



## *Fondazione Porta Spinola*

Mariano Comense, 30/07/2024

Spett.le Ditta  
**GALBIATI PAOLO**  
**TERMOIDRAULICA -HYDRA**  
**MANUTENZIONI**  
Via Silvio Pellico n.26  
20833 GIUSSANO (MB)

**Oggetto: Richiesta di offerta per l'affidamento diretto del “Servizio di assistenza e manutenzione programmata per impianti meccanici di climatizzazione estiva/invernale in Pompa di Calore, Ventilazione Meccanica Controllata e trattamento acqua, manutenzione assunzione figura Terzo Responsabile per impianti corpo centrale RSA e struttura Mini Alloggi il Borgo della Fondazione Porta Spinola via Santo Stefano n. 28 – Mariano Comense” per il periodo 05/08/2024-04/08/2027,**

Facendo seguito agli accordi intercorsi ed al sopralluogo effettuato, con la presente si informa che Fondazione Porta Spinola sta procedendo ad individuare idonea impresa cui affidare, **per il periodo il periodo 05/08/2024-04/08/2027**, il “**Servizio di assistenza e manutenzione programmata per impianti meccanici di climatizzazione estiva/invernale in Pompa di Calore, Ventilazione Meccanica Controllata e trattamento acqua, manutenzione assunzione figura Terzo Responsabile per impianti corpo centrale RSA e struttura Mini Alloggi il Borgo** della Fondazione Porta Spinola in via Santo Stefano n. 28 a Mariano Comense.

La presente procedura di scelta del contraente viene condotta mediante l’ausilio di sistemi informatici, nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici e di strumenti telematici.

La Fondazione Porta Spinola con sede in via Santo Stefano n. 28 – 22066 Mariano Comense (CO), utilizza il sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato “Sintel”, ai sensi della L.R. 33/2007 e ss.mm.ii, al quale è possibile accedere attraverso l’indirizzo Internet:

[www.aria.regione.lombardia.it](http://www.aria.regione.lombardia.it)

Trattasi di procedura esperita ai sensi dell’art. 50 – comma 1 – lett. a) – del D. L.vo 36/2023 per l’affidamento diretto di servizi di importo inferiore a 150.000 euro.

Le condizioni di accesso e utilizzo del sistema di negoziazione telematica sono indicate nei documenti “Modalità d’Uso della piattaforma SINTEL” e “Manuale operativo Utente – Fornitore”, scaricabili dal sito [www.aria.regione.lombardia.it](http://www.aria.regione.lombardia.it)

La presentazione delle offerte e la procedura sono regolate dalle norme riportate di seguito.

## **OGGETTO DEL SERVIZIO**

La procedura riguarda l'affidamento del “**Servizio di assistenza e manutenzione programmata per impianti meccanici di climatizzazione estiva/invernale in Pompa di Calore, Ventilazione Meccanica Controllata e trattamento acqua, manutenzione assunzione figura Terzo Responsabile per impianti corpo centrale RSA e struttura Mini Alloggi il Borgo il periodo 05/08/2024-04/08/2027, della Fondazione Porta Spinola via Santo Stefano n. 28 – Mariano Comense.**

ed in particolare, per ogni anno solare di svolgimento del servizio, sono previste le seguenti prestazioni

### **A. CENTRALE TERMICA BRUCIATORI**

#### Intervento annuale:

- ✓ Pulizia generale dei bruciatori e messa a riposo (da eseguirsi a maggio)
- ✓ Pulizia della caldaia, dei tubi fumo e della cassa fumi

#### Intervento a febbraio e dicembre:

- ✓ Verifica ed ottimizzazione della taratura dei bruciatori con analisi di combustione

#### Intervento da gennaio ad aprile il mese di settembre e i mesi di novembre e dicembre

- ✓ controllo degli elettrodi di accensione
- ✓ controllo del senso di rotazione del motore e della efficienza della ventola di raffreddamento
- ✓ controllo delle temperature di funzionamento

#### Intervento a gennaio aprile e settembre:

- ✓ pulizia dei filtri gas
- ✓ taratura eventuali stabilizzatori
- ✓ controllo dello stato dei giunti e degli organi di trasmissione
- ✓ controllo della messa a terra dello stato dei contatti e dell'integrità dei conduttori

#### Intervento a febbraio aprile settembre e dicembre:

- ✓ Pulizia ed eventuale sostituzione rilevatore di fiamma
- ✓ Lubrificazione e/ o pulizia organi meccanici in movimento

#### Intervento a febbraio e ottobre:

- ✓ Prova di combustione
- ✓ Invio Curit prove più anticipo pagamenti oneri

### **B. CENTRALE TERMICA CALDAIA IN ACCIAIO DEL TIPO PRESURRIZZATO**

#### Intervento annuale:

- ✓ Pulizia della caldaia, dei tubi fumo e della cassa fumi

#### Intervento mesi di febbraio aprile settembre e dicembre

- ✓ controllo organi di sicurezza e di regolazione della caldaia

- ✓ verifica e controllo efficienza di termometri, di manometri e di idrometri
- ✓ controllo tenuta dei portelloni di chiusura e attacchi bruciatori
- ✓ manovra di apertura e chiusura su valvole e saracinesche
- ✓ spurgo valvole di sfiato e punti alti

### **C. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA CIRCUITI ED ORGANI DI INTERCETTAZIONE**

#### Intervento mensile:

- ✓ manovra di apertura e chiusura su valvole e saracinesche
- ✓ spurgo valvole di sfiato e punti alti

#### Intervento bimestrale:

- ✓ Controllo funzionamento e tenuta valvole di ritegno
- ✓ Pulizia filtri cestello con eventuale sostituzione

### **D. CENTRALE FRIGORIFERA GRUPPO FRIGORIFERO**

#### Intervento da eseguirsi a febbraio e luglio :

- ✓ Verifica varie funzionalità
- ✓ comunicazioni interventi a Registro F.GAS e segnalazione CURIT

#### Intervento da eseguirsi a maggio giugno luglio settembre e ottobre:

- ✓ Verifica e taratura pressostati e flussostati
- ✓ Controllo funzionalità apparecchiature a quadro elettrico e serraggio morsetti
- ✓ Pulizia generale con esame visivo dei componenti esterni

#### Intervento annuale da eseguirsi a maggio:

- ✓ controllo carica e freon, misura acidità olio e prova di avviamento impianto
- ✓ eventuale lavaggio condensatori
- ✓ sostituzione filtri deidratori
- ✓ azionamento saracinesche condensatore ed evaporatore

#### Intervento annuale da eseguirsi a ottobre:

- ✓ messa a riposo del gruppo frigorifero

### **E. CENTRALE TERMICA BRUCIATORI ATMOSFERICI CALDAIA A CONDENSAZIONE < 35 KW MAP**

#### Intervento mensile:

- ✓ Verifica funzionamento accensione per bruciatori con elettrodi ceramici di accensione

#### Intervento bimestrale:

- ✓ Verifica funzionamento accensione per bruciatori atmosferici con valvole e termocoppie

#### Intervento mese di febbraio aprile luglio ottobre dicembre:

- ✓ Pulizia dei bruciatori mediante aspirazione

Intervento biennale:

- ✓ prova di combustione con comunicazione all'ente di competenza e relativo versamento
- ✓ aggiornamento libretto d'impianto

**F. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA**  
**APPARECCHIATURE DI REGOLAZIONE: VALVOLA A TRE VIE ATTUATORI**  
**ELETTROVALVOLE**

Intervento mensile:

- ✓ comparazione ed eventuale rettifica temperatura fluido, in regolazione del diagramma di regolazione

Intervento quadrimestrale:

- ✓ controllo morsetti e cavi elettrici
- ✓ controllo stabilità apparecchiature
- ✓ controllo integrità messa a terra
- ✓ controllo corretto funzionamento
- ✓ controllo eventuale tenuta meccanica
- ✓ controllo organo di regolazione
- ✓ controllo lubrificazione e serraggio levismi e nodi
- ✓ controllo grandezze regolate
- ✓ controllo bulbi sensibili

**G. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA**  
**VASI DI ESPANSIONE CHIUSI E VALVOLE DI CARICO AUTOMATICO**

Intervento quadrimestrale:

- ✓ controllo e taratura valvole di carico automatico

Intervento maggio e settembre :

- ✓ controllo carica aria nei vasi di espansione

**H. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA**  
**POMPE DI CIRCOLAZIONE**

Intervento mensile:

- ✓ verifica tenuta pompe ed eventuale sostituzione
- ✓ lubrificazione cuscinetti e verifica rumorosità
- ✓ controllo giunti parastrappi

**I. CENTRALE TERMICA**  
**IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUA**

Intervento mensile:

- ✓ Rabbocco sale nella salamoia e di polifosfati nel dosatore (esclusa la fornitura del sale)

Intervento a gennaio e settembre:

- ✓ Prova durezza acqua (entrata/uscita) con esito da depositare in Fondazione

## **J. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA TERMOVENTILANTI PALESTRA**

### Intervento bimestrale:

- ✓ sostituzione filtri (operazione anti-legionella) compresa fornitura

### Intervento quadrimestrale

- ✓ controllo e pulizia della batteria di scambio termico (operazione anti-legionella)
- ✓ controllo e pulizia presa aria esterna

## **K. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA UNITA' MINIALLOGGI**

### Intervento bimestrale:

- ✓ controllo Filtri Unità minialloggi (operazione antilegionella ) e sostituzione compresa fornitura filtrini

## **L. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA VENTILCONVETTORI**

### Intervento mensile:

- ✓ Pulizia batteria (operazione anti-legionella)

### Mesi di maggio giugno luglio agosto e settembre

- ✓ Controllo vasche di raccolta condense (operazioni anti-legionella) eventuali trattamenti biocidi

### Intervento bimestrale:

- ✓ controllo commutatori a più velocità
- ✓ controllo motorini elettrici

## **M. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA UNITA' TRATTAMENTO ARIA**

### Intervento mensile:

- ✓ sostituzione filtri UTA (operazione anti-legionella) con controllo visivo delle canalizzazioni bocchette e diffusori di mandata compresa fornitura filtri

### Intervento bimestrale:

- ✓ controllo tensione cinghie
- ✓ controllo funzionamento motori ventilatori

### Intervento semestrale:

- ✓ sostituzione filtri UTA a tasca (operazione anti-legionella) compresa fornitura filtri

### Intervento maggio e settembre

- ✓ pulizia di tutte le batterie di scambio termico, le vasche di raccolta dell'acqua di condensa, i ventilatori, le serrande e le griglie

- ✓ spurgo degli scarichi, pulizia e disinfezione bacinelle di raccolta condensa (operazione anti-legionella)

#### Intervento a febbraio e luglio

- ✓ Pulizia bocchette aspirazione e mandata canali aria

#### Intervento annuale

- ✓ Analisi tassello filtro sostituito (op. anti-legionella)
- ✓ Analisi tampone diffusore più vicino al condizionatore

### **N. IMPIANTO IDROSANITARIO**

#### **RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA, COMPRESO UTILIZZATORI (RUBINETTI, SOFFIONI, CASSETTE BAGNI ECC)**

#### Intervento annuale

- ✓ sostituzione doccini e flessibili (operazione anti legionella) compresa fornitura di 70 e 7 doccini con relativi flessibili

### **O. POMPA DI CALORE**

#### Intervento mensile:

- ✓ controllo carica e freon, misura acidità olio e prova di avviamento impianto tramite Strumentazione bordo macchina
- ✓ pulizia generale con esame visivo dei componenti esterni
- ✓ esame a vista dello stato di conservazione del quadro e pulizia del quadro
- ✓ manovra apertura e chiusura valvole
- ✓ spurgo valvole

#### Intervento da eseguirsi a maggio e ottobre:

- ✓ verifica interventi e taratura pressostati e flussostati
- ✓ eventuale lavaggio condensatori
- ✓ controllo funzionalità apparecchiature a quadro elettrico e serraggio morsetti
- ✓ azionamento saracinesche condensatore ed evaporatore
- ✓ accensione scambio stagionale
- ✓ controllo assorbimento elettrico motori elettrici e verifica funzionalità dei circolatori e dei relativi inverter

#### su quadri elettrici:

- ✓ verifica del serraggio delle connessioni dei circuiti ausiliari a bordo dell'interruttore
- ✓ verifica dell'efficienza dei comandi elettrici di apertura e chiusura
- ✓ verifica dell'efficienza dei circuiti di apertura simulando l'intervento delle protezioni
- ✓ verifica dell'efficienza dei segnalatori meccanici di posizione
- ✓ verifica dell'efficienza delle connessioni a terra dei sezionatori di terra
- ✓ controllo dell'equilibratura dei carichi sulle tre fasi con eventuale redistribuzione degli stessi entro i limiti accettabili
- ✓ verifica del valore della corrente di corto circuito con stampa di report delle verifiche e annotazioni su registro manutenzioni
- ✓ prova su conduttori attivi, misura della resistenza di isolamento, stesura di relazione con risultati misure eseguite ed annotazioni su registro di manutenzione (valori rilevati con strumento)

Intervento da eseguirsi a febbraio e luglio:

- ✓ Verifica di varie funzionalità, comunicazione interventi a Registro F GAS e segnalazione CURIT con relativo versamento anticipato
- ✓ Rapporto di efficienza energetica

Intervento da eseguirsi a ottobre:

- ✓ controllo equilibrio interfase secondo tipologia costruttiva

Intervento da eseguirsi a aprile agosto e dicembre:

- ✓ pulizia filtri circuiti acqua

## **P. POMPA IMMERSIONE FOGNATURA**

Intervento quadrimestrale:

- ✓ sollevamento, pulizia e lavaggio della pompa e dei filtri
- ✓ prova funzionamento galleggiante, girante, valvola di ritegno e prova manuale della pompa
- ✓ verifica visiva dello stato del pozzo, della collocazione e dello spazio di lavoro del galleggiante
- ✓ verifica dello stato dei cavi elettrici
- ✓ a conclusione relazione tecnica

## **Q. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE AMBULATORI ECC. (N.5)**

Intervento quadrimestrale:

- ✓ Pulizia e sanificazione unità interne

## **R. LAVORI E FORNITURE STRAORDINARIE**

Costo orario mano d'opera per interventi nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 6.00 alle ore 20.00  
€/ora 32,00 diconsi euro trentadue/00

Costo orario mano d'opera per interventi nei giorni di sabato domenica e dalle ore 20.00 alle ore 6.00 €/ora 54,50 diconsi euro cinquantaquattro/50

Per materiali riferimento al listino CC.I.AA di Milano in vigore a cui sarà applicato lo sconto contrattuale

Per impianto trattamento acqua:

Eventuale fornitura di sacchi di sale Kg25 comprensivo di trasporto e stoccaggio in locale tecnico = € 16,80

## **S. SERVIZI RICOMPRESI**

- 24 interventi annui di emergenza effettuati anche in giorni festivi e sull'arco delle 24 ore
- Anticipazione importi oneri versati a CURIT

## **T. TEMPI DI ESECUZIONE E TENUTA DEI REGISTRI**

I controlli dovranno essere eseguiti entro le scadenze indicate.

La registrazione dei controlli sugli appositi registri dovrà essere tempestiva ed indicare tutti gli esiti previsti dalle disposizioni di legge riferite ai singoli controlli

## **U. ONERI DELLA SICUREZZA**

Importo oneri della sicurezza € 3.360,00 (diconsi euro tremila trecentosessanta/00)

## **V. TERZO RESPONSABILE**

**La ditta appaltatrice dovrà assumere il ruolo di TERZO RESPONSABILE quindi designerà una persona, titolare e/o dipendente, in possesso del patentino in corso di validità che dovrà essere depositato in sede di contratto.**

**Il terzo responsabile sarà il delegato responsabile dell'esercizio della conduzione, del controllo e della manutenzione degli impianti termici, della centrale termica e rispettive caldaie e agirà per conto del proprietario dell'impianto.**

## **IMPORTO PRESUNTO DEL SERVIZIO**

Richiamato l'oggetto del servizio di cui al precedente punto, l'importo relativo al triennio è stimato in € 123.000,00. - IVA esclusa – di cui per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 3.360, 00.

L'importo complessivo a base d'asta, riferito al periodo **01/08/2024-31/07/2027**, viene determinato in € 119.640,00.- importo soggetto a ribasso a cui si sommeranno gli oneri della sicurezza pari a € 3.360,00.

## **MODALITA' DI SCELTA DELL'AFFIDATARIO**

L'affidamento del servizio avverrà per affidamento diretto in base allo sconto unico percentuale applicato all'importo a base d'asta. La ditta offerente deve possedere i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici, a tal uopo è richiesto all'offerente di rendere, debitamente compilato e sottoscritto, l'allegato modulo "Allegato 1 – Dichiarazione sostitutiva in merito al possesso dei requisiti".

## **CLAUSOLE CONTRATTUALI**

L'affidamento del servizio avverrà alle condizioni specificate e dettagliate nell'allegata bozza di contratto, che la ditta offerente, mediante presentazione dell'offerta, accetterà implicitamente intendendosi pienamente conosciute già all'atto della presentazione.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La ditta offerente dovrà utilizzare la modalità telematica tramite Piattaforma Sintel accedendo al portale dell'Agenzia Regionale Centrale Acquisti (ARCA) Centrale Regionale Acquisti all'indirizzo internet [www.arca.regione.lombardia.it](http://www.arca.regione.lombardia.it). L'offerta e la documentazione dovranno essere inviate e fatte pervenire alla Fondazione attraverso Sintel entro il termine stabilito. Non sarà ritenuta valida e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre il termine, anche se per causa non imputabile alla ditta.

Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta l'irricevibilità dell'offerta e la non ammissione alla procedura.

È in ogni caso responsabilità della ditta l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste dalla presente procedura.

## **OFFERTA ECONOMICA**

Nell'apposito campo "Offerta economica" presente sulla piattaforma Sintel, la ditta, a pena di esclusione, dovrà indicare la propria offerta economica, consistente nell'indicazione dello sconto unico percentuale offerto sull'importo stimato posto a base d'asta per l'affidamento del servizio.

Nell'offerta economica deve essere indicato lo sconto unico percentuale offerto in cifre. L'offerta di cui sopra è da intendersi quale corrispettivo e remunerativo di ogni voce oggetto dell'affidamento posto a carico dell'offerente.

Al termine della compilazione dell'offerta economica, Sintel genererà un documento in formato “.pdf” che dovrà essere scaricato dall'operatore sul proprio terminale e, quindi, sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante o dal procuratore autorizzato.

L'invio dell'offerta avviene soltanto mediante l'apposita procedura da effettuarsi al termine e successivamente alla procedura di redazione, sottoscrizione e caricamento (upload) su Sintel della documentazione che compone l'offerta.

Si ricorda che il semplice caricamento (upload) della documentazione di offerta su Sintel non comporta l'invio dell'offerta alla Stazione Appaltante. La ditta offerente dovrà verificare di avere completato tutti i passaggi richiesti da Sintel per procedere all'invio dell'offerta. In ogni caso Sintel darà comunicazione all'operatore del corretto invio dell'offerta.

Alla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, l'offerta pervenuta non può più essere ritirata ed è definitivamente acquisita dal sistema, che la mantiene segreta e riservata fino all'inizio delle operazioni di apertura e verifica della documentazione.

La documentazione amministrativa e l'offerta economica che vengono tramite Sintel sono mantenute segrete e riservate e conservate in appositi e distinti documenti informatici (o file, denominati “buste telematiche” amministrative, tecniche ed economiche).

#### **CRITERIO E MODALITA' DI AFFIDAMENTO**

L'affidamento del servizio in oggetto viene effettuato direttamente ai sensi dell'art. 50 – comma 1 – lett. a) – del D. L.vo 36/2023 per l'affidamento diretto di servizi di importo inferiore a 150.000 euro.

Il responsabile dell'affidamento, accertata la regolarità dell'offerta presentata e ritenuta congrua e conveniente tale offerta, procede ad individuare l'affidatario.

La seduta si terrà utilizzando la Piattaforma di E-procurement di Regione Lombardia per la gestione degli acquisti pubblici online.

Il Responsabile del procedimento ha facoltà di non procedere ad alcuna scelta con atto motivato.

#### **CRITERIO E MODALITA' DI AFFIDAMENTO**

- ✓ L'offerta resta valida ed impegnativa per 180 giorni dalla sua presentazione.
- ✓ L'Ente si riserva di non procedere all'affidamento qualora l'offerta ammessa non venga ritenuta conforme a quanto prescritto negli atti della presente procedura.
- ✓ La Fondazione si riserva la facoltà di valutare la congruità dell'offerta presentata.
- ✓ La Fondazione si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento dei servizi per mutate esigenze di servizio e/o motivi di interesse pubblico, senza che alcuno possa vantare pretese o diritti di sorta.
- ✓ Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 (Privacy) e del Regolamento UE 2016/n. 679 - RGPD: i dati forniti saranno utilizzati dagli Uffici esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'affidamento e alla gestione del servizio. E' possibile in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento, integrazione e cancellazione dei dati, come previsto dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. Il trattamento dei dati avverrà a cura della Fondazione con l'utilizzo di supporti cartacei ed informatici.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

**IL DIRETTORE GENERALE**

F.to Villa Luisa