadauna/anno)*

#### **N.P.TE 21 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto è composto dal riscaldamento, raffrescamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito da generatore termico ICI da 147 kW alimentato a gas metano e da pompa di calore Galetti da 118 kW. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di addolcimento e trattamento acqua calda sanitaria. Ulteriore dotazione dell'impianto è presente un sistema di climatizzazione centralizzato in pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento. Il tutto è gestito e supervisionato da un sistema integrato ICI (eterm) composto da n°1 Quadro master, n°4 quadri di zona, n°25 moduli Nereix con Kronos, e n°6 Moduli senza Kronos, per la regolazione, comando e



contabilizzazione con funzione di telecontrollo e telegestione. In centrale sono presenti contabilizzatori di energia dei consumi generali di produzione anch'essi interfacciati con il sistema di cui sopra.

L'impianto interno degli alloggi è realizzato con un sistema radiante a pavimento, termoarredo e deumidificatori gestiti da Satelliti ICI (modulo Nereix con contabilizzatori di energia ed acqua fredda e calda sanitaria), e regolati con il cronotermistato ICI (Kronos). Tutto l'impianto interno degli alloggi è connesso al sistema di supervisione-regolazione-contabilizzazione (componentistica ICI).

Il Terzo Responsabile deve essere in grado di analizzare, controllare e gestire, sia da postazione locale che da postazione remota, il sistema ICI di supervisione, regolazione e contabilizzazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione d'acqua calda ad uso sanitario, quest'ultima anche da fonte solare, al quale fanno capo tutte le apparecchiature dell'impianto. Tale capacità, dovrà essere garantita in qualsiasi condizione di funzionamento della centrale termica condominiale (manutenzione programmata e/o manutenzione in emergenza 24h), ed è economicamente ricompresa nel canone fissato per l'espletamento del servizio in questione, come pure l'attivazione del pacchetto eterm Service.

Il Terzo Responsabile deve quindi essere in grado di rispettare tali condizioni contrattuali con conoscenze e mezzi propri, avvalendosi anche dell'ausilio e pronto intervento dei "Centri di Assistenza Autorizzati" ICI Caldaie, presenti sul territorio di Verona.

▪ **Via Licata 33**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€6.100,00 cadauna/anno**  
(seimilacento/00euro/cadauna/anno)

**N.P.TE 22 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata "Gestione centrali termiche"
- dal documento "ST-TR schede tecniche delle centrali termiche"

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle "schede delle attività da svolgere" sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto, a servizio di tre edifici per un totale di 242 utenze, è composto dal riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria centralizzata degli alloggi, fornito da scambiatori allacciati alla rete di teleriscaldamento. Inoltre l'impianto è dotato d'impianto solare termico di grande estensione (circa 350 mq) installato sui tetti di due edifici ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria dell'intero complesso. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria, fredda alle utenze e al circuito antincendio avviene tramite impianto di pressurizzazione. Inoltre l'impianto è dotato di sistema di contabilizzazione dei valori di consumo delle utenze: riscaldamento, acqua calda, acqua fredda, tramite sistema COSTER. L'impianto di contabilizzazione, collegato tramite rete bus invia i dati all'accentratore dati posto in centrale termica con possibilità di telelettura dei valori registrati. Annualmente sarà eseguita, in locale, una lettura dei contatori volumetrici interni agli alloggi a verifica

dei consumi d'acqua calda e fredda sanitaria e del loro funzionamento. I valori rilevati, ordinati in tabelle, saranno controfirmati dagli inquilini, ed assieme alla lettura da remoto consentiranno di verificare l'allineamento della lettura analogica con il sistema digitale. Periodicamente (tre volte all'anno), in modalità da remoto andranno effettuate lo scarico delle letture dei consumi d'utenza, riscaldamento ed acqua calda e fredda, per la verifica del funzionamento dei contatori medesimi. Le letture rilevate andranno ordinate in tabelle che e formalmente inviate alla Stazione Appaltante. Nel caso di letture mancanti per guasto del contatore oltre ad avvisare la Stazione Appaltante per procedere con la sostituzione, l'Appaltatore dovrà ricostruire i consumi mancanti.

**Complesso Saval** composto dagli edifici ubicati nelle vie:

- Dandolo, 2/A-2/B
- Faliero Marin, 3/A-3/B
- Maddalena Umberto, 2/A-2/B

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€7.900,00 cadauna/anno**

*(settemilanovecento/00euro/cadauna/anno)*

### **N.P.TE 23 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata "Gestione centrali termiche"
- dal documento "ST-TR schede tecniche delle centrali termiche"

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, le schede inserite nella documentazione principale di gara, definiranno le modalità e la cadenza di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle "schede delle attività da svolgere" sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le scadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti. La centrale termica in oggetto produce il vettore termico per riscaldamento e la produzione d'acqua calda sanitaria degli alloggi del complesso tre torri ed alimenta inoltre i due scambiatori delle relative sottocentrali dei complessi via lussino "case basse" per la fornitura di vettore termico per il solo impianto di riscaldamento. La centrale termica è costituita da due generatori termici alimentati a gas metano: n°1 caldaia Viessmann Vitoplex300 di Pn pari a 405 kW e n°1 caldaia Viessmann Vitocrossal 300 di Pn pari a 575 kW, e da PDC elettrica aria-acqua marca Mitsubishi Heavy Industries, a CO2, modello Q-ton di Pn 30 kW ad integrazione della sola produzione di acqua calda sanitaria del complesso tre torri. L'impianto termico è del tipo a vaso aperto, sono presenti circolatori a portata variabile per la distribuzione del vettore termico alle varie utenze, sistemi di accumulo termico per l'ACS e valvolame per l'intercettazione dei vari circuiti e apparecchiature. Inoltre, il generatore di calore a temperatura scorrevole risulta idraulicamente separato dall'impianto mediante l'interposizione di scambiatore a piastre. In relazione al trattamento dell'acqua, è realizzato con sistema di filtrazione oltre ad impianto di addolcimento e trattamento acqua ACS con un impianto di dosaggio di polifosfati liquidi ed un impianto dosatore di prodotti antilegionella per l'ACS. L'acqua tecnica di riscaldamento è controllata da un impianto di dosaggio di prodotti inibitori di corrosione ed è presente un filtro chiarificatore/defangatore tipo Birm da monitorare a regime con frequenza di manutenzione in relazione alla qualità dell'acqua riscontrata e trascritta nel libretto di centrale. I vari componenti di

centrale sono gestiti e supervisionati da un sistema integrato URMET e Coster che, oltre ai consumi di energia rileva i vari parametri di funzionamento per la regolazione, comando e contabilizzazione con funzione di telecontrollo e telegestione. In centrale sono presenti contabilizzatori di energia dei consumi generali di produzione di energia termica per la ripartizione dei consumi di tipo diretto, ed asserviti al sistema di contabilizzazione di tipo indiretto per il complesso tre torri (sistema Urmet Iperthermo). L'impianto interno degli alloggi è del tipo a radiatori in acciaio stampato o tubolare, con circuitazione idronica monotubo, e regolati con il cronotermistato IperThermo di Urmet che agisce sull'elettrovalvola di alloggio derivata dai montanti condominiali. Il cronotermistato di alloggio è connesso al sistema di supervisione-regolazione-contabilizzazione generale di componentistica Urmet. Durante l'orario d'ufficio le attività di controllo, analisi e gestione dell'impianto, sia da postazione locale che da postazione remota, tramite il sistema di supervisione, regolazione e contabilizzazione al quale fanno capo tutte le apparecchiature dell'impianto centralizzato di riscaldamento, e produzione d'acqua calda ad uso sanitario, saranno effettuate dalla Stazione Appaltante tramite gli Uffici competenti. Al di fuori degli orari d'ufficio, al Terzo Responsabile viene conferita la possibilità di connessione da remoto al sistema Urmet per valutare gravità della segnalazione ricevuta direttamente dagli inquilini e la necessità o meno di uscire in reperibilità. Tale circostanza non implica l'acquisizione, da parte del Terzo Responsabile, delle competenze necessarie all'utilizzo del sistema di gestione e supervisione, nella totalità delle funzioni messe a disposizione dal sistema stesso. Per quanto riguarda la contabilizzazione dei consumi energetici, oltre all'energia per riscaldamento per ogni alloggio del complesso tre torri è compresa la contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria utilizzata dall'utente dalla lettura centralizzata dei contatori oltre alla lettura annuale dei sub-contatori meccanici per la contabilizzazione dell'acqua fredda di utenza. Risulta compreso nel servizio anche il monitoraggio ed il controllo funzionale delle apparecchiature di contabilizzazione poste nella centrale termica e nelle sottocentrali in modo da riscontrare celermente l'eventuale blocco. Alla Stazione Appaltante spetta l'eventuale onere della ricostruzione dei dati di consumo di utenza dagli anni precedenti presente presso l'archivio dati. La necessità della sostituzione dei contatori guasti, come anche per tutte le apparecchiature comprese nel sistema di supervisione/controllo, deve essere tempestivamente comunicata alla Stazione Appaltante. E' compreso il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria sino agli scambiatori di calore delle relative sottocentrali dei complessi via Lussino "case basse" per tutta la stagione termica di riscaldamento oltre alle letture per la contabilizzazione stagionale dell'energia consumata da tali utenze. Il Terzo Responsabile deve quindi essere in grado di rispettare tali condizioni contrattuali con conoscenze e mezzi propri, avvalendosi anche dell'ausilio e pronto intervento dei "Centri di Assistenza Autorizzati" Urmet, etc. presenti sul territorio di Verona, il cui costo sarà riconosciuto oltre al canone di manutenzione. Inoltre, per quanto riguarda le particolarità dell'impianto, sono da prevedere le seguenti operazioni: •pulizia del filtro a Birm con cadenza settimanale e poi a cadenza più ampia in relazione alla presenza effettiva di impurità solide e contestuale monitoraggio e reintegro sostanze di trattamento acqua (antilegionella, sali, polifosfati e inibitore corrosione) da effettuarsi in concomitanza alla pulizia del filtro a birm; •analisi dell'acqua tecnica di impianto e per la verifica della legionella (semestrali o a maggior frequenza in relazione all'eventuale riscontro positivo per la presenza di colture batteriche);

• **Complesso Tre Torri** composto dagli edifici ubicati nelle vie:

- Lussino, 19-25
- Lussino, 29-37
- Lussino, 39-41
- Sottocentrale Lussino 1-17 (case basse)
- Sottocentrale Lussino 43-47 (case basse)

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€11.400,00 cadauna/anno**

**(undicimilaquattrocento/00euro/cadauna/anno)**

#### **N.P.TE 24 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto, a servizio di dieci edifici per un totale di 228 utenze servite tramite rete interna di teleriscaldamento, che distribuisce il fluido termico fornito da generatore termico alimentato a gas metano all'intero complesso. Inoltre è presente un impianto di addolcimento e trattamento acqua tecnica. La produzione del riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria è effettuata localmente all'interno degli alloggi per mezzo di caldaie senza fiamma dotate di contabilizzazione sia del riscaldamento sia dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di contabilizzazione, CALEFFI, collegato tramite rete bus invia i dati all'accentratore che provvede alla registrazione dei valori di consumo posto in centrale termica. Annualmente l'appaltatore, provvederà alla manutenzione generale delle caldaie senza fiamma unifamiliari con pulizia dei filtri, controllo funzionale di produzione riscaldamento e di acqua calda sanitaria e delle contabilizzazione. Delle verifiche eseguite e dei valori rilevati produrrà tabelle, che saranno controfirmate dagli inquilini.

▪ **Complesso Porta Palio** composto dagli edifici ubicati nelle vie:

- Brofferio Angelo, 4-6
- Brofferio Angelo, 8-10-12
- Brofferio, 2-2a /Filopanti, 7/Saffi, 3-5
- Filopanti 14,Pisacane 11,Saffi, 11-11/A
- Filopanti Quirico, 11-9
- Filopanti Quirico, 13-15-17
- Filopanti Quirico, 16-18-20
- Filopanti Quirico, 22-24-26
- Pisacane Carlo, 13-15-17
- Pisacane Carlo, 19-21-23

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€12.100,00 cadauna/anno**

**(dodicimilacento/00euro/cadauna/anno)**

## **N.P.TE 25 – Canone annuo di manutenzione ed esercizio come Terzo Responsabile della Centrale Termica**

Il servizio ha per oggetto la manutenzione e l'esercizio come terzo responsabile della centrale indicata rispondente alle caratteristiche tecniche indicate:

- dalla scheda riepilogativa denominata “Gestione centrali termiche”
- dal documento “ST-TR schede tecniche delle centrali termiche”

In relazione delle caratteristiche della centrale e delle apparecchiature esterne, costituenti l'impianto nel suo complesso, definiranno le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi da svolgere. Nelle “schede delle attività da svolgere” sono indicate le singole attività di controllo, preliminare, funzionale e finale e le cadenze temporali stabilite per l'esecuzione delle stesse in funzione delle tipologie impiantistiche presenti.

L'impianto in oggetto, a servizio di 3 edifici per un totale di 170 utenze servite tramite rete interna di teleriscaldamento, che distribuisce il fluido termico fornito da generatore termico alimentato a gas metano all'intero complesso. Inoltre è presente un impianto di addolcimento e trattamento acqua tecnica. La produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria avviene localmente all'interno degli alloggi per mezzo di caldaie senza fiamma (la cui manutenzione è esclusa dal presente appalto). L'impianto di contabilizzazione, realizzato con contatori KUNDO installati in apposito cavedio tecnico accessibile dal vano scala, contabilizza la sola energia termica fornita a ciascun alloggio. Tramite rete wireless è possibile scaricare i dati di consumo memorizzati in ciascun contatore. Periodicamente (tre volte all'anno), andranno effettuate lo scarico delle letture dei consumi d'utenza, per la verifica del funzionamento dei contatori medesimi. Le letture rilevate andranno ordinate in tabelle che e formalmente inviate alla Stazione Appaltante. Nel caso di letture mancanti per guasto del contatore oltre ad avvisare la Stazione Appaltante per procedere con la sostituzione, l'Appaltatore dovrà ricostruire i consumi mancanti.

### **▪ Via Tunisi 1-11**

L'importo annuo pertanto riconosciuto per ciascuna delle Centrali sopra elencate e di:

**€13.200,00 cadauna/anno**

(tredicimiladuecento/00euro/cadauna/anno)