



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna

Porti di: Cagliari | Olbia | Porto Torres | Oristano | Golfo Aranci | Portovesme | Santa Teresa di Gallura

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELLA STAZIONE MARITTIMA E RELATIVE PERTINENZE NEL PORTO DI OLBIA

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

I Progettisti:

Geom. Caterina Pattitoni

Ing. Stefano Maoddi

II RUP:

Geom. Caterina Pattitoni

AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA

SEDE OLBIA - Viale Isola Bianca - 07026 Olbia

D.T.N.

Piano Terra - UTP Olbia



SOMMARIO

1. Premesse.....	3
2. Descrizione del servizio.....	3
3. Attività a canone e Attività Extra canone	5
4. Durata e importo del servizio	6



1. Premesse

La presente Relazione è inerente il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti tecnologici della stazione marittima e relative pertinenze nel porto di Olbia.

L'appalto ha il seguente obiettivo:

- disporre di un servizio di manutenzione per garantire la massima affidabilità ed efficienza degli immobili e degli impianti ivi installati e, al contempo, individuare le eventuali necessità di adeguamento e/o aggiornamento degli stessi (adeguamento di tipo funzionale e/o normativo);
- migliorare la qualità e ridurre il costo dei servizi attraverso una razionalizzazione delle spese di manutenzione e di conduzione relative agli immobili in uso a qualsiasi titolo da parte delle Amministrazioni.

I siti oggetto del servizio di manutenzione ordinaria (preventiva programmata e correttiva) sono indicati nella tabella di seguito e meglio riportata nelle planimetrie allegate al progetto di servizio:

STAZIONE MARITTIMA	SPAZI COMUNI
TORRE UFFICI	SPAZI COMUNI
SERVIZI IGIENICI	PIAZZIALE MOLO 9
LOCALI MAGAZZINO	SPAZI COMUNI E PIAZZALI

2. Descrizione del servizio

Per tutta la durata del Contratto, l'Appaltatore è responsabile della corretta gestione, conduzione e manutenzione degli impianti oggetto d'appalto, al fine di:

- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa tempo per tempo vigente e dal presente Capitolato;
- condurre gli impianti e le relative apparecchiature che l'AdSP affidano all'Appaltatore al fine del raggiungimento e del rispetto dei parametri di funzionamento e di comfort richiesti;
- mantenere in esercizio e in buono stato di funzionamento gli impianti e le relative apparecchiature e garantirne le condizioni di sicurezza;
- assicurare che gli impianti e le relative apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia degli impianti e delle relative apparecchiature

Le attività ricomprese nell'appalto si distinguono in:

1. Attività manutentive

- Sorveglianza
- Manutenzione programmata periodica
- Manutenzione su richiesta per guasto
- Sostituzione di materiali guasti, obsoleti o a fine ciclo vita
- Rimessa a norma
- Conduzione degli impianti e assunzione del ruolo di Terzo Responsabile;



- Interventi di miglioria/riqualificazione/adeguamenti normativi richiesti dalla Stazione Appaltante

2. Attività gestionali e di supporto

- Reperibilità 24 ore su 24/365 giorni all'anno;
- Predisposizione e tenuta della documentazione di legge e contrattuale relativa ai servizi resi;
- Monitoraggio generale dello stato di conservazione degli immobili e degli impianti;

Tutte le predette prestazioni sono riferite ai seguenti ambiti:

- Impianti meccanici (riscaldamento, condizionamento, acqua calda sanitaria, idrico-sanitario)
- Impianti elettrici
- Impianti di autoproduzione di energia (gruppo elettrogeno)
- Linee di scarico acque nere, acque bianche e grigie;
- Impianti elevatori (a funi, idraulici, scale mobili)
- Impianti di automazione porte;
- Impianti di messa a terra e impianti di protezione dalle scariche atmosferiche
- Impianti e presidi antincendio (impianto idrico antincendio, estintori, compartimentazioni REI);
- Impianti telefonici interni, impianti citofonici, reti interne di trasmissione dati, impianti;
- Strutture edili (servizio di minuto mantenimento edile - opere da muratore, fabbro, falegname, vetraio, lattoniere, imbianchino);
- Servizi ausiliari per la manutenzione degli impianti tecnologici (manutenzione linee scarico fognario con sistema autospurgo e di disinfestazione dei locali tecnici e arre adiacenti).
- In via complementare è ricompreso anche l'eventuale smontaggio, movimentazione e rimontaggio di arredi e attrezzature che si dovessero rendere necessari per l'espletamento delle attività manutentive.

A loro volta le attività di manutenzione di suddividono in:

a) Manutenzione *programmata* degli impianti tecnologici. Sono ricomprese tutte quelle attività direttamente finalizzate alla normale e regolare *conduzione, gestione e mantenimento* del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso, con corrispettivo a canone

Le predette attività sono esplicitate nella parte seconda del Capitolato, ove vengono puntualmente definite in termini di *attività* e cadenzate in termini di *frequenza d'esecuzione*. Sono ricomprese, pertanto, la manutenzione cd. *preventiva*, la *reperibilità e di pronto intervento* nonché la *manutenzione correttiva a guasto* (ove, cioè, non sia prevista alcuna fornitura extra per la riparazione del guasto stesso);

b) Manutenzione *non programmata* degli impianti tecnologici. Sono ricomprese tutte quelle attività non direttamente finalizzate alla normale e regolare *conduzione, gestione e mantenimento* del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso, ma che si rendono necessarie ed improcrastinabili a seguito di *guasti* (ove, però, sia contestualmente richiesta anche la fornitura



di componenti per la riparazione), *adeguamenti normativi, sostituzione* di parti di impianti caratterizzati da avanzati e pericolosi stati di degrado delle componenti esistenti. Dette prestazioni, a differenza di quelle afferenti alla manutenzione di tipo *programmato*, possono rendersi necessarie nel corso della gestione del contratto d'appalto e, in relazione ai singoli casi, afferiscono sia alla sfera della manutenzione ordinaria (es: *mere sostituzioni, anche integrali di impianti tecnologici*) che alla manutenzione straordinaria (es: *adeguamenti normativi, potenziamenti, modifiche, miglioramenti dello stato esistente*) e sono da intendersi afferenti alla componente *lavori* del presente appalto misto a prevalenza *servizi*.

- c) **Minuto mantenimento edile.** Rappresenta quota parte della componente *lavori* del presente appalto misto (caratterizzato globalmente come *appalto di servizi* in ragione della prevalenza della componente specifica, in aderenza al disposto di cui all'art. 28 del D.lgs. 50/2016). Afferiscono alla presente categoria di interventi tutte le attività manutentive edili strumentali e/o direttamente necessarie all'esecuzione di interventi di manutenzione impiantistica ordinaria/straordinaria *non programmata* ovvero si intendono inclusi gli autonomi interventi edilizi manutentivi di non particolare complessità. Detti interventi verranno eseguiti su segnalazione/richiesta espressa dell'AdSP secondo le modalità di cui alla parte seconda del Capitolato, ove vengono regolamentate anche le modalità di calcolo dei corrispettivi economici relativi a questa ulteriore sub-specie di attività *non programmate*.
- d) **Presidio tecnologico manutentivo fisso.** Unitamente alla manutenzione impiantistica programmata di cui al precedente punto a), è uno strumento con cui si intende garantire, la massima continuità d'esercizio, assicurando la presenza diretta in situ di operai specializzati per il numero di ore di servizio giornaliero, come meglio disciplinato in seguito.
L'AdSP mette a disposizione dell'Appaltatore apposito locale per l'allestimento del Presidio fisso, dotato di alimentazione elettrica, di rete internet.

3. Attività a canone e Attività Extra canone

I servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e manutenzione edile si distinguono in due tipologie per le quali è prevista una diversa modalità di remunerazione:

- **attività a canone (equiparate a servizi)**
- **attività extra canone (equiparate a lavori)**

Elementi inclusi nelle "Attività a Canone"

Nell'ambito delle Attività a Canone sono integralmente a carico dell'Appaltatore:

- a. le risorse umane impiegate dall'Appaltatore per l'esecuzione delle attività;
- b. l'utilizzo, da parte delle risorse impiegate, di qualsivoglia automezzo/macchinario dell'Appaltatore ed i relativi oneri connessi/correlati;
- c. la dotazione, alle risorse impiegate, delle attrezzature personali di lavoro necessarie all'esecuzione delle prestazioni in conformità alle regole dell'arte ed alla normativa vigente (scale, carrelli, cassette attrezzi, attrezzi mobili, etc.);



- d. il trasporto e la consegna dei materiali a piè d'opera, sul luogo di esecuzione delle attività (inclusi gli oneri di approvvigionamento, trasporto e consegna sul posto);
- e. qualsivoglia onere che l'Appaltatore sosterrà nello spostamento sul luogo di esecuzione dei servizi;
- f. tutti gli oneri conseguenti la pulizia delle aree di intervento nonché lo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività in questione;
- g. tutti gli oneri derivanti dall'eventuale trasporto delle apparecchiature per la relativa riparazione;
- h. la fornitura in opera dei materiali di "consumo" e di tutti i materiali, elementi, apparecchiature, componentistica da sostituire in quanto non a norma, guasti, obsoleti, a fine ciclo vita, a seguito di atti vandalici o di eventi atmosferici;
- i. l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili o impiantistici negli immobili e per altri servizi (disinfestazione, autosurgo e manutenzione ascensori e scale mobili);
- j. ricorso esclusivo a società specificatamente qualificate o a tecnologie proprietarie.

Elementi inclusi nelle "Attività extra Canone" - manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria è comune a tutti i tipi di impianto oggetto di appalto.

Le attività extra-canone, sono equiparate a lavori, comprendono quelle attività che prevedono la sostituzione o l'installazione di materiali aggiuntivi non inconsistenti,

Cn riferimento alle attività extra – canone queste vengono equiparate a lavori categoria OG11) in quanto prevedono la sostituzione o l'installazione di materiali aggiuntivi non inconsistenti, rientrano:

- manutenzione straordinaria e rimessa a norma;
- Migliorie/riqualificazione/adeguamenti normativi richiesti dalla S.A;

Le attività extra-canone verranno richieste ed attivate dall'AdSP, a seconda delle concrete esigenze che la stessa dovrà soddisfare in vigenza del contratto, conseguentemente la non è in alcun modo vincolata ad esaurire il plafond assegnato per tali attività e quindi l'Appaltatore avrà diritto unicamente ai compensi effettivamente maturati per le attività rese.

L'affidamento dei lavori extra-canone potrà essere disposto solo con l'approvazione formale da parte dell'AdSP, previa predisposizione di un preventivo e un computo metrico, sulla base del Prezzario Regione Sardegna vigente al momento della pubblicazione della gara, o Nuovi Prezzi da concordare con l'Appaltatore e approvati dal Responsabile del Procedimento, a cui verrà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

4. Durata e importo del servizio

Il contratto di appalto avrà durata di 24 mesi (ventiquattro), a partire dalla data di effettivo inizio dell'attività.

L'ammontare complessivo dell'appalto, stimato ai sensi dell'art. 35, comma 4, D. Lgs. n. 50/2016, per la sua intera durata, comprensivo della proroga tecnica (ai sensi dell'art.106 comma 11), è di euro 820.252,00 così suddiviso:



Importo totale del servizio soggetto a ribasso
di cui:

€ 751 575,00

- attività a canone (equiparate a servizi) € 511 575,00
- attività extra canone (equiparate a lavori) € 240.000,00 (da ricondursi alla categoria OG11 – classifica I);

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

€ 6 380,00

Importo totale a base d'asta

€ 757 955,00

Valore opzione proroga tecnica per massimo 60 giorni
ai sensi dell'art. 106, comma 11 del d.lgs. 50/2016

(oneri sicurezza compresi pari a € 524,38)

€ 62 297,67

I costi della manodopera ai sensi dell'art. 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016, sono stati stimanti in € 330.680,00, calcolati tenendo conto del costo del lavoro previsto dalle tabelle retributive del CCNL metalmeccanico per imprese esercenti le attività di installazione, manutenzione e gestione di impianti come da D.D.56/2019 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

CALCOLO COSTO MANO D'OPERA						
A1) PERSONALE MANUTENZIONE ORDINARIA (dati derivati da tabelle ministeriali)						
Qualifica	Ore teoriche anno	Costo medio orario		Totale €/annuo		
N.1 Operaio 2° livello	2088		18,97 €			39 609,36 €
N.1 Operaio 2° livello	2088		18,97 €			39 609,36 €
N.1 Operaio 2° livello	2088		18,97 €			39 609,36 €
N.1 Impiegato 2° livello	261		18,68 €			4 875,48 €
SUB totale A1						123 703,56 €
A2) ALTRI ONERI DI MANODOPERA						
	€/anno	n° addetti		Totale €/annuo		
Reperibilità (indennità tecnici)	€ 3 500	2				7 000,00 €
SUB totale A2						7 000,00 €
TOTALE A						130 703,56 €
(TOTALE A)						130 703,56 €
Spese generali	15%					19 605,53 €
SUB						150 309,09 €
Utili di impresa	10%					15 030,91 €
SUB TOTALE ANNUO						165 340,00 €
TOTALE GENERALE BIENNIO						330 680,00 €



Si riporta il quadro economico di spesa:

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELLA STAZIONE MARITTIMA E RELATIVE PERTINENZE NEL PORTO DI OLBIA			
Importo servizi a base di gara e valore dell'appalto			Importo
a1		Importo totale del servizio soggetto a ribasso	€ 751.575,00
a2		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 6.380,00
A		Importo totale a base d'asta	€ 757.955,00
B		Valore opzione proroga tecnica per massimo 60 giorni ai sensi dell'art. 106, comma 11 del d.lgs 50/2016 (oneri sicurezza compresi pari a € 524,38)	€ 62.297,67
C		Valore complessivo dell'appalto ai sensi dell'art. 35, c. 4 (Oneri per la sicurezza compresi) (A + B)	€ 820.252,67
Somme a disposizione dell'AdSP			
d	1	Incentivo per funzioni tecniche (1,7%)	€ 12.885,24
e	2	Spese pubblicità di gara, contributo Anac , ecc.	€ 3.500,00
f	2	Spese per attività tecnico amministrative di supporto al RUP, e alla Direzione esecutiva, missioni ecc.	€ 2.000,00
g	4	Imprevisti, spese varie, allacciamenti, ecc	€ 15.627,31
H		Somme a disposizione dell'Autorità Portuale	€ 34.012,55
Totale importo del finanziamento			
1	C	Importo totale del servizio (compresa proroga tecnica)	€ 820.252,67
2	H	Somme a disposizione dell'AdSP	€ 34.012,55
1+2		Totale	€ 854.265,22

Il Progettista
Geom. Caterina Pattitoni