

**OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E  
CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA  
DELLE INFRASTRUTTURE AEROPORTUALI  
INDAGINE DI MERCATO. RICHIESTA DI PREVENTIVO.**

Con la presente, Vi invitiamo a presentare la Vs. migliore offerta economica “a corpo” per l’affidamento del servizio di manutenzione ordinaria, straordinaria e conduzione degli Impianti Termici per la Climatizzazione Invernale ed Estiva delle infrastrutture Aeroportuali, ivi compresa la posa in opera dei materiali di ricambio.

In particolare, il preventivo d’offerta per il servizio richiesto, comprensivo di ogni onere connesso, deve tener conto che l’attività manutentiva oggetto d’affidamento dovrà essere eseguita sui seguenti impianti:

**TERMINAL**

- n. 1 Gruppo frigo;
- n. 8 Unità Trattamento Aria;
- n. 1 Caldaia;
- n. 1 Addolcitore,
- n. 73 Unità Termoconvettori;
- n. 10 Condizionatori autonomi mono split.

**LOCALE MERCI**

- n. 1 Compressore Daikin VRV III ;
- n. 17 Unità Ventilconvettori;
- Reti di Distribuzione;
- N. 1 Scambiatore di calore totale/Recuperatore d’aria Daikin HRV;

**AREE ESTERNE AIRSIDE**

- n. 5 Condizionatori autonomi mono split (Container 1, Container 2, Container Varco 10);

**BHS**

- n. 2 Condizionatori autonomi mono split, (per raffreddamento apparato radiogeno, locale guardiania);

**EDIFICIO MEZZI DI RAMPA**

- n. 4 Condizionatori autonomi mono split;

L’Appaltatore dovrà garantire i servizi di Gestione, Conduzione, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli Impianti Termici, comprensivo di ore lavorative, personale specializzato, reperibilità h. 24, e qualsiasi altro onere legato alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, per tutta la durata del servizio.

Il Servizio dovrà essere eseguito a perfetta regola d’arte, programmando gli interventi manutentivi, nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti vigenti, senza creare interferenze o disagio agli utenti dello scalo aeroportuale, intralcio od interruzione alle regolari attività aeroportuali ed al traffico passeggeri o, quanto meno, da renderlo il più breve possibile, ricorrendo, ove necessario, al lavoro notturno e festivo, senza che per ciò l’Appaltatore possa pretendere compensi speciali di sorta.

Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalla legislazione e normative vigenti in materia relativamente a ciascun impianto, comprese le direttive europee, UNI e le CEI.

Formano oggetto del presente servizio di manutenzione le seguenti attività:

- ❖ **Manutenzione Ordinaria, Reperibilità H. 24 per Teleassistenza, Assistenza remota ed Intervento risolutivo On Site:**



con obbligo di controlli visivi, prove funzionali, controlli strumentali, verifiche periodiche, gestione informatizzata software/hardware ed interventi su tutte le apparecchiature componenti gli impianti, reperibilità h. 24 per assistenza telefonica e remota per gestione anomalie, supporto tecnico ed interventi risolutivi on site (decorrenti entro due ore dalla chiamata effettuata da parte di personale preposto Airgest S.p.A.), interventi di sostituzione componenti/materiali di ricambio oggetto di fornitura e tutto quant'altro ritenuto necessario per il corretto funzionamento in sicurezza degli impianti, secondo le disposizioni normative vigenti.

❖ **Manutenzione Straordinaria:**

per interventi "risolutivi" on site in reperibilità, interventi per verifiche speciali, interventi adeguamento a modifiche normative e legislative, interventi di revisione e di miglioramento, interventi di modifica per adeguamento funzionale e tecnologico, interventi di sostituzione componenti/materiali di ricambio oggetto di fornitura, interventi riparativi a seguito di eventi eccezionali ed imprevedibili, implementazione ed aggiornamento software/hardware.

❖ **Gestione del Personale**

L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione del Committente una squadra composta da un numero adeguato di unità lavorative, personale qualificato, con le competenze specifiche richieste per gli impianti termici, al fine di garantire una corretta esecuzione del servizio secondo la regola d'arte.

Tutto il personale adibito alla gestione, conduzione e manutenzione degli impianti Termici dovrà essere abilitato, a norma di legge, per il servizio che svolge. In particolare le qualifiche minimali richieste sono le seguenti:

– Patentino di Abilitazione, ai sensi dell'art. 287 del Codice Ambientale D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152; Terzo Responsabile, ai sensi dell'art.6 del DPR 16 aprile 2013, n.74;

Le specifiche attestazioni di formazioni specifiche e/o patentini per la conduzione degli impianti di cui sopra dovranno essere presentate al Committente prima dell'avvio dell'esecuzione del contratto.

Per lo svolgimento del servizio, l'Appaltatore dovrà impiegare esclusivamente proprio personale qualificato, adeguatamente formato e regolarmente assunto e quindi ricorrere, solo per particolari professionalità, al servizio esterno.

Tale formazione, completamente a carico dell'Appaltatore, dovrà essere effettuata prima dell'avvio dell'appalto, rinnovata alla configurazione dei requisiti in tal senso previsti dalle norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, safety e security.

❖ **Referente /Reperibilità H.24:**

per la corretta ed efficiente gestione del servizio la ditta affidataria dovrà designare ed indicare alla Stazione Appaltante la figura di un "Direttore Tecnico dell'Appaltatore"(nominativo \_\_\_\_\_, cell \_\_\_\_\_, e\_mail \_\_\_\_\_), referente delegato dell'Appaltatore che abbia la facoltà ed i mezzi occorrenti al fine di soddisfare gli adempimenti e gli oneri contrattuali per i servizi appaltati, avrà il compito di pianificare e gestire, tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il Direttore Tecnico dell'Appaltatore dovrà essere reperibile h. 24 con diritto di chiamata e intervento garantito entro le 2 ore dalla chiamata. In caso di sua assenza (ferie, malattia, etc.) la ditta appaltatrice dovrà indicare i riferimenti dell'unità alternativa che garantirà la continuità dei servizi affidati, in costante coordinamento con il Direttore Tecnico medesimo.

❖ **Conduzione/Terzo Responsabile:**

la ditta appaltatrice durante tutto il periodo contrattuale dovrà gestire 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, la conduzione e messa in servizio degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva.

La ditta affidataria assumerà il ruolo di "TERZO RESPONSABILE" dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 74/13 e dell'art. 31, commi 1 e 2, della Legge 10/91 e ss.mm.ii., per tutti gli impianti oggetto del servizio, con la sola esclusione dei casi espressamente segnalati. Si intendono pertanto a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri indicati all'art. 11 del DPR 412/93 e ss.mm.ii..



L'Appaltatore dovrà inoltre garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 412/93 e ss.mm.ii. riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti. A tale proposito l'Appaltatore dovrà effettuare per due volte, durante il periodo di validità del contratto, di cui una ad ogni inizio stagione invernale, la verifica del rendimento di combustione e di tutti i parametri di combustione. Dovrà, inoltre, redigere una relazione nella quale sarà riportato il calcolo del rendimento globale medio stagionale elaborato da professionista abilitato, tale valutazione dovrà certificare l'incremento nel rendimento globale del sistema edificio impianto, come previsto dalla legge 10/91 e ss.mm.ii.

La ditta affidataria in qualità di TERZO RESPONSABILE dovrà predisporre il "Libretto di Impianto per la Climatizzazione e di Rapporto di Efficienza Energetica" ai sensi del D.M. 10.02.2014 "Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013", da consegnare agli uffici amministrativi della Stazione Appaltante.

E' obbligo dell'Appaltatore di compilare e trasmettere la dichiarazione F Gas ai sensi dell'art. 16, comma 1 del DPR del 27 Gennaio 2012 n.43 all'ISPRA relativa all'anno del servizio affidato, da consegnare agli uffici amministrativi della Stazione Appaltante.

In particolare, **il preventivo d'offerta per il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria richiesto**, comprensivo di ogni onere connesso, dovrà comprendere le seguenti voci:

#### **Manutenzione Ordinaria IMPIANTI TERMICI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA**

##### Gruppo frigo

**Manutenzione ordinaria con cadenza Quindicinale** - riempimento del circuito acqua refrigerata, controllo del livello del gas e di tutte le apparecchiature che comportano il buon funzionamento del condizionatore, commutazione delle valvole, saracinesche, serrande, interruttori e selettori per il funzionamento estivo ed invernale dell'impianto, pulizia dei filtri sull'acqua refrigerata, controllo pressione di precarica vasi di espansione chiusi a membrana, sfogo aria nei punti alti dell'impianto, controllo livello del freon e ricerca di eventuali fughe, controllo livello ed acidità dell'olio, verifica e pulizia della batteria alettata sul gruppo frigo (condensatore), verifica e pulizia degli scambiatori a piastre (evaporatore), controllo della temperatura di condensazione, controllo della temperatura di evaporazione, verifica della tenuta di tutti i circuiti, controllo flussostati, pressostati e trasduttori, controllo ventilatori, verifica delle sonde, controllo strumentazione ed organi di regolazione con verifica del corretto funzionamento e dello stato di conservazione complessivo delle singole apparecchiature, verifica del gruppo di pompaggio, verifica del quadro elettrico con serraggio dei fili, controllo sottoraffreddamento, controllo surriscaldamento;

##### Unità Trattamento Aria

**Manutenzione ordinaria con cadenza Quindicinale** - controllo e verifica di funzionalità delle centraline di regolazione elettronica, pressostati differenziali, sonde di temperatura ed umidità, ventilatori e torrini di estrazione aria, circuiti frigoriferi, batterie esterne, quadri elettrici, taratura degli organi principali, serraggio fili, umidificatori, valvole a tre vie, temperatura, flusso stato, compressori, olio compressori, schede elettroniche, apparecchiature di regolazione e sicurezza, sistema idraulico e scambio termico, dello stato di efficienza dei filtri ed analisi microbiologica dell'acqua circolante negli impianti secondo le prescrizioni dettate dalla normativa vigente;

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – pulizia di tutte le bocchette di aspirazione e mandata (griglie a controsoffitto e a parete), pulizia dei torrini di estrazione aria e relative bocchette, controllo e verifica della coibentazione delle tubazioni;

**Manutenzione ordinaria con cadenza Annuale** – smontaggio e lavaggio recuperatore, sostituzione prefiltri e filtri, sostituzione delle cinghie.

##### Unità Termoconvettori

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – pulizia dei filtri e sanificazione delle parti interne, verifica della ventilazione, controllo e pulizia delle vaschette di raccolta acque di condensa, controllo rumorosità/vibrazioni anomale, controllo del sistema di aspirazione/caduta delle acque di condensa, controllo della funzionalità delle apparecchiature elettroniche di comando, controllo assorbimento, serraggio dei morsetti, controllo scambiatori, controllo cuscinetti ventilatore, controllo temperature, verifica valvole a tre vie con relativa automazione;

##### Condizionatori autonomi mono split



**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – unità interna: pulizia del filtro e sanificazione delle parti interne, pulizia della bacinella di raccolta condensa, pulizia accurata della batteria di scambio, pulizia del ventilatore, pulizia della tubazione di drenaggio condensa, verifica della carica delle batterie del telecomando ed eventuale sostituzione all'occorrenza, unità esterna: pulizia accurata del lato esterno della batteria di scambio, pulizia accurata del lato interno della batteria di scambio, pulizia con aria compressa dei componenti elettrici, controllo del serraggio di tutti i collegamenti elettrici, pulizia del ventilatore, pulizia della bacinella di raccolta condensa controllo assorbimento, serraggio dei morsetti, controllo scambiatori, controllo cuscinetti ventilatore, controllo temperature;

#### Caldaia

**Manutenzione ordinaria con cadenza Quindicinale** - controllo dell'efficienza energetica, dei fumi di scarico e valvole di sicurezza;

#### Addolcitore

**Manutenzione ordinaria con cadenza Quindicinale** - controllo del display della centralina, verifica del livello del sale ed eventuale rabbocco, controllo visivo di eventuali perdite dallo scarico e dal troppo pieno, controllo visivo di perdite dell'apparecchio;

**Manutenzione ordinaria con cadenza Mensile** - controllo della durezza acqua grezza ed acqua addolcita, programmazione dell'elettronica e regolazione valvola miscelatrice, verifica dell'ora attuale, verifica della regolare scalata dei litri;

**Manutenzione ordinaria con cadenza Semestrale** - verifica dell'altezza valvola salamoia, avviamento rigenerazione completa e verifica delle fasi;

**Manutenzione ordinaria con cadenza Annuale** - pulizia della celle del cloro, verifica del produttore del cloro, pulizia elettrolizzatore, pulizia, verifica e/o sostituzione delle membrane elettrovalvole, pulizia, verifica e/o sostituzione della membrana, pulizia, verifica e/o sostituzione piattelli movimento interno, pulizia, verifica e/o sostituzione limitatore di portata, verifica del funzionamento valvola salamoia, verifica e/o sostituzione batteria tampone elettronica, verifica e/o sostituzione tubo Teflon cella cloro, verifica e/o sostituzione tubo aspirazione, pulizia serbatoio salamoia, verifica stato verniciatura interna ed esterna;

#### Compressore Daikin VRV III

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – Controllo visivo, controllo rumorosità/vibrazioni anomale, controllo delle pressioni di evaporazione e condensazione, controllo livello pressione olio ed eventuale sostituzione, controllo assorbimento motori, controllo riscaldatore carter, verifica disidratazione/filtri disidratati, controllo ventilatori assiali e sistema di inserimento, controllo perdite di carico condensatore refrigerante, verifica taratura pressostati e termostati, misura della perdite di carico e salti termici, controllo carica gas freon, controllo automatismi parzializzatori, controllo delle apparecchiature elettriche di quadro (scheda PCB, ecc.), controllo degli assorbimenti elettrici, verifica connessioni elettriche, prova delle apparecchiature di sicurezza dei compressori (valvole di espansione, ecc.), pulizia filtri compressori, pulizia scheda elettronica e teleruttori, controllo della temperatura dell'olio nel carter, controllo del riscaldamento del motore del compressore, controllo del livello dell'olio del compressore, controllo resistenza preriscaldamento olio compressore, controllo e verifica di perdite freon con lampada cercafughe (Reg. F-Gas), controllo della pressione di aspirazione e mandata del fluido gassoso, controllo e funzionamento degli organismi di sicurezza e loro taratura, controllo sensori di temperatura, controllo trasduttori di pressione, controllo dell'alimentazione elettrica, pulizia delle superfici di scambio termico di tutte le batterie, evaporatore e condensatore, controllo disincrostazione e tenuta in efficienza della vaschetta di raccolta, controllo generale del motore e dei ventilatori, controllo dei fissaggi, serraggio dei morsetti, revisione, messa a punto e controllo della strumentazione, controllo e verifica della verniciatura della struttura metallica portante e di rivestimento, disincrostazione e controllo delle condizioni generali del condensatore, controllo cuscinetti ventilatori, controllo isolamento statorico compressore, verifica manometrica, verifica parametri di funzionamento, evaporatore: pulizia della vasca dei condensatori e controllo delle condizioni generale, verifica stato fascio tubiero, eventuale scivolatura e lavaggio chimico, controllo della valvola elettromagnetica, controllo sottoraffreddamento e surriscaldamento.

#### Unità Ventilconvettori

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – pulizia dei filtri e sanificazione delle parti interne, verifica della ventilazione, controllo e pulizia delle vaschette di raccolta acque di condensa, controllo rumorosità/vibrazioni anomale, controllo del sistema di aspirazione/caduta delle acque di condensa, controllo della funzionalità delle apparecchiature elettroniche di comando, controllo



assorbimento, serraggio dei morsetti, controllo scambiatori, controllo cuscinetti ventilatore, controllo temperature, verifica valvole a tre vie con relativa automazione;

Reti di Distribuzione

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – ispezione e verifica sulla tenuta delle tubazioni di qualsiasi natura e genere e delle coibentazioni degli impianti, ricerca ed individuazioni perdite in caso di verifica caduta di pressione impianti, controllo e verifica della coibentazione della tubazione;

Scambiatore di calore totale/Recuperatore d'aria Daikin HRV

**Manutenzione ordinaria con cadenza Trimestrale** – controllo rumorosità/vibrazioni anomale, controllo assorbimento, serraggio dei morsetti, controllo scambiatore, controllo cuscinetti ventilatore, controllo serrande deviatrici di flusso, pulizia della griglia di aspirazione, pulizia dei filtri motore e sanificazione delle parti interne.

e quant'altro ritenuto necessario ad espletare i controlli a regola d'arte secondo quanto prescritto dalle specifiche regolamentazioni, dalle norme di buona tecnica.

Le attività di manutenzione ordinaria, dovranno essere riportati in apposito Registro di Manutenzione Ordinaria, con indicazione dei controlli, verifiche e interventi effettuati, le anomalie rilevate, la data d'intervento, e le soluzioni attuate e proposte per la risoluzione delle anomalie. Tale Registro deve essere firmato dal personale manutentivo e dal Direttore Tecnico dell'Appaltatore, e controfirmati dal personale preposto Airgest S.p.A che ha assistito alle attività manutentive. L'Appaltatore, ha l'obbligo di trasmettere a mezzo PEC, alla Stazione Appaltante, il Registro di Manutenzione Ordinaria dell'attività manutentiva eseguita.

❖ **Materiali di ricambio da ribassare (%)**

per eventuali sostituzioni risultanti dalle manutenzioni suddette, da valutare sui listini ufficiali (Prezziario Regione Sicilia, Prezziario DEI – Impianti Elettrici e Tecnologici, ecc.). L'Appaltatore dovrà indicare nell'offerta la percentuale di ribasso che intende applicare sul prezzo dei listini ufficiali dei materiali di ricambio. Nel formulare l'offerta l'Appaltatore deve considerare che devono essere comprese tutte le spese riferite al carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta presso apposita discarica autorizzata e rilascio del 4° foglio del Formulario di Identificazione dei Rifiuti alla stazione appaltante. Inoltre per ciascun intervento di manutenzione dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii.. L'AIRGEST si riserva la possibilità, a suo insindacabile giudizio, di attivare indagini di mercato per l'affidamento di fornitura di componenti/materiali di ricambio da impiegarsi per le attività manutentive ordinarie e straordinaria relativi all'impianto oggetto d'appalto, per cui ritenga di non avvalersi dell'Appaltatore. In tal caso, la ditta assuntrice dell'appalto, è tenuta ad accettare e prendere in consegna le componenti/materiali di ricambio, oggetto di fornitura sopra citata, procedendo all'installazione delle stesse, ed al rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, senza sollevare alcuna riserva e senza che possa pretendere compensi speciali di sorta.

Il servizio avrà la durata di mesi 6 (sei) dalla data di sottoscrizione della lettera di incarico. Resta salva, ad esclusivo beneficio di AIRGEST S.P.A., la facoltà di esercizio dell'opzione di rinnovo per ulteriore periodo rispetto a quello contrattuale, pari ad ulteriori mesi 6 (sei) alle medesime condizioni contrattuali di cui all'affidamento originario.

Il prezzo offerto, dovrà intendersi fisso e invariabile, comprensivo di tutti gli eventuali oneri necessari e indispensabili all'esecuzione del servizio a perfetta regola d'arte, ivi compreso:

- **Costi per il rilascio Pass Aeroportuali di mezzi e persone impegnate nei sopralluoghi** (maggiori informazioni sono acquisibili all'indirizzo <http://www.airgest.it/norme-di-accesso/>);

È facoltativo effettuare un sopralluogo a propria cura e spese, al fine di accertare qualsiasi circostanza che possa influire sui prezzi di offerta e sulle modalità esecutive dell'intervento e potranno altresì essere richieste tutte le informazioni supplementari che si riterranno utili per la compilazione dell'offerta.



Ai fini dell'eventuale accettazione del preventivo in oggetto, si richiede che il **riscontro** sia inviato tramite posta certificata all'indirizzo [protocollo@pec.airgest.it](mailto:protocollo@pec.airgest.it), recante in oggetto la dizione **“Offerta economica per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria, straordinaria e conduzione degli Impianti Termici per la Climatizzazione Invernale ed Estiva delle infrastrutture Aeroportuali. Indagine di mercato. Richiesta di preventivo”**, da far pervenire entro e non oltre il **16 Maggio 2018 ore 17:00**.

Saranno escluse le offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura sulle condizioni dell'intervento specificate nella presente.

Non sono ammesse offerte parziali, condizionate, non sottoscritte, revocabili, plurime, alternative, in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri.

Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente aggiudicatore.

La ditta offerente è impegnata a mantenere l'offerta valida per 180 giorni, a decorrere dal momento della presentazione della stessa.

**La presente non impegna in alcun modo questo Ente aggiudicatore il quale si riserva la facoltà di procedere o meno all'affidamento dell'intervento di che trattasi senza che codesta impresa abbia nulla a reclamare o pretendere.**

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti al Responsabile Progettazione e Manutenzione Infrastrutture, Impianti e Sistemi, Arch. Gianluca Licari ([g.licari@airgest.it](mailto:g.licari@airgest.it)).

Certi di un Vs. cortese sollecito e positivo riscontro si porgono distinti saluti.

Airgest S.p.A.  
Il Presidente  
Avv. Paolo Angius

