

PIANO DELLE MANUTENZIONI

<i>DESCRIZIONE</i>	2025 EURO	2026 EURO	2027 EURO
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	190.000,00		
CUCINE DEI NUCLEI DA SOSTITUIRE	22.000,00		
RILEVATORI DI FUMO	17.000,00	17.000,00	
CENTRALINO UFFICIO CORTESIA		5.500,00	
ENTRATA: RIFACIMENTO DELLA BUSSOLA DI ENTRATA		22.000,00	10.000,00
SOSTITUZIONE DELLE MACCHINE DI RAFFRESCAMENTO		100.000,00	100.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE INTERNA		15.000,00	15.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRALE DECOMPRESSIONE OSSIGENO	14.000,00		
ACQUISTO SCALE ORIZZONTALI PER MESSA IN SICUREZZA DELLA COPERTURA	9.000,00		
DIPINTURE ESTERNE			150.000,00
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	60.000,00		
ALBERATURE	8.000,00		
SISTEMAZIONE SPAZIO RETROSTANTE RSA		40.000,00	
recinzione in lamiera di acciaio zincato e verniciato	38.000,00		

358.000,00

199.500,00

275.000,00

PIANO DELLE MANUTENZIONI

INTERVENTI

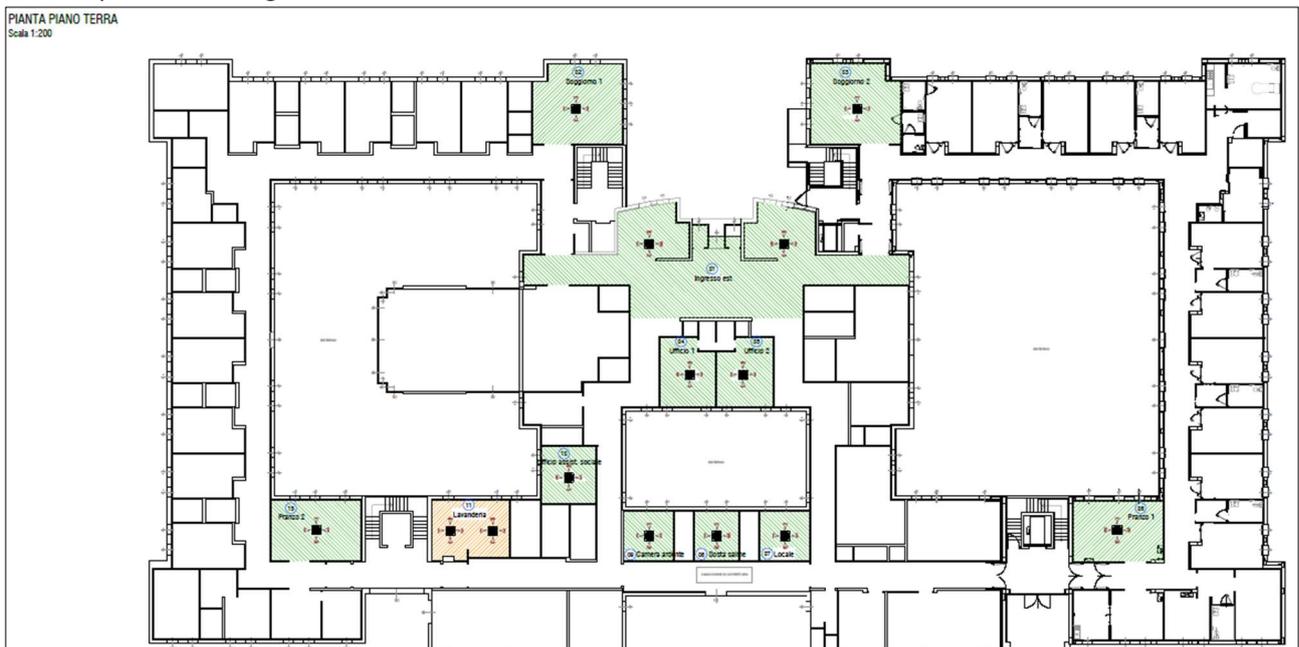
1. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

A seguito di alcune criticità rilevate dai familiari dei nostri residenti e dagli operatori della Rsa, Fondazione Città di Roncade ha provveduto a verificare le potenzialità e i limiti dell'impianto di raffrescamento esistente. Dalla relazione redatta dal perito industriale R. Ervas della AURA VENTUNO S.R.L. - Società di Ingegneria di Treviso è emerso che "le condizioni di progetto sono al limite dei parametri di comfort aziendale e per il personale operativo della struttura poco gradevoli. Per tutte le **zone con poca e/o** saltuaria presenza dei residenti della struttura, l'impianto potrebbe essere implementato con sistema VRV ad espansione diretta".

Fondazione ha pertanto provveduto ad acquisire il progetto volto a integrare l'attuale impianto di raffrescamento con un impianto di condizionamento al fine di migliorare il comfort ambientale per il personale ed il pubblico, garantendo migliori condizioni termo-igrometriche all'interno degli ambienti.

Data l'estensione delle zone oggetto di intervento e l'entità della potenza totale richiesta, al fine di assicurare un funzionamento ottimale del sistema, il progetto prevede la suddivisione dell'impianto in tre impianti distinti ed autonomi.

I locali e le aree nei quali verrà implementato il nuovo sistema di condizionamento sono evidenziati nelle tavole riportate nel seguito:



PIANO DELLE MANUTENZIONI



Gli impianti di condizionamenti previsti sono del tipo **VRF (Variable Refrigerant Flow)**, ovvero impianti ad espansione diretta del tipo a portata di refrigerante variabile, con refrigerante R410A.

Data l'estensione delle zone oggetto di intervento e l'entità della potenza totale richiesta, al fine di assicurare un funzionamento ottimale del sistema, è necessario suddividere l'impianto in tre impianti distinti ed autonomi. Questi saranno a servizio delle seguenti macro – zone (evidenziate con colori diversi nelle tavole sopra riportate):

La lavanderia verrà condizionata con impianto dedicato del tipo multisplit.

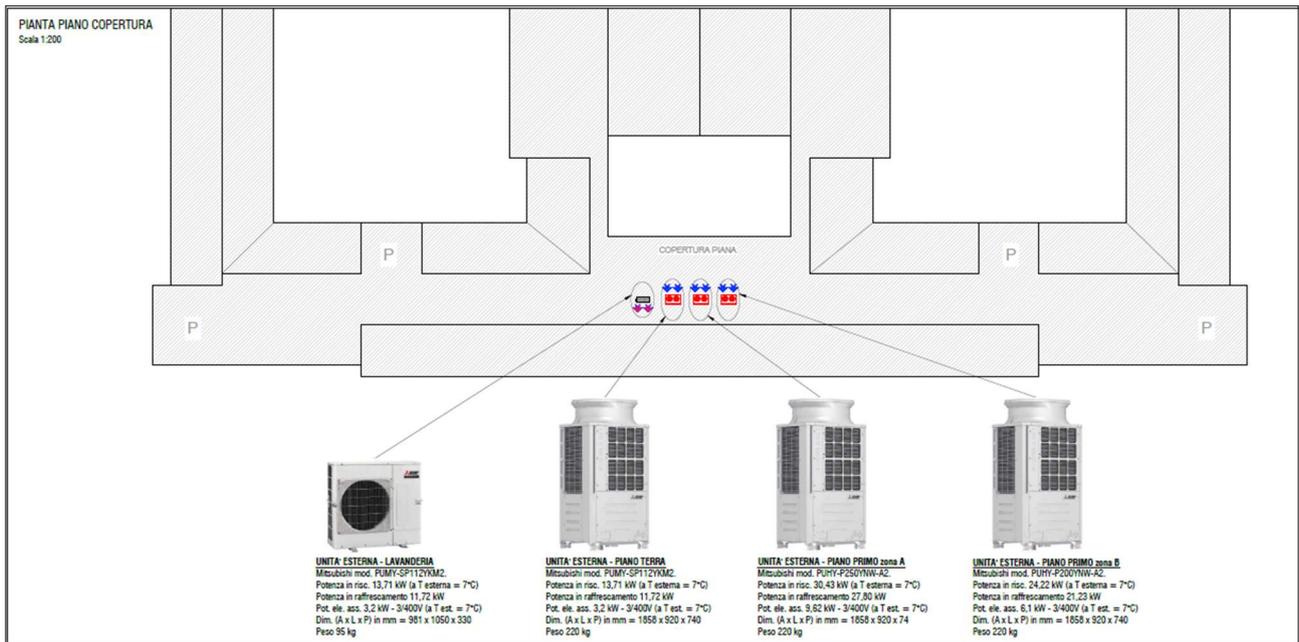
Ciascuna zona e locale oggetto dell'intervento verrà dotata di unità interne di condizionamento del tipo a cassetta a 4 vie per installazione a incasso a soffitto, del tipo raffigurato nel seguito, comandate da pannelli di comando ambiente da installarsi a parete.

Sarà necessario eseguire opportune opere civili accessorie al fine di consentire l'installazione e l'allacciamento idraulico ed elettrico delle unità interne e dei vari pannelli di comando (es. rimozioni di porzioni di controsoffitti, opere murare, etc.)



PIANO DELLE MANUTENZIONI

Le macchine esterne motocondensanti (n.3 unità VRF per i piani terra e primo e una unità esterna multisplit per la lavanderia), alimentate in trifase 3/400/50 Hz saranno installate in copertura sul lato ovest:

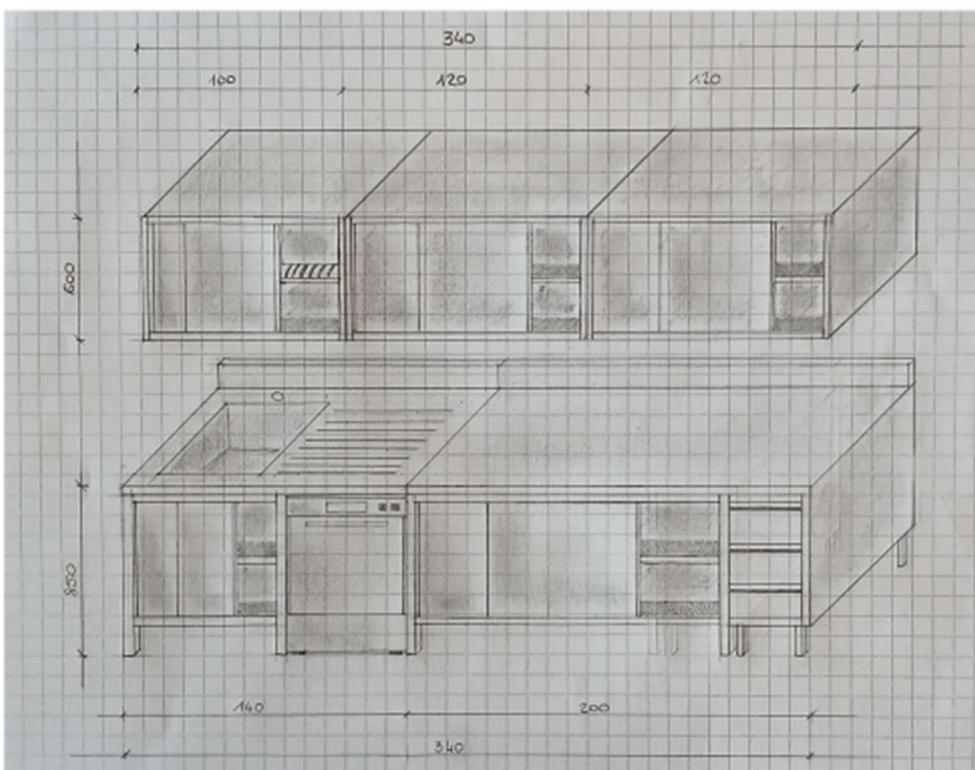


Le tubazioni di collegamento per il convogliamento del gas refrigerante tra le unità esterne e le unità interne nei vari locali, saranno in rame coibentate e verranno posate all'interno dei controsoffitti, con distribuzione principale nei corridoi.

La gestione ed il controllo dell'intero impianto verrà realizzata mediante un Controllore Centralizzato WEB server 3d Touch Controller per la gestione di impianti VRF fino a 50 unità, che consentirà la visualizzazione delle planimetrie grafiche del sistema, la gestione remota tramite internet APP, funzioni di programmazioni orarie avanzate, il risparmio energetico, il controllo e supervisione individuale o collettiva.

È PREVISTO UN COSTO DI LAVORI PARI A 184.000,00 EURO

2. CUCINE



L'intervento prevede la sostituzione delle cucine esistenti (tipo appartamento) con cucine di tipo professionali.

È PREVISTO UN COSTO DI LAVORI PARI A 22.000,00 EURO

3. SOSTITUZIONE DEI RILEVATORI DI FUMO

La maggior parte dei rilevatori di fumi ha una durata di circa 8-10 anni, a seconda del modello e della tecnologia utilizzata. Nel tempo, i sensori dei rilevatori di fumi possono diventare meno efficaci a causa dell'accumulo di polvere, della degradazione della batteria e del guasto dei componenti elettronici.

Dobbiamo provvedere alla sostituzione dei rilevatori di fumo in due stralci: ogni stralcio avrà un costo di 17.000,00 euro.

4. CENTRALINO

L'attuale centralino risulta obsoleto e non consente ulteriori integrazioni, che risultano ormai necessarie per permettere una gestione efficiente delle comunicazioni.

Il costo di tale intervento è di 5.500,00 euro.

PIANO DELLE MANUTENZIONI

5. ENTRATA: RIFACIMENTO BUSSOLA

Si rende necessario un intervento complessivo di sostituzione della bussola di entrata della Casa di Riposo. Attualmente, la bussola risulta ormai datata e presenta diverse problematiche, principalmente relative alla sua praticità e accessibilità.

In particolare, l'attuale struttura è poco funzionale per le persone con disabilità motoria, che potrebbero avere difficoltà nel transito attraverso la porta, limitando così la loro autonomia e il loro confort.

Pertanto si propone l'installazione di porte automatiche, che offrirebbero un accesso più agevole e faciliterebbero la fruizione degli spazi da parte di tutti gli utenti, in particolare quelli con limitazioni motorie.

L'adeguamento della bussola di entrata non solo rappresenterebbe un miglioramento in termini di accessibilità, ma contribuirebbe anche a garantire maggiore sicurezza e confort per gli ospiti e il personale della struttura.

Costo 32.000,00 euro

6. MACCHINE DI RAFFRESCAMENTO

7.

L'impianto di raffrescamento ESTIVO è di tipo a "tutt'aria" dove per ogni Centrale di Trattamento Aria è dedicato un proprio Refrigeratore d'acqua:

- UTA 1 (corpo centrale) da 10.000 mc/h con gruppo frigo CARRIER modello 30RA-140 potenza frigo = 135 kW
- UTA 2 ala nord (corpo A-B) da 9.000 mc/h con gruppo frigo CARRIER modello 30RA-140 potenza frigo = 135 kW
- Condizionatore dedicato per Sala Polivalente
- MTA 1 ala sud (corpo F) da 6.000 mc/h con gruppo frigo AERMEC modello NRL 600 potenza frigo = 130 kW
- MTA 2 ala sud (corpo E) da 4.700 mc/h con gruppo frigo AERMEC modello NRL 350 potenza frigo = 80 kW

I refrigeratori hanno una vita media di 10-15 anni; è pertanto necessario programmare la sostituzione degli stessi. Si prevede una spesa complessiva di 200.000,00 da imputare negli anni 2025 e 2026.

8. MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE INTERNA

I corpi illuminanti attuali sono composti da lampade fluorescenti uscite dalla produzione.

Dobbiamo pertanto provvedere per stralci alla sostituzione dei corpi illuminanti.

Prevediamo una spesa negli anni 2026 e 2027 di 15.000,00 euro ciascuno.

9. MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRALE DECOMPRESSIONE OSSIGENO

La centrale di decompressione di ossigeno è stata realizzata nel 2004 e ha da tempo superato il suo ciclo di vita utile, i pezzi di ricambio sono sempre più difficili da reperire sul mercato, presenta segni di usura sulle tenute meccaniche interne e non riesce a garantire le stesse prestazioni di targa di origine.

La tenuta in laminazione dei riduttori non garantisce il corretto scambio tra le fonte principale e la secondaria con conseguente sbilanciamento e svuotamento anche delle capacità a riserva. Viste le considerazioni appena fatte quindi si deve ritenere questa centrale vetusta ed obsoleta e pertanto deve essere sostituita quanto prima con una di nuova generazione che riesca a garantire sicurezza di esercizio alle prestazioni previste.

PIANO DELLE MANUTENZIONI



Si propone di installare un nuova Centrale più aggiornata, aderente alla norma 7396-1.

La stessa verrà dotata di con un moderno sistema di controllo dinamico delle pressione con possibilità di interfaccia da remoto al fine di garantire anche alle maestranza addette al cambio dei contenitori un visione reale, istantanea dello stato di funzionamento.

L'importo dei lavori è di 14.000,00 euro.

10. DIPINTURE ESTERNE

La tinteggiatura esterna è importante sia per la sua funzione decorativa che per la capacità di protezione e resistenza all'azione del tempo e degli agenti atmosferici.

È opportuno procedere con la dipintura esterna della RSA. Si prevede un costo di 150.000,00 euro