

**REGIONE SICILIANA  
AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO**



**GARA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO  
DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE  
DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, TERMICI,  
ELETTRICI E ANTINCENDIO PRESSO IL PRESIDIO  
OSPEDALIERO "GIOVANNI PAOLO II" DI SCIACCA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Con analisi e stima dei costi**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La relazione illustra a grandi linee l'attività effettuata dal personale del Servizio Tecnico per la realizzazione del progetto relativo al servizio di che trattasi che nel suo complesso si compone dei seguenti allegati oltre la presente:

- PLANIMETRIE DEI LUOGHI
- ELENCO NON ESAUSTIVO DEGLI IMPIANTI
- CAPITOLATO TECNICO
- DUVRI

### **SCOPO E FINALITÀ**

L'Amministrazione attraverso l'affidamento in oggetto, si propone di ottenere i seguenti obiettivi fondamentali:

- Approcciare attraverso un servizio di gestione globale (conduzione, controllo e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria) al preservamento ed al corretto funzionamento degli impianti oggetto della presente;
- Garantire una manutenzione tempestiva e razionale in grado di mantenere i livelli minimi di efficienza degli impianti oggetto della presente;
- Assolvere agli adempimenti di legge previsti dalla normativa di legge in merito alla conduzione e gestione degli impianti;
- Ottimizzare la capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.
- Ottenere il servizio oggetto dell'appalto nel giusto equilibrio tra qualità e prezzo, nel rispetto delle indicazioni emanate dall'ANAC (prezzi di riferimento).

L'Amministrazione ha la necessità di affidare ad un Operatore Economico (nel prosieguo Esecutore) la gestione di un servizio, nei suoi diversi aspetti di carattere operativo, tecnico, procedurale ed esecutivo, in grado di garantire al contempo i livelli qualitativi attesi e la migliore integrazione del servizio con le attività di cura svolte in ambito aziendale.

Prioritariamente si ritiene utile inserire le definizioni usate ed introdotte nei documenti progettuali per una sicura interpretazione in ordine agli argomenti trattati.

## **DEFINIZIONI**

Nel testo del Capitolato Speciale d'Appalto saranno inserite le seguenti definizioni generali:

- **COMMITTENTE /AZIENDA:** Si tratta dell'Azienda ASP di Agrigento per la quale viene espletata la gara per l'affidamento dei servizi e della fornitura descritti nel presente Capitolato;
- **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Si tratta del soggetto di cui all'art. 10 del D.Lgs. 163/06;
- **DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO:** Si tratta di uno o più soggetti di cui all'art. 119 del D.Lgs 163/06 diversi dal Responsabile del Procedimento, nominati dal Committente per ciascun Presidio Ospedaliero, a cui spetta la Direzione dell'esecuzione del contratto per il P.O. di riferimento;
- **APPALTATORE:** L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto;
- **UTENTE INTERNO:** Personale appartenente all'Azienda;
- **UTENTE ESTERNO O CITTADINO:** Utente del patrimonio pubblico;
- **REFERENTE TECNICO DELL'APPALTATORE:** Il rappresentante dell'Appaltatore che dirigerà, in stretto coordinamento con la Direzione Tecnica, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia principale dell'Azienda;
- **ENERGIA TERMICA:** Energia sotto forma di calore, ottenuta dal processo di combustione di un combustibile e/o da fonti rinnovabili o assimilate (come definite all'art. 1 della Legge 10/91);
- **ORE COMFORT:** S'intende il periodo durante il quale i locali sono stati portati alle temperature contrattuali e non il tempo di funzionamento delle caldaie. Si evidenzia che gli orari di funzionamento richiesti (ore comfort) e conseguentemente, le ore contabilizzate si riferiscono ai periodi della giornata durante i quali dovranno essere garantite le temperature previste dal Capitolato. All'ora richiesta l'impianto dovrà essere a regime e le temperature dei locali conformi a quanto prescritto dal Capitolato, facendosi carico l'Appaltatore del superamento dell'inerzia termica dell'edificio;
- **GRADI GIORNO:** La somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, convenzionalmente fissata a 20°C, e la temperatura media esterna giornaliera; l'unità di misura utilizzata è il grado giorno (GG);

- CLIMATIZZAZIONE: La modifica artificiale del clima di un ambiente, ottenuta attraverso il corretto utilizzo di un apposito impianto, al fine di assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo della temperatura e, ove presenti dispositivi idonei, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria. La "climatizzazione" può essere INVERNALE o ESTIVA;
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: Impianto atto a produrre una modifica del clima in un ambiente;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Impianto di climatizzazione invernale caratterizzato dalla presenza di radiatori, di termoventilconvettori (fan-coils) o di aerotermi quali elementi terminali ubicati negli ambienti, ricircolanti aria ambiente e alimentati da apposito fluido termovettore;
- IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: Impianto di climatizzazione estiva caratterizzato dalla presenza di termoventilconvettori (fan-coils) quali elementi terminali ubicati negli ambienti, ricircolanti aria ambiente e alimentati da apposito fluido frigo vettore;
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO INVERNALE E/O ESTIVO: Impianto di climatizzazione caratterizzato dalla presenza di un'unità di trattamento dell'aria (U.T.A.) provvista, nella sua configurazione più generale, di batteria del caldo, del freddo e di umidificatore, atta a climatizzare un ambiente mediante il controllo della temperatura, delle umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria nella stagione invernale e/o nella stagione estiva. Al fine del presente capitolo, sono da ritenersi classificabili entro la presente denominazione anche gli impianti di tipo misto che vedono affiancarsi alla U.T.A. anche radiatori o termoventilconvettori dislocati negli ambienti da climatizzare;
- IMPIANTO DI TERMOVENTILAZIONE INVERNALE O ESTIVA: Impianto di climatizzazione caratterizzato dalla presenza di una macchina per il trattamento termico dell'aria, invernale e/o estiva, e quindi provvista di batteria del caldo e/o del freddo funzionanti alternativamente, che garantisce un controllo della temperatura e della portata di rinnovo dell'aria, ma non dell'umidità. Ai fini del presente Capitolato, sono da ritenersi classificabili sotto la presente denominazione anche quegli impianti di tipo misto che vedono affiancarsi alla macchina di trattamento termico dell'aria anche radiatori o termoventilconvettori dislocati negli ambienti da climatizzare;
- IMPIANTO ELETTRICO: Gli impianti elettrici consistenti media e bassa tensione, distribuzione forza motrice, illuminazione normale e di emergenza ed il sistema fonia/dati.
- ESERCIZIO DI UN IMPIANTO: L'insieme delle operazioni di conduzione dell'impianto e del controllo di tutti i suoi parametri funzionali nei termini previsti dalle vigenti leggi e dai

regolamenti sanitari; Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia;

- MANUTENZIONE ORDINARIA: Le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possano essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzi di corredo agli apparecchi e componenti stessi, e che comportino l'impiego di attrezzi e di materiali di consumo d'uso corrente (lubrificanti, disincrostanti, comuni guarnizioni, viteria, bulloneria, ecc.). L'esecuzione delle operazioni di manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata secondo le prescrizioni, le indicazioni e lo scadenziario previsti dalla vigente normativa (CEI, UNI-CTI, UNI-CIG, ecc).
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA: Tutti gli interventi atti a ricondurre il funzionamento di un impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto od in parte, a mezzi, attrezzi, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto stesso.
- TERZO RESPONSABILE DELL'ESERCIZIO E DELLA MANUTENZIONE DI UN IMPIANTO TERMICO: La persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.
- TECNICO RESPONSABILE PER LA CONSERVAZIONE E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA: Tecnico rispondente ai requisiti previsti dall'art. 19 della Legge 10/91 e circolari esplicative, il cui nominativo va annualmente comunicato al Ministero dell'Industria qualora il consumo di energia superi le 1000 tonnellate equivalenti di petrolio.
- ASSISTENZA TECNICO – AMMINISTRATIVA: Attività volta ad ottenere, ovvero a mantenere aggiornata, la documentazione richiesta dalle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia, salvaguardia ambientale, al fine di mettere l'impianto nella condizione di essere esercito conformemente alle leggi vigenti (in particolare trattasi delle autorizzazioni, dei verbali di collaudo e di controllo rilasciati dagli Enti preposti). Tale attività comprende, altresì, l'obbligo dell'aggiudicatario a rilasciare entro sei mesi dall'effettivo inizio del servizio, per gli impianti già conformi alle normative vigenti, dichiarazione di rispondenza prevista dall'art. 7 comma 6 del D.M. n. 37/08. Eventuali lavori di messa a norma necessari ai fini delle successive certificazioni, dovranno essere segnalati dall'Appaltatore entro 60 giorni dalla data del verbale di consegna. Tali lavori saranno classificati come attività di manutenzione straordinaria.

- **ADEGUAMENTO NORMATIVO DI UN IMPIANTO** L'insieme degli interventi minimali atti a mettere a norma l'impianto, cioè a renderlo, una volta eseguiti, perfettamente conforme alle norme vigenti senza alterarne o alterandone solo in modo irrilevante le sue caratteristiche morfologiche e funzionali.

## **STRUTTURE E SEDI**

Per una attenta valutazione dei costi da porre come Importo a Base d'Asta (IBA) è stata effettuata una ricognizione documentale e in sito sui luoghi oggetto del servizio elaborando la presente relazione.

Il presente appalto ha per oggetto la gestione del Servizio di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici, termici, elettrici e antincendio presso il presidio ospedaliero “Giovanni Paolo II” di Sciacca.

## **DESCRIZIONE DEL SITO**

Il Presidio Ospedaliero “Giovanni Paolo II” sito in Sciacca , contrada Seniazza, via Pompei, si sviluppa in un blocco principale, composto da 9 corpi di fabbrica, di cui 7 a sei elevazioni e 2 a due elevazioni, oltre alla piastra dei servizi ospedalieri a tre elevazioni, un blocco decentrato, composto da 3 corpi a due elevazioni, due alloggi custode, un blocco distaccato a tre elevazioni, ospitante la Farmacia e gli Uffici Amministrativi, un edificio impianti, dove a schiera sono ubicate tutte le centrali e le sottocentrali impiantistiche. E’ inoltre presente un edificio dove è ubicato l'impianto di depurazione dei reflui prodotti, qui raccolti e trattati dopo essere stati sollevati attraverso impianto di pompaggio posto nel pozzetto finale della rete delle acque nere. Le acque bianche hanno una loro separata rete di raccolta e smaltimento. Un cunicolo sotterraneo collega il blocco principale all'edificio impianti, che è pure collegato agli altri edifici, tranne la piastra dei servizi ospedalieri, che è collegata ad una propria centrale impiantistica, posta poco a valle di essa.

## **LOCALI, IMPIANTI, ATTREZZATURE**

E’ previsto che l’Azienda concederà in comodato d’uso gratuito , ai sensi degli art. 1803 e ss. del Codice Civile, alla Ditta aggiudicataria i locali, le aree, gli impianti, le attrezzature e le apparecchiature di cui dispone, nello stato, nelle condizioni e nelle quantità in cui si trovano e che il Gestore potrà verificarne la consistenza nello specifico e preliminare sopralluogo obbligatorio da effettuare per la partecipazione alla gara.

## **IMPIANTI OGGETTO D'APPALTO**

Sono oggetto delle prestazioni di cui al CSA i seguenti impianti presenti nel Presidio Ospedaliero "Giovanni Paolo II" sito in Sciacca facente parte dell'ASP di Agrigento:

- impianti termici (centrali termiche e apparecchiature di pertinenza, distribuzione e terminali) e di condizionamento, comprese tutte le distribuzioni ed apparecchiature di pertinenza ad esclusione dei climatizzatori autonomi (altresì denominati split);
- impianti idrico-sanitari e fognari comprensivi di impianti di sollevamento;
- impianto di depurazione;
- impianti elettrici e di illuminazione interna ed esterna;
- impianti antincendio fissi e mobili comprensivi di idranti, impianti di rilevamento, estintori (comprensivi di ricariche e sostituzione a scadenza);
- porte automatiche.

## **COSTI**

La durata del contratto è fissata in mesi 12 (dodici) dalla data del verbale di consegna dei servizi. Al termine del primo anno è facoltà dell'Amministrazione concedere una proroga del contratto, fino a ulteriori mesi 6, alle medesime condizioni contrattuali in attesa dell'espletamento della successiva gara di appalto

L'importo complessivo a base d'asta – Lotto Unico -, calcolato a norma dell'art. 29 del D.Lgs.. 163/2006, per tutta la durata del contratto, (18 mesi) comprensivo degli oneri per i rischi della sicurezza da interferenze è pari a €. € 612.296,00 IVA esclusa.

L'importo sopra individuato va a completare il calcolo dei costi nel modo seguente:

## **QUADRO ECONOMICO**

	<b>Spese di gara</b>	<b>Importo annuale</b>	<b>Importo mesi 18</b>
<b>Servizio a base d'Asta</b>		<b>€ 396.224,47</b>	<b>€ 594.336,71</b>
<b>Oneri di sicurezza e da interferenza</b>		<b>€ 11.972,96</b>	<b>€ 17.959,44</b>
<b>Sommano (a)</b>		<b>€ 408.197,43</b>	<b>€ 612.296,15</b>
<b>IVA 22 %</b>		<b>€ 89.803,43</b>	<b>€ 134.705,15</b>
<b>Sommano</b>		<b>€ 498.000,86</b>	<b>€ 747.001,30</b>
<b>SPESA Complessiva di gara</b>	<b>7.500,00</b>		<b>7.500,00</b>
<b>Stima complessiva Appalto</b>			<b>754.501,30</b>

Il costo previsto per l'appalto è stato calcolato sullo storico dei costi sostenuti per i medesimi servizi dall'Azienda e secondo lo schema di seguito allegato.

Quanto sopra è esposto in modo sintetico e riepilogativo è meglio specificato nell'allegato CSA

## ANALISI DEI COSTI

Edificio	Supeficie mq lordi	Superficie mq netti	Volume mc invernale	Impianti termici integrati caldo/freddo	Climatizzazione estiva	Impianti elettrici speciali ed illuminazione	Impianti antincendio	Anagrafica tecnica
Padiglione 1 PO	48.018,76	42.337,71	176.007,61	€ 69.717,81	€ 9.785,22	€ 93.315,33	€ 78.091,37	€ 14.641,29 € 1.307,97
Padiglione 2 Po	2.957,78	2.599,90	13.191,70	€ 11.562,60	€ 433,24	€ 6.937,81	€ 4.164,07	€ 856,51 € 550,27
Padiglione 3 Farmacia e Foresteria	2.956,60	2.608,91	9.641,12	€ 12.783,76	€ 396,82	€ 6.300,74	€ 4.149,70	€ 679,67 € 550,27
<b>Interventi a canone</b>	<b>53.933,14</b>	<b>47.546,52</b>	<b>198.840,43</b>	<b>€ 94.064,18</b>	<b>€ 10.615,29</b>	<b>€ 106.553,88</b>	<b>€ 86.405,15</b>	<b>€ 2.408,51 € 316.224,47</b>
<b>Interventi extra canone</b>								<b>€ 80.000,00</b>
<b>Totali importo Base d'Asta</b>								<b>€ 396.224,47</b>
<b>Sicurezza e Interferenze</b>								<b>€ 11.972,96</b>
<b>Complessivo Appalto Annuo</b>								<b>€ 408.197,43</b>
<b>Complessivo appaltato 18 mesi</b>								<b>€ 612.296,14</b>

VOCI DI SPESA impianti elettrici	IMPORTO
OPERAIO 5° LIV. : N° 1 UNITA' DAL LUNEDI' AL VENERDI' (7-19)	€ 56.293,47
OPERAIO 4° LIV. : N° 1 UNITA' SABATO (7-19)	€ 52.558,83
MATERIALI DI USO E CONSUMO	€ 6.101,28
MANUTENZIONE SPECIALISTICHE GRUPPO ELETTROGENI ED U.P.S.	€ 10.000,00
TOTALE	<b>€ 124.953,59</b>
VOCI DI SPESA impianti termici e climatizzazione ed altri	IMPORTO
OPERAIO 5° LIV. : N° 1 UNITA' DAL LUNEDI' AL VENERDI' (7-19)	€ 56.293,47
OPERAIO 4° LIV. : N° 1 UNITA' SABATO (7-19)	€ 52.558,83
MATERIALI DI USO E CONSUMO	€ 10.000,00
FILTRI DI OGNI GENERE E TIPO, COMPRESO ASSOLUTI	€ 18.569,92
CONTROLLI, REVISIONE E COLLAUDI MEZZI ESTINZIONE INCENDI FISSI E PORTATILI	€ 6.000,00
PULIZIA ENDOSCOPICA CANALIZZAZIONE €/ml X ml/anno 500	€ 9.262,68
MONITORAGGIO GAS ANESTETICI PER SALE OPERATORIE compreso interventi sull'impianto	€ 20.000,00
TOTALE	<b>€ 172.684,91</b>
VOCI DI COSTO ANNUI - SERVIZIO DI GESTIONE ANAGRAFICA TECNICA	€ 2.408,51
VOCI DI COSTO ANNUI - SERVIZIO DI GESTIONE IMPIANTI ANTINCENDIO	€ 16.177,47
<b>Complessivo Appalto Annuo</b>	<b>€ 316.224,47</b>

### I Progettisti

Coll. Tecnico Geom. Calogero Capraro  
Ing. Sergio Lo Presti