

SERVIZIO SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO,
FORNITURE E MANUTENZIONI DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

PROGETTO DI SERVIZIO

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SULLA PIATTAFORMA SARDEGNACAT, DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI IN USO ALL’ASPAL PER LA DURATA DI 36 MESI.

CIG: 8946976E26

NR. GARA: 8321780

CPV: 50730000-1

SERVIZIO SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO, FORNITURE E MANUTENZIONI DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

1 PREMESSA

Il presente progetto di gara è redatto dall'Agenzia sarda per le Politiche Attive del Lavoro - ASPAL, in adempimento alle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 recante "Disposizioni per l'attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" (c.d. Codice degli Appalti), entrato in vigore il 19/04/2016.

L'art. 23 del Codice, "livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi", al comma 14 prevede che la progettazione di servizi e forniture sia articolata, di regola, in un unico livello e predisposta dalle stazioni appaltanti, di norma, mediante propri dipendenti in servizio e, in base al comma 15, deve contenere:

- la relazione tecnico – illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
- le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del D.Lgs. n. 81/2008;
- il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;
- il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale.

Nei paragrafi seguenti e negli allegati ivi richiamati si sviluppano e dettagliano i contenuti progettuali previsti dalla normativa vigente.

2 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

L'ASPAL intende dotarsi, per le sedi dei CPI del territorio e per la sede Centrale, di un servizio inerente la manutenzione degli impianti termici e di condizionamento.

Le finalità principali saranno quelle di mantenere nel tempo l'efficienza delle apparecchiature di generazione e di distribuzione del caldo e del freddo e degli impianti ad esse connesse. L'aspetto dell'efficienza delle apparecchiature non è fine a se stessa ma assolve al più importante compito di mantenere il giusto comfort dei lavoratori, regolando il microclima interno ai valori di temperatura e umidità prescritti per il periodo.

Accanto all'aspetto del comfort si fa oggi sempre più presente quello dell'efficienza energetica, infatti è attraverso gli impianti termici che si fa largo uso dell'energia, pertanto il suo uso efficiente si riflette sugli aspetti economici e, non meno importante, su quelli della difesa dell'ambiente.

La difesa ambientale nella conduzione degli impianti termici e di condizionamento assume un aspetto centrale, infatti sono regolate da specifiche norme l'emissione in atmosfera dei prodotti della combustione D.P.R. n. 74/2013, e l'impiego di gas fluorati (F-Gas) D.P.R. n.43/2012, quest'ultima in particolare obbliga gli addetti che operano su tali apparecchiature ad essere iscritti al Registro Telematico Nazionale e possedere specifica certificazione professionale.

SERVIZIO SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO, FORNITURE E MANUTENZIONI DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

Altro aspetto non meno importante dei precedenti è la sicurezza degli impianti, infatti gli impianti termici devono essere eseguiti a regola d'arte, da operatori abilitati secondo il Decreto Ministeriale 37/2008 e da quanto altro previsto dalla normativa vigente per la qualificazione professionale di tale categoria professionale.

Per sommi capi gli impianti termici e di condizionamento sono costituiti da un generatore di calore o da un chiller (refrigeratore), da un sistema di trasporto del fluido termovettore, sia esso acqua, gas o aria, e da un sistema di emissione negli ambienti quali unità split, fancoil, radiatori, pavimenti radianti ecc..

Il generatore di calore, tipicamente una caldaia, sfrutta un combustibile (gasolio, gas, biomassa) per riscaldare l'acqua che poi tramite tubazioni di vario genere viene distribuita verso i terminali che tramite uno scambiatore di calore acqua /aria immette calore negli ambienti.

I sistemi chiller sfruttano le proprietà di alcuni gas di raffreddarsi quando si espandono e di riscaldarsi quando vengono compressi, è il così detto effetto "pompa di calore", in questo modo impiegando la sola energia elettrica è possibile assorbire calore da un ambiente a più bassa temperatura e espellerlo verso un ambiente a più alta temperatura contrariamente al naturale flusso di calore da caldo a freddo. I sistemi di condizionamento possono quindi essere impiegati per la climatizzazione invernale ed estiva e cosa non meno importante sono ad altissima efficienza.

2.1 Oggetto del Servizio

Il servizio oggetto della presente iniziativa è la manutenzione degli impianti termici e di condizionamento costituiti da impianti autonomi o centralizzati nelle sue componenti principali (generatore, trasporto, emissione) e delle sottocomponenti di gestione controllo e sicurezza, così come meglio e più specificatamente dettagliato nel Capitolato Tecnico a cui si rimanda.

2.2 Normativa di Riferimento

La normativa concernente la manutenzione degli impianti termici e di condizionamento è quella specifica del settore quali le norme ISO e UNI nonché leggi e decreti specifici.

Un elenco della normativa specifica è riportato nel Capitolato Tecnico a cui si rimanda.

3 INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI ALLA SICUREZZA

L'art. 26 comma 3 del D.lgs. n. 81/2008 (Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro) e s.m.i. prescrive l'obbligo per il datore di lavoro di elaborare il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze, in breve denominato DUVRI, indicando le misure da adottare per eliminare o, ove ciò non risulti possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze, e i relativi costi della sicurezza, in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad un appaltatore o a lavoratori autonomi, all'interno dell'ambiente lavorativo dell'Amministrazione.

L'ASPAL ha predisposto il DUVRI tramite la figura dell'RSPP per le attività di manutenzione ordinaria degli impianti e per la posa in opera di porzioni di impianto soggette a manutenzione straordinaria per usura, guasto o per piccoli ampliamenti degli impianti necessari per una più completa fruibilità da parte dei dipendenti. I relativi costi vengono riportati nei paragrafi successivi.

SERVIZIO SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO, FORNITURE E MANUTENZIONI DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

4 CALCOLO DEGLI IMPORTI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

Per l'individuazione dei costi del servizio si possono identificare due macro aree facenti parte dell'iniziativa quali la manutenzione ordinaria a canone degli impianti e la manutenzione straordinaria extracanone che può comprendere la posa in opera, comprese le eventuali opere civili accessorie, di piccole porzioni di impianti o la sostituzione di apparecchiature soggette a guasto non riparabile.

Nel complesso l'iniziativa ad oggetto della presente procedura per una durata di 36 mesi è pari a € **213.934,43** IVA esclusa.

4.1 Manutenzione a Canone

La manutenzione a canone prevede degli interventi con frequenza costante mirati al mantenimento dell'efficienza degli impianti nel tempo. Principalmente riguardano il controllo visivo, la pulizia dei filtri, la verifica dell'efficienza e il ripristino di funzionalità semplici ed immediate quali a titolo di esempio il ripristino di allarmi e blocchi dovuti al superamento dei limiti di funzionamento, perdita dei parametri di programmazione. Oltre alla manutenzione vera e propria degli impianti si affiancano anche i servizi di governo, cioè tutte quelle azioni atte a programmare ed organizzare gli interventi, censire gli impianti e tracciare gli interventi effettuati per la rendicontazione, il tutto impiegando anche un apposito programma di gestione dove confluiscono tutte le informazioni, vengono tracciate le richieste e gli interventi effettuati.

La remunerazione avviene con la corresponsione di un importo costante mensile dipendente dalla consistenza degli impianti a servizio degli immobili oggetto del servizio. Canone che può variare durante l'anno in base alla variazione dovute a cambi di sede.

La stima dell'importo a base di gara per il servizio di manutenzione degli termici e di condizionamento è basata consistenza degli impianti a servizio degli immobili, sede dei Centri Per l'Impiego, adibiti ad uffici. Si è infatti in possesso di una anagrafica degli impianti sufficientemente esaustiva che riporta la consistenza e la tipologia di impianti. La stima dell'importo complessivo si basa su costi medi di manutenzione per le categorie ritenute omogenee (sistemi di emissione, caldaie, chiller, canali d'aria) derivati da appalti simili, anche CONSIP, ma anche, e soprattutto, dell'esperienza maturata nell'appalto precedente per lo stesso servizio presso gli uffici ASPAL.

La stima del costo del servizio di manutenzione a canone previsto, per la durata di 36 mesi, è pari a € **143.114,75** IVA esclusa.

In tale stima vengono definiti anche gli oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso, ritenuti pari a € **5.655,74**.

4.2 Extra canone

Viene definito extra canone tutte quelle azioni di manutenzione che possono essere considerate straordinarie quali le riparazioni a guasto per importi superiori alla franchigia, sostituzioni di apparecchiature guaste non riparabili o la cui riparazione è economicamente svantaggiosa nonché l'installazione di nuove apparecchiature in locali sprovvisti. La manutenzione extra canone viene remunerata a misura in base a preventivi forniti dalla ditta aggiudicataria del servizio e su stime progettuali.

Tale importo complessivo è stato calcolato in base a iniziative simili di altri enti e tenendo conto dell'esperienza maturata negli anni precedenti.

La stima del costo della manutenzione extra canone per 36 mesi è pari a € **65.163,93** IVA esclusa.

**SERVIZIO SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO,
FORNITURE E MANUTENZIONI DEI BENI MOBILI E IMMOBILI**

4.3 Riepilogo

Nella tabella seguente viene riportato il calcolo effettuato per la stima della base d'asta e la stima dei costi della manodopera.

Consistenza Impianti	Cad.
Totale split fancoil radiatori	556
Totale Unità Esterne mono dual trial	213
Totale Generatori centralizzati	23
Totale caldaie	4
Totale VMC / Canali Aria	12

	€ cad / anno	% MDO	Inc. MDO
Sistema informativo	2,55 €	75,00 %	1,91 €
Anagrafica	4,00 €	75,00 %	3,00 €
Manutenzione Unità Interne	58,00 €	67,00 %	38,86 €
Manutenzione Unità Esterne	64,00 €	67,00 %	42,88 €
Manutenzione Generatori Centralizzati	220,00 €	70,00 %	154,00 €
Manutenzione Caldaia	110,00 €	55,00 %	60,50 €
Manutenzione Impianto VMC Aria	130,00 €	50,00 %	65,00 €
Costo totale a canone	58.232,40 €	67,44 %	39.272,90 €
Arrotondamento	58.200,00 €		
Sicurezza 4%	2.329,30 €		
Arrotondamento	2.300,00 €		
Costo totale extra canone	26.204,58 €	33,00 %	8.647,51 €
Arrotondamento	26.500,00 €		
Costo totale	87.000,00 €	56,75 %	47.920,41 €

La ripartizione dei costi dell'iniziativa nei tre anni è riportata nella tabella seguente:

	1 anno	1 anno esclusa IVA	3 anni	3 anni esclusa IVA
Canone	58.200,00 €	47.704,92 €	174.600,00 €	143.114,75 €
Sicurezza (non soggetto a ribasso)	2.300,00 €	1.885,25 €	6.900,00 €	5.655,74 €
Extra canone	26.500,00 €	21.721,31 €	79.500,00 €	65.163,93 €
Costo totale iniziativa	87.000,00 €	71.311,48 €	261.000,00 €	213.934,43 €