**AREA SERVIZI TECNICI**
**Servizio Gestione del Territorio**
**Ufficio Manutenzioni**
s.demaio@comune.malnate.va.it
Il Responsabile d'Area: Daniela Galli

CITTÁ DI MALNATE
PROVINCIA DI VARESE

Malnate, 16/10/2026

**OGGETTO: Sostituzione di generatori di calore presso l'edificio comunale di Via Carducci 4 adibito a Stazione Carabinieri.**

## FOGLIO CONDIZIONI

La presente procedura di affidamento ha per oggetto la sostituzione del generatore di calore della caserma e delle due caldaie murali a servizio degli appartamenti in quanto elementi tutti ormai obsoleti, non performanti e non più in grado di soddisfare le esigenze dell'utenza.
Gli interventi, nello specifico consistono in:

**1) Sostituzione del generatore di calore della caserma**
Il progetto di riqualificazione prevede la completa dismissione del vecchio generatore e la realizzazione di una nuova configurazione impiantistica ad alta efficienza, articolata nelle seguenti macro-fasi:
- Nuovo Generatore a Condensazione: Installazione di un gruppo termico a basamento a condensazione con potenza termica nominale adeguata (circa 60 kW), completo di modulazione elettronica e sistemi di sicurezza interni.
- Neutralizzazione delle Condense: Inserimento di una scatola di neutralizzazione a carbonati per il trattamento delle condense acide prodotte dal generatore, prima del loro convogliamento nella rete di scarico della centrale.
- Sistema di Evacuazione Fumi: Intubamento del camino esistente mediante l'inserimento di una nuova canna fumaria flessibile o rigida idonea per il funzionamento a umido in pressione positiva (materiale PPs o Acciaio Inox 316L), estesa fino alla copertura dell'edificio e dotata di terminale parapioggia e prelievo analisi fumi.
- Distribuzione e Collettore Idraulico: Realizzazione di un nuovo collettore di centrale per il sezionamento e il rilancio ottimizzato dei vari stacchi delle linee di riscaldamento a radiatori.
- Trattamento Acqua e Protezione Impianto: Installazione di un defangatore magnetico sulla linea di ritorno dell'impianto di riscaldamento per la cattura delle impurità ferrose e dei fanghi. Predisposizione idraulica (mediante idoneo sistema di bypass e valvole di intercettazione) per il futuro inserimento di un addolcitore d'acqua sulla linea di carico e integrazione ACS.
- Isolamento termico tubazioni: tutte le tubazioni di distribuzione del fluido termovettore all'interno del locale tecnico e i collettori idraulici saranno integralmente rivestiti con materiale isolante termico a struttura cellulare chiusa (elastomero estruso o semigusci in poliuretano).
La spesa è stata stimata come da seguente prospetto:

| Art. | Descrizione delle Opere e delle Forniture | Importo Stimato |
|---|---|---|
| 01 | Progettazione, Pratiche, Sicurezza e Denuncia INAIL Obbligatoria: Redazione del progetto, compilazione e presentazione della pratica/denuncia INAIL (ex ISPESL) obbligatoria per impianti con potenza superiore a 35 kW; collaudo. | € 1.750,00 |
| 02 | Generatore e Componenti Idraulici: Inserimento di n° 1 caldaia a condensazione Weishaupt 60 kW, n° 1 defangatore magnetico DN 32. Modifica attacco accumulo ACS per rendere possibile l'installazione nuova C.T. Fornitura e posa di tutte le sicurezze, valvolame e quanto necessario per una corretta installazione | € 21.900,00 |
| 03 | Canna fumaria: Sistema di evacuazione fumi asservito al nuovo generatore. | € 2.300,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 04 | Isolamento Termico e Collegamenti Elettrici: Coibentazione a norma di legge delle nuove tubazioni e collettori tramite guaine isolanti preformate. Realizzazione di collegamenti elettrici di potenza e segnale tra caldaia, pompe, sonde del bollitore esistente e quadro elettrico di centrale. | € 1.100,00 |
| ***TOTALE IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI (a corpo, escluso IVA)*** | | ***€ 27.050,00*** |

* Esclusioni: Fornitura fisica del dispositivo addolcitore d'acqua (previsti solo attacchi/predisposizione a bypass); opere di bonifica o scoibentazione di materiali contenenti amianto eventualmente presenti nel vecchio camino (non rilevabili da ispezione visiva); IVA di legge.

**2) Sostituzioni di due caldaie murali a servizio degli appartamenti ai piani superiori**

Le due caldaie esistenti sono di tipo "turbo" (camera stagna, tiraggio forzato), ciascuna con un proprio condotto di scarico fino al comignolo in copertura e una presa d'aria dedicata. Il passaggio alla condensazione richiederebbe l'intubamento dei condotti, una rete di scarico condensa con discesa in facciata e lavori in copertura.

Per quanto sopra si prevedono caldaie modello tipo Sime Uniqa Revolution, grazie a un recuperatore di calore attivo integrato, raggiungono il rendimento richiesto dal Regolamento UE 813/2013 (ErP) senza produrre condensa e si collegano ai condotti esistenti. Si evitano così opere edili, opere idrauliche e lavori in quota, con costi e tempi di intervento sensibilmente ridotti.

Conformità normativa. Gli apparecchi mantengono la stessa tipologia di quelli sostituiti (tipo C, camera stagna). L'idoneità dei condotti esistenti sarà verificata prima dell'installazione (UNI 10845, UNI 7129-3).

La spesa è stata stimata come da seguente prospetto:

| codice | descrizione | u.m. | q.tà | Importo unitario | totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **NP.01** | Caldaia murale a gas tipo Sime Uniqa Revolution 25, camera stagna e tiraggio forzato, con recuperatore di calore attivo integrato e senza produzione di condensa, conforme al Reg. UE 813/2013 (ErP), per riscaldamento e produzione istantanea di acqua calda sanitaria, potenza ≤ 25 kW. Com-preso kit di raccordo per scarichi sdoppiati Ø 80 mm. Forni-tura e installazione | Cad | 2 | 2.540,00 € | 5.080,00 € |
| **Pa02.I9762. Sc006.0005.-** | Valvola a sfera in ottone a passaggio totale, attacchi filetta-ti F/F, DN 20, PN 25, per intercettazione sotto caldaia. Posa | Cad | 6 | 10,43 € | 62,58 € |
| **NP.02** | Smontaggio caldaia esistente, scollegamento idraulico, gas ed elettrico, trasporto e conferimento a centro autorizzato | Cad | 2 | 180,00 € | 360,00 € |
| **NP.03** | Filtro defangatore magnetico sotto caldaia e dosatore di polifosfati, con raccordi | Cad | 2 | 230,00 € | 460,00 € |
| **NP.04** | Lavaggio chimico dell'impianto e trattamento con inibitore (UNI 8065) | Cad | 2 | 280,00 € | 560,00 € |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B. SISTEMA FUMARIO E ASPIRAZIONE ARIA (RIUTILIZZO DELL'ESISTENTE) | | | | | |
| **NP.05** | Videoispezione del condotto di scarico fumi singolo esi-stente fino al comignolo, verifica di idoneità al nuovo appa-recchio e prova di tenuta (UNI 10845, UNI 7129-3) | Cad | 2 | 220,00 € | 440,00 € |
| **NP.06** | Raccordo della nuova caldaia ai condotti esistenti di scarico fumi e aspirazione aria, con adattatori, eventuale sostitu-zione dei tratti terminali in locale e ripristino delle penden-ze | Cad | 2 | 150,00 € | 300,00 € |
| C. MESSA IN SERVIZIO E DOCUMENTAZIONE | | | | | |
| **NP.07** | Prima accensione, analisi di combustione e prova di tenuta dell'impianto gas (UNI 11137) | Cad | 2 | 120,00 € | 240,00 € |
| **NP.08** | Dichiarazione di conformità DM 37/08 con allegati, aggior-namento del libretto di impianto e registrazione al CURIT | Cad | 2 | 150,00 € | 300,00 € |
| ***TOTALE COMPLESSIVO Iva esclusa*** | | | | ***7.802,58 €*** | |

Per entrambi gli impianti è richiesta garanzia almeno biennale.

Si prevede l'affidamento diretto nell'ambito delle procedure dei contratti sotto soglia, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett.a) del D. Lgs. 36 del 31/3/2023, avvalendosi della piattaforma Sintel di Aria Lombardia.

L'offerta per i lavori dovrà essere formulata ***proponendo unico importo complessivo a corpo a fronte dell'importo a base d'asta di € 34.852,58 oltre Iva***.

Il lavoro è stimato di durata pari ad un massimo di SETTE giorni consecutivi fatti salvi eventuali interventi finali di dettaglio eseguibili ad impianti avviati e perfettamente funzionanti.

Tenuto conto dell'entità dell'intervento in termini temporali ed economici non viene richiesta garanzia fidejussoria. L'affidatario, prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere in possesso di polizza RC con copertura per danni verso terzi e depositare il proprio POS.

Il contratto nazionale di lavoro richiesto è: H01 - terziario, distribuzione e servizi.
Si procederà alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 mediante apposito scambio di lettere tra le parti tramite posta elettronica certificata.

Il pagamento avverrà entro trenta giorni dalla trasmissione della fattura elettronica previa attestazione della regolare esecuzione di tutti gli interventi ed avvenuta consegna della documentazione a corredo (pratica INAIL, libretto impianto con registrazione CURIT, dichiarazione di conformità….).

Il soggetto affidatario è tenuto al rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi della Legge 136/2010 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art.1453 del Codice Civile, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora insorgano controversie in merito all'esecuzione del contratto, laddove non si raggiunga un accordo fra le parti, la soluzione sarà demandata al Foro di Varese.

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) per il presente affidamento è la sottoscritta Responsabile d'Area.

***INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE 2016/679***

*I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, con finalità di gestione amministrativa ed ottemperanza degli obblighi di legge relativi al procedimento di scelta del contraente a cui la presente procedura fa riferimento, ai sensi dell'art. 6 par. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 679/2016.*
*I dati personali trattati sono dati anagrafici, di contatto e tutte le informazioni richieste dalla normativa in tema di contratti pubblici di legali rappresentanti e altri soggetti fisici legati agli appaltatori che partecipano al procedimento.*
*I dati saranno comunicati al personale coinvolto nel procedimento per gli adempimenti di competenza. Gli stessi saranno trattati anche successivamente per le finalità correlate alla gestione del rapporto medesimo. Potranno essere trattati da soggetti pubblici e privati per attività strumentali alle finalità indicate, di cui l'ente potrà avvalersi in qualità di responsabile del trattamento. Saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali. Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.*
*Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016.*
*Il conferimento di tali dati è obbligatorio, pena l'esclusione dal procedimento di scelta del contraente.*
*I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati.*
*L'interessato potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile, i Suoi diritti, in particolare con riferimento al diritto di accesso ai Suoi dati personali, nonché al diritto di ottenerne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché con riferimento al diritto di portabilità dei dati e al diritto di opposizione al trattamento, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.*
*Il Titolare del trattamento dei dati è l'amministrazione che ha avviato il procedimento, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti. Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica: dpo@comune.malnate.va.it*
*Il concorrente ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.*

*Il Responsabile Unico del Progetto/Responsabile*
*dell'Area Servizi Tecnici*
*Arch.Daniela Galli*
*Documento firmato digitalmente:*
*la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'articolo 21 e 24. D.Lgs.82/2005*



Firmato digitalmente da:
Galli Daniela
Firmato il 16/10/2026 16:17
Seriale Certificato: 4742247
Valido dal 22/07/2025 al 22/07/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA