



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

## **Relazione Tecnica Generale**

**Oggetto:** Progetto per il servizio di gestione, conduzione e manutenzione di impianti di climatizzazione, riscaldamento e produzione ACS con servizi tecnici integrati degli immobili del Comune di Sesto Fiorentino.

Attualmente è attivo ed in prossima scadenza (30.04.2026) il servizio di gestione, conduzione e manutenzione di impianti di climatizzazione, riscaldamento e produzione ACS con servizi tecnici integrati degli immobili di proprietà e/o in uso del Comune di Sesto Fiorentino, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 29.10.2024 ed affidato a Consiag Servizi Comuni s.r.l., con contratto della durata di 18 mesi, con possibile proroga tecnica di 6 mesi.

Visto l'approssimarsi della scadenza contrattuale di cui sopra, l'ufficio tecnico comunale per il mantenimento del servizio ha redatto il presente progetto aggiornando la consistenza della dotazione impiantistica presente negli immobili in gestione comunale, valutando tutte le attività necessarie ad ottenere un servizio di gestione e conduzione di cui all'oggetto per una durata complessiva di 2 anni rinnovabile per ulteriori 2 anni.

La necessità di aggiornamento della consistenza, nasce dal continuo ammodernamento ed efficientamento degli immobili comunali - come ad esempio la realizzazione di cappotti termici, coibentazioni delle coperture, sostituzioni degli infissi a taglio termico, realizzazione d'impianti solari termici, impianti fotovoltaici, installazioni di pompe di calore, sostituzioni di centrali termiche - che comportano una minore dispersione dell'involucro ed un più attento utilizzo di energie rinnovabili con conseguente diminuzione dei costi sulle utenze a metano.

A differenza dell'attuale Servizio, l'Amministrazione Comunale riprenderà in carico la manutenzione diretta degli impianti fotovoltaici, che per tipologia d'intervento sono più attinenti ad impiantistica elettrica per la quale sono attivi affidamenti specifici a cui può essere inglobata tale attività; inoltre è prevista una modifica "potenziale", relativa alla possibilità di affidare la progettazione e realizzazione d'interventi di riqualificazione sulle centrali termiche in gestione, che risultano più vetuste e che necessitano di ammodernamento e/o efficientamento energetico.

Nell'aggiornamento della consistenza sono state verificate tutte le attività tecniche correlate e necessarie alla buona conduzione delle centrali termiche, pertanto da una ricognizione dei Certificati di Prevenzioni Incendi presenti, le pratiche INAIL da completare, e gli impianti soggetti a Rapporti di Controllo ed Efficienza Energetica, nel progetto sono state calendarizzate tutte le attività necessarie per il prossimo biennio.

Per valutare al meglio le future necessità di ulteriori interventi di efficientamento, con la gestione vigente è stata richiesta l'implementazione della digitalizzazione di alcuni schemi delle centrali termiche. Sono stati consegnati 31 schemi (vedi allegato B). Con il presente affidamento si prevede il completamento della digitalizzazione degli schemi per le restanti centrali, in particolare per quelle dove viene svolto il ruolo di terzo responsabile dall'affidatario.



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

Il presente progetto valuta nella conduzione ordinaria la gestione del servizio con le attività necessarie al mantenimento dei beni e il rinnovo/aggiornamento documentale oltre piccoli interventi straordinari che si rendessero necessari per riparazioni d'urgenza.

Nel progetto è stata impostata una previsione di potenziali interventi di adeguamento e sostituzioni per vetustà degli impianti nell'ottica di efficientamento, cui l'AC si riserva la facoltà di avvalersi in caso di necessità e/o disponibilità economica, fermo restando che i benefici dell'efficientamento realizzato saranno in pieno godimento dell'Ente in quanto, rimarrà titolare e gestore diretto delle utenze come allo stato attuale. Anche l'eventuale partecipazione con tali progetti a forme di contributo (es Conto Termico) saranno a pieno beneficio dell'AC che finanzia totalmente gli investimenti.

Rimanendo pertanto le utenze correlate agli impianti di climatizzazione in gestione diretta dell'Amministrazione Comunale per i prossimi 2/4 anni, tale periodo servirà per monitorare lo stato attuale di efficienza energetica raggiunta, e valutare le possibili strategie di miglioramento energetico per il futuro.

Il progetto prevede in particolare le seguenti attività:

- 1) Manutenzione (ordinaria e riparativa), conduzione ed esercizio degli impianti termici, di raffrescamento e climatizzazione di proprietà ed in uso della Amministrazione Comunale con riferimento agli impianti indicati nell'allegato D;
- 2) Manutenzione (ordinaria e riparativa), conduzione ed esercizio degli impianti solari termici e gruppi di pressurizzazione di proprietà ed in uso della Amministrazione Comunale, con riferimento agli impianti indicati nell'allegato E;
- 3) Attività di tenuta documentale e ricognizione tecnica degli impianti gestiti, in particolare per quanto riguarda pratiche antincendio, pratiche INAIL, accatastamenti impianti sul portale Regionale;
- 4) Rinnovi degli Attestati di Conformità Antincendio delle Centrali Termiche soggette ai VV.F. (in particolare per l'Attività 74, ma estendibili anche alle altre attività presenti nell'edificio per uniformità della pratica ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii) in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui il procedimento antincendio sia già in essere alla presa in carico degli impianti (allegato H);
- 5) Verifiche periodiche delle pratiche INAIL delle Centrali Termiche soggette ai controlli dell'USL. (art. 22 del D.M. 01.12.1975) in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui la pratica INAIL sia già in essere alla presa in carico degli impianti (allegato I).
- 6) Verifiche periodiche secondo obblighi di legge dei R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica) in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui è previsto l'obbligo in funzione della potenzialità installata (allegato L).

Tutte le attività del servizio sono meglio esplicitate nei seguenti elaborati progettuali

**-Allegato A Capitolato Speciale**

**-Allegato B Consistenza impianti comunali**

Settore Infrastrutture e Ambiente  
Servizio Manutenzione immobili ed impianti  
Via Dante Alighieri, 8  
50019 Sesto Fiorentino



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

- Allegato C:** Elenco potenziali interventi di riqualificazione
- Allegato D:** Elenco impianti comunali gestione, conduzione e manutenzione.
- Allegato E** Dettaglio costi impianti specifici aggiuntivi
- Allegato F:** Dettaglio costi di gestione, conduzione, manutenzione e servizi tecnici.
- Allegato G** Riepilogo dei costi
- Allegato H:** Elenco impianti soggetti a procedimento antincendio Att. 74 (D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii).
- Allegato I:** Elenco impianti soggetti a pratiche INAIL (D.M. 01 dicembre 1975 - Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii - D.M.11 aprile 2011).
- Allegato L:** Elenco impianti soggetti a R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).
- Allegato M** Stima dei costi
- Allegato N** Offerta economica

Sesto Fiorentino, lì 29/04/2026

Il Progettista  
Geom. Simonetta Boattini

Documento con firma digitale Art. 21 c2