

**Determinazione nr. 20 del 12 luglio 2023**

**OGGETTO**

**Guasto impianto di raffrescamento Immobile via Giusti, 38 – Desio: modalità di gestione e di intervento**

Il sottoscritto dott. Michele Corbetta, Amministratore Unico della società in epigrafe,

**Premesso**

Che in data 29-06-2023 veniva segnalato da parte dell'affittuario Retipiù srl, un guasto all'impianto di raffrescamento a servizio dell'immobile ad essi locato uso uffici, sito in via G. Giusti, 38 Desio;

che in seguito alle verifiche tecniche si riscontrava la necessità di sostituire completamente lo scambiatore di Calore;

che dalle verifiche effettuate presso la casa produttrice del macchinario ( installato nell'anno 2003), si riscontrava la mancanza di disponibilità del pezzo di ricambio;

che per la sostituzione occorreva attendere un tempo molto lungo per produrre appositamente il pezzo da sostituire;

che, data la stagionalità, l'affittuario per garantire l'operatività dei propri uffici necessita di adeguato condizionamento degli ambienti, anche al fine di garantire la sicurezza sul lavoro e la salubrità degli luoghi di cui al D.Lgs 81/08;

che l'affittuario con comunicazione del 6-07-2023, a seguito della situazione di disagio e per l'impossibilità di utilizzare i locali oggetto di locazione, ritiene di ridurre dal canone stabilito un valore pari ad € 13.627,23 per mese, fino alla risoluzione della problematica;

**Vista**

L'oggettiva rilevanza del problema che ha comportato l'immediata attivazione di Gestione Servizi Desio, trattandosi di manutenzione straordinaria spettante al locatore;

**Atteso**

Che la vetustà del macchinario suggerisce di installare un nuovo apparato dedicato al condizionamento;  
che tale attività opportunamente deve essere considerata con modalità operative rivolte il più possibile al contenimento dei consumi, nonché ai parametri di efficientamento, anche nella prospettiva di ulteriori interventi migliorativi;

### **Rilevato**

Che a seguito di sopralluogo è stata eseguita la verifica tecnica, basata anche sulla misurazione dei volumi riportate nella planimetria dei locali fornite.

Che sulla base delle volumetrie dei locali da climatizzare , risulta che una potenza in raffrescamento di 80 kW è adeguata alle necessità dello stabile RETI+.

che, considerando l'opportunità di perseguire efficienza e risparmio energetico, si ritiene di valutare la sostituzione del macchinario vetusto destinato al solo raffrescamento con l'installazione di due pompe di calore aria/acqua da circa 40 kW ognuna, in modo che, in caso di fuori servizio di una di esse, si possa ragionevolmente raffrescare l'edificio con una sola macchina in funzione, eventualmente escludendo i locali che non hanno presenza di persone in modo continuativo. Tale apparato sarebbe ulteriormente efficientato tramite una centralina di cascata tra le due macchine in grado di attivare l'operatività del secondo impianto solo a richiesta ed a misura della richiesta;

che in seguito ad indagine di mercato, non si trovano immediatamente reperibili macchinari idonei;

che ai fini di una corretta progettazione occorre definire un'analisi prezzi che non può che basarsi sulle soluzioni rapidamente disponibili, anche per definire in ultima istanza se risulti invece conveniente limitarsi a sostituire il pezzo guasto;

### **Dato atto**

Che i tempi tecnici sia per la sostituzione del singolo pezzo, ammesso che tale prassi risulti conveniente, sia per la sostituzione del macchinario, comportano una tempistica ( 2-3 mesi) non compatibile con il corretto utilizzo dell'area locata;

che anche la prossima scadenza dell'amministratore unico di gestione servizi Desio srl, impone la necessità di un'analisi approfondita delle scelte da intraprendere relativamente all'immobile locato;

che a fronte delle problematiche sopra esposte è stata richiesta un'offerta per il noleggio di un macchinario atto a sostituire temporaneamente quello non funzionante, garantendo il ripristino della salubrità dei locali locati e – in conseguenza – il rispetto dei termini contrattuali da parte del locatore, evitando le cospicue detrazioni dal canone di affitto comunicate da Retipiù;

### **Preso atto**

Dell'opportunità di utilizzare il tempo intercorrente per la disponibilità dei pezzi di ricambio e/o dei nuovi macchinari, per definire l'approccio maggiormente conveniente;

dell'offerta acquisita al prot.367/2023 da parte di Tre T Tecnologie Termoidrauliche di Tremolada Roberto &c Snc che comprende Noleggio operativo di Macchinario Chille 100 kW per un periodo di 90 gg, oltre

opere di smontaggio macchinario esistente ed installazione, per un totale di € 13.130,00 oltre oneri di trasporto e macchinari di sollevamento ;

Della necessità di garantire la salubrità e la piena salubrità dell'immobile locato;

che la spesa prevista, ancorchè relativa ad una soluzione provvisoria, eviterebbe di esporre la società a costi derivanti da mancata corresponsione di parte del canone di locazione (quantificati per circa € 54.500,00) ed inoltre consente di procedere alle scelte tecnicamente più adeguate, oltre che ad una specifica progettazione esecutiva;

### **Determina**

- 1) Di affidare all'impresa Tre T Tecnologie Termoidrauliche di Tremolada Roberto &c Snc il noleggio e l'installazione del macchinario sostitutivo per la durata intercorrente di circa 90 gg, come da preventivo inoltrato;
- 2) Di demandare all'Ufficio Amministrativo gli adempimenti relativi
- 3) di affidare all'ing. Tranquillo Zamboni la valutazione tecnica relativa agli interventi da attuare nonché una eventuale e conseguente progettazione esecutiva per la sostituzione del macchinario di raffrescamento con differenti apparati a pompa di calore con controllo a "cascata" atti ad ottimizzare i consumi.

Desio, 12 luglio 2023

Prot. 368

L'Amministratore Unico

Dott. Michele Corbetta

