

Regole applicative del Regolamento della Comunità.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004

1 Oggetto del presente documento

Al fine di garantire al meglio l'applicazione del Regolamento della Comunità Calore nei rapporti fra Comunità da un lato e Condomini/Corpi Speciali dall'altro, vengono definite le seguenti regole applicative.

Le stesse potranno essere modificate ogniqualvolta se ne presenti la necessità, sempre nel pieno rispetto del regolamento:

1.1 Premessa

La Comunità gestisce quanto di sua competenze mediante un terzo responsabile, cosiddetto "Gestore", il quale viene contrattualmente impegnato al rispetto del Regolamento della Comunità. Le presenti regole andranno ad integrare quanto già contrattualmente pattuito col Gestore.

1.2 Oggetto delle regole

Le regole si riferiscono alle attività di:

- Preparazione impianti per la stagione invernale
- Gestione impianti (sia riscaldamento che acqua calda sanitaria)
- Manutenzione ordinaria impianti
- Manutenzione straordinaria impianti

1.3 Preparazione impianti per la stagione invernale

La Comunità, e per essa il Gestore incaricato, provvede, già dalla seconda metà del mese di settembre di ogni anno, alle attività preparatorie per la messa in servizio degli impianti per la stagione invernale.

Dette attività consistono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in:

- Verifica del carico acqua delle residenze a schiera e delle residenze convenzionali in cui la regolazione e il controllo del secondario sono a carico della Comunità
- ~~• Verifica del carico acqua delle torri Sagittario 1 e 2 (i cui secondari sono in collegamento con la rete primaria)~~
- Effettuazione degli spurghi necessari. Se per l'accesso alle valvole di spurgo fosse necessario disporre di chiave, la stessa sarà disponibile presso le Portinerie negli orari di servizio di queste ultime. Per i casi particolari di valvole poste all'interno di abitazioni il gestore concorderà direttamente con l'interessato l'accesso alle valvole.
- Predisposizione degli assetti di rete (collegamenti tra sottocentrali e centrali) e delle impostazioni delle portate alle singole residenze e corpi speciali in modo da garantire la potenzialità termica necessaria
- Verifica delle impostazioni della telematica (in via generale corrispondente alle impostazioni del periodo ottobre-novembre dell'anno precedente con l'eliminazione del cut off diurno e notturno nei primi due/tre giorni per facilitare la messa a regime dei fabbricati).

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis

**Regole applicative del Regolamento della Comunione.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004**

- Verifica funzionale circuiti di riscaldamento (funzionalità pompe e valvole di regolazione)

1.4 Gestione riscaldamento

Le attività consistono nell'impostazione delle curve di centrale in modo da garantire da un lato la temperatura necessaria per una corretta funzionalità delle Torri e dall'altro una temperatura di ritorno rete sufficientemente bassa (inferiori a 60°C) per garantire un efficace funzionamento dei sistemi Innorex.

Inoltre vanno fatti tutti gli interventi necessari per garantire un corretto livello di temperatura negli ambienti, orientativamente 20-22°C, ciò al fine di garantire un buon comfort e nello stesso tempo rimanere entro quanto previsto dal DPR 412. Qualora in qualche unità abitativa non fosse possibile raggiungere tali condizioni la Comunione concorderà direttamente con l'Amministratore dello stabile interessato le necessarie misure da prendere, in quanto l'impianto interno è di proprietà del Condominio.

In particolare le attività possono essere riassunte in:

(Per residenze convenzionali e a schiera):

- Interventi di sfiato soprattutto nel periodo iniziale per eliminare la formazione di bolle d'aria che impediscono la circolazione nei pannelli degli ultimi piani
- Controllo di temperatura in ambienti e interventi relativi secondo specifica procedura.
- Controllo delle valvole di piano nel caso di circolazione difettosa nei pannelli
- Verifiche di bilanciamento di edificio (con campagna di rilievi e bilanciamento delle valvole di piano)
- Gestione dei reclami (attività accentrata sulla segreteria della Comunione che provvede poi ad attivare nei modi opportuni il Gestore)
- Correzione delle impostazioni delle curve di mandata pannelli sulla base delle necessità climatiche con verifica delle impostazioni a parità di condizioni negli anni precedenti. Una loro correzione può essere richiesta in caso di condizioni atmosferiche particolarmente critiche ad. es. forte vento freddo e contemporanea mancanza di insolazione ovvero per sopperire ad avvenuti fermi di rete a seguito di guasti.
- Commutazione periodica (con cadenza definita da specifico documento elaborato dalla Comunione e consegnato al Gestore per la registrazione) delle pompe di stand-by in modo da garantire un uguale numero di ore di funzionamento.

Per residenze a Torre:

- Interventi di sfiato soprattutto nel periodo iniziale per eliminare la formazione di bolle d'aria che impediscono la circolazione negli impianti

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis

**Regole applicative del Regolamento della Comunione.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004**

- Controllo di temperatura in ambienti solo al fine di garantire che sia raggiunta una temperatura minima.
- Progressivo adeguamento delle impostazioni delle curve di temperatura di mandata dei CDZ e dei radiatori sulla base delle necessità climatiche. Tali curve sono attualmente in fase sperimentale e il loro assetto definitivo verrà concordato tra la Comunione e l'Amministratore e i Delegati di ogni Torre. Una loro correzione può essere richiesta in caso di condizioni atmosferiche particolarmente critiche ad. es. forte vento freddo e contemporanea mancanza di insolazione ovvero per sopperire ad avvenuti fermi di rete a seguito di guasti. Commutazione periodica (con cadenza definita da specifico documento elaborato dalla Comunione e consegnato al Gestore per la registrazione) delle pompe di stand-by in modo da garantire una ugual numero di ore di funzionamento.

Per quanto riguarda i Corpi Speciali va garantito un corretto livello di temperatura di mandata ed una sufficiente portata per i coprire fabbisogni. Le regolazioni interne sono a carico dei singoli Corpi Speciali mentre la Comunione, per gli impianti con Scambiatori, può intervenire, come già fatto altre volte, nel modificare o sostituire gli scambiatori in modo da garantire il medesimo risultato o con un minor livello di temperatura in rete.

1.5 Gestione acqua calda sanitaria

Le attività consistono, per il solo periodo estivo, nell'impostazione delle curve di centrale in modo da garantire da un lato la temperatura necessaria per una corretta funzionalità dei sistemi e dall'altro una temperatura di ritorno rete sufficientemente bassa (inferiore a 55°C) per garantire un efficace funzionamento dei sistemi Innorex.

In particolare le curve delle residenze vengono progressivamente attenuate all'aumentare della temperatura esterna in quanto diminuiscono le dispersioni e anche temperature di mandata più basse garantiscono un valore corretto di temperatura ai rubinetti.

Dopo Agosto le curve vengono progressivamente portate ai valori originali tipici dell'inverno.

Solo durante la stagione invernale dove previsto (attualmente solo per le Torri) vengono impostate le cascate termiche lato primario

In particolare le attività (relativamente alle residenze) possono essere riassunte in:

- Controllo delle temperature di ricircolo quando vengano segnalate disfunzioni
- Verifica del corretto funzionamento del ricircolo
- Verifica, in accordo con l'Amministratore del Condominio, della presenza di miscele quali le temperature di ritorno ne indichino la presenza. La verifica va condotta negli appartamenti
- Segnalazione all'Amministratore del Condominio dell'impianto che genera disfunzione per i provvedimenti del caso
- Commutazione periodica (con cadenza definita da specifico documento elaborato dalla Comunione e consegnato al Gestore per

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis

**Regole applicative del Regolamento della Comunione.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004**

la registrazione) delle pompe di stand-by in modo da garantire una ugual numero di ore di funzionamento.

1.6 Manutenzione ordinaria

Per tutti gli edifici di tipo residenziale la Comunione è responsabile della Manutenzione ordinaria di quanto installato in Sottocentrale relativamente a acqua calda sanitaria e riscaldamento. Sono esclusi quindi gli impianti di sollevamento dell'acqua di rete, i circuiti di annaffiamento e quant'altro non sia direttamente inerente calore o acqua calda.

La manutenzione viene fatta sulla base di:

- Controlli di funzionalità elettromeccanica dei componenti (pompe, attuatori, valvole)
- Controlli di tenuta dei componenti (guarnizioni, baderne)
- Verifiche di funzionalità termiche degli scambiatori
- Controllo contatori integratori dei pannelli (solo residenze a schiera e convenzionali)

E consiste in:

- Ripresa dei giochi (cuscinetti, baderne o altro) ove possibile
- Manutenzione guarnizioni e baderne
- Sostituzione cuscinetti motori (ove fattibile)
- Controllo tarature contatori di energia
- Pulizia scambiatori

Le operazioni vengono fatte a titolo preventivo dopo la fine del periodo di riscaldamento e comunque durante l'anno a seguito di segnalazioni che emergano quando il personale del gestore visita le sottocentrali o, nel caso degli scambiatori, a seguito di manifesta riduzione della loro resa di scambio.

Per i Corpi Speciali la Comunione effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria della rete primaria, degli scambiatori (ove esistenti), dei contatori di energia e di eventuali organi di controllo collegati al sistema telematico.

1.7 Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria di quanto contenuto nelle sottocentrali, (scambiatori e rete primaria esclusi) è a carico del Condominio o del Corpo Speciale. La Comunione, direttamente o a seguito di informazioni avute dal gestore, comunica agli Amministratori delle Residenze o ai Responsabili dei Corpi Speciali le eventuali necessità di intervento. Gli interventi previsti andranno sottoposti, nella loro specifica tecnica e prima dell'esecuzione, alla Comunione perché possa essere verificata la compatibilità tecnica con gli impianti esistenti.

Se il Gestore viene interpellato per effettuare interventi di manutenzione straordinaria è comunque tenuto a far avere preventivamente alla Comunione copia delle specifiche offerte per benessere.

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis

**Regole applicative del Regolamento della Comunione.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004**

Per interventi direttamente individuati dal Condominio o dal Corpo Speciale l'Amministratore o il Rappresentante comunica preventivamente alla Comunione la tipologia per avere direttive tecniche al riguardo.

Qualora la Comunione ravvisi interventi particolari che possano essere di esperienza utile per tutti i partecipanti, effettuerà interventi campione d'accordo con l'Amministratore della Residenza (esempi di quanto finora svolto: soffiature pannelli; pompe di integrazione e filtrazione acqua pannelli).

Lo standard così individuato verrà definito come specifica sia tecnica che economica e comunicato agli Amministratori in caso di necessità.

Qualora a seguito di interventi di manutenzione straordinari si aggiungessero componenti agli impianti condominiali, la gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria di questi ultimi andrà concordata separatamente con il Gestore o altro incaricato dall'Amministratore del Condominio.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria deciso dall'Amministratore del Condominio che comporti un abbassamento o uno svuotamento degli impianti o comunque un fermo degli stessi va preventivamente comunicato alla Comunione e al gestore perché questi possa provvedere alle operazioni necessarie; infatti svuotamento, ripristino e sfiato sono operazioni che vanno effettuate dal gestore in quanto responsabile della gestione e quindi delle buone condizioni operative.

Inoltre dette attività vanno programmate in modo da ridurre al minimo i tempi di svuotamento, anche parziale, in quanto durante tali periodi si formano depositi nei tubi che successivamente andranno ad intasare dei pannelli causando riduzioni di temperatura localizzate ed eventualmente necessità di soffiature.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria deciso dall'Amministratore del Condominio che comporti la necessità di fermare le pompe del riscaldamento o dell'acqua calda sanitaria, ovvero l'afflusso di acqua di rete all'impianto di produzione di acqua calda, deve essere preventivamente comunicato alla Comunione e al gestore perché questi possa intervenire sia per fermare le pompe che per disabilitare gli allarmi relativi e successivamente provvedere alla rimessa in servizio dei sistemi.

Limitatamente agli scambiatori la Comunione cura la manutenzione straordinaria inclusa l'eventuale sostituzione a carico della Comunione stessa.

La pulizia dei locali e degli impianti degli edifici residenziali è affidata alla Comunione. Sarà cura della Comunione segnalare all'Amministrazione dei Condomini eventuali impedimenti all'accesso o interventi di terzi che abbiano arrecato danneggiamenti / sporcamenti agli impianti o ai locali.

E' altresì a carico del Condominio garantire che i locali siano in condizione di igiene e sicurezza e non utilizzati come depositi o luoghi di lavoro di persone estranee all'attività specifica.

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis

**Regole applicative del Regolamento della Comunione.
Di cui all'Allegato B punto 4 del Verbale Assemblea 12/02/2004**

Sono comunque a carico del Gestore, per tutte le tipologie di Sottocentrali, le operazioni di pulizia che si rendano necessarie per ripristinare lo stato dell'essere una volta che il Gestore stesso abbia effettuato interventi di manutenzione.

Ad integrazione delle presenti regole verranno compilate specifiche schede di manutenzione dei vari impianti per la programmazione e la registrazione delle attività che il Gestore dovrà compiere.

Rev.	Tipo di revisione	Data	Redazione
1	Adeguamento testo Sagittario a realtà impiantistica	07 aprile 2015	A.de'Bonis
0	Prima emissione a seguito discussione bozza del 25.11.03	10 febbraio 2004	A.de'Bonis