

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DI
MULTISERVIZIO TECNOLOGICO DA ESEGUIRSI
PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ O IN USO
ALLE AZIENDE SANITARIE (AA.SS.LL., AA.OO.,
AA.OO.UU., I.R.C.C.S.) DEL S.S.R. DELLA REGIONE
CAMPANIA**

***PROGETTAZIONE DEL MULTISERVIZIO
TECNOLOGICO DA ESEGUIRSI PRESSO GLI IMMOBILI
DI PROPRIETA’ O IN USO ALLE AZIENDE SANITARIE
(AA.SS.LL., AA.OO., AA.OO.UU., I.R.C.C.S.) DEL S.S.R.
DELLA REGIONE CAMPANIA
di cui all’art 23, co.15, D.Lgs. 50/2016***

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1. Contesto di riferimento	3
2. Documenti inerenti alla sicurezza sul lavoro di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008	5
3. Valore economico dell'appalto	5
4. Quadro economico dell'appalto	7
5. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	7

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO

L’oggetto dell’appalto è rappresentato dall’insieme dei necessari per la manutenzione degli impianti e degli immobili in proprietà o in uso delle delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere della Regione Campania per un periodo pari a 36 mesi, prorogabili per ulteriori 12, in particolare:

A Gestione complessiva (Attività di governo, Costituzione e verifica dell’anagrafica tecnica e del sistema informativo, Supporto gestionale)

B Manutenzione impianti di climatizzazione (Esercizio e conduzione degli impianti di climatizzazione, invernale ed estiva)

C Manutenzione impianti elettrici (Esercizio e conduzione degli impianti elettrici, degli impianti speciali e apparecchiature elettriche – Verifiche)

D Manutenzione impianti idrici e gas medicali (Esercizio e conduzione impianti idrici e gas medicali – Verifiche)

E Manutenzione impianti e apparecchiature antincendio (Esercizio e conduzione impianti antincendio e dei dispositivi di sicurezza, nonché delle protezioni passive)

F Manutenzione impianti elevatori (Esercizio e conduzione impianti elevatori)

G Manutenzione edile (Gestione della manutenzione dei componenti edilizi, compresa la manutenzione delle aree esterne e verdi)

H Manutenzioni extracanonone (Lavori di riparazione non compresi nei canoni di manutenzione e interventi di adeguamento).

In particolare il valore delle manutenzioni extracanonone sarà pari al massimo al 40% del valore dei canoni e saranno remunerati con il Prezziario dei lavori pubblici regionale al netto dello sconto offerto in gara.

La gara è stata sviluppata in conformità con i **CAM** per i servizi energetici per gli edifici (approvati con DM 7 marzo 2012, in G.U. n.74 del 28 marzo 2012); in particolare, accertata la mancanza di Diagnosi Energetiche recenti per tutti gli immobili previsti in gara, è stato adottato il Caso A dei predetti CAM.

Al fine di evitare di concentrare la gestione degli immobili delle Aziende Sanitarie in un numero troppo ridotto di soggetti, è parso opportuno suddividere l’appalto in sei lotti territoriali, come di seguito riportato

1 ASL SALERNO, AO RUGGI

- 2 ASL NAPOLI 2, ASL NAPOLI 1
- 3 AO COLLI, IRCCS PASCALE, AO SANTOBONO
- 4 AO MOSCATI, AO S PIO – RUMMO, AO S ANNA E S SEBASTIANO
- 5 AOU FEDERICO II, AOU VANVITELLI
- 6 ASL NAPOLI 3, ASL AVELLINO

Si specifica che l’ASL di Caserta e l’AO Cardarelli non aderiranno alla convenzione in quanto hanno aderito alla convenzione MIES 2 di Consip. Inoltre l’ASL di Benevento non aderirà all’iniziativa in quanto non possiede presidi ospedalieri e, pertanto, ha una spesa per manutenzioni molto ridotta che non si presta ad una logica di multiservizio.

Si è inoltre valutato di limitare l’aggiudicazione ad un **massimo due lotti per concorrente**.

Al fine di selezionare concorrenti con la necessaria esperienza per gestire immobili complessi come quelli sanitari di prevedono i seguenti requisiti di partecipazione:

- Realizzazione nell’ultimo triennio di un fatturato specifico medio annuo per servizi analoghi alle attività oggetto dell’appalto pari al 75% del valore annuo del lotto
- Possesso di attestazione SOA per le categorie OG1 “Edifici civili e industriali” e OG11 “Impianti tecnologici” per le classifiche che vanno dalla II alla III a seconda dei lotti
- aver eseguito nell’ultimo triennio servizi per la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale, impianti di climatizzazione estiva e impianti elettrici presso almeno due strutture sanitarie pubbliche o private con almeno 100 posti letto
- possesso di una certificazione UNI EN ISO 9001:2015 nel settore dei servizi di gestione clima e di manutenzione impianti tecnologici,
- disporre di personale con le competenze tecniche necessarie a realizzare correttamente il servizio, riducendone gli impatti ambientali (da CAM)
- certificazione del sistema di gestione ambientale conforme ad uno schema riconosciuto in sede internazionale (come il Regolamento CE 1221/2009-EMAS, la norma ISO 14001 o equivalente) (da CAM).

2. DOCUMENTI INERENTI ALLA SICUREZZA SUL LAVORO DI CUI ALL'ARTICOLO 26, COMMA 3, DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 81 DEL 2008

Considerato che la gara in oggetto è finalizzata alla stipula di una Convenzione ex art. 26 L. 488/1999, la So.Re.Sa S.p.A., in qualità di centrale di committenza, è tenuta alla redazione del documento ricognitivo dei rischi standard (DUVRI) di cui all’art. 26 “*Obblighi connessi ai contratti d’appalto o d’opera o di somministrazione*” del D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro). Si precisa che, atteso che i singoli contratti di fornitura vengono conclusi a tutti gli effetti tra le Amministrazioni ed il Fornitore attraverso l’emissione degli Ordinativi di Fornitura, sarà cura delle medesime Amministrazioni integrare il predetto documento, prima dell’emissione dell’Ordinativo di fornitura, riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l’appalto.

In particolare, è stata effettuata una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia delle prestazioni oggetto della gara.

Da tale valutazione dei rischi, sono stati stimati i costi della sicurezza derivanti da “*interferenze*” pari a zero.

3. VALORE ECONOMICO DELL’APPALTO

Ai fini della definizione del valore economico dell’appalto, è stata condotta una attività di ricognizione delle consistenze degli impianti delle Aziende Sanitarie coinvolte nonché delle esigenze in termini di presidi.

Relativamente ai prezzi unitari, è stato effettuato un benchmark con tre procedure di gara che avevano impostazione simile a quella adottata per la presente procedura, vale a dire le procedure svolte da Intercent-ER, Regione Lazio e ARCA Lombardia. In considerazione dei forti aumenti riscontrati nel 2021 e soprattutto 2022 anche per quanto riguarda i materiali necessari per la manutenzione degli immobili e degli impianti, è stato valutato di incrementare i prezzi a base d’asta utilizzati nelle predette procedure del 15%.

Con riferimento a ciascuna Azienda sono stati inoltre calcolati i costi della manodopera, sulla base del personale attualmente impiegato dichiarato dalle Imprese e delle Tabelle Ministeriali relative al costo medio orario per il personale dipendente da imprese dell’industria metalmeccanica privata e della installazione di impianti (Decreto direttoriale n. 22 del 19 maggio 2022).

Di seguito i valori annui dei canoni e del costo del personale per ciascuna

AS/AO	Importo a base d’asta dei canoni (€, IVA esclusa)	Costo del personale €	%/BA
ASL AVELLINO	3.098.020	962.064	31%
ASL NAPOLI 1	7.517.574	3.928.832	52%
ASL NAPOLI 2	4.084.582	2.104.368	52%
ASL NAPOLI 3	4.110.366	1.321.984	32%
ASL SALERNO	10.773.353	4.876.240	45%
AO COLLI	5.670.735	2.599.720	46%
AO RUGGI	3.807.829	1.708.080	45%
AO MOSCATI	3.937.361	1.099.600	28%
AO S. ANNA E S. SEBASTIANO	2.468.979	1.114.232	45%
AO S. PIO	2.486.029	968.352	39%
AO SANTOBONO	2.742.513	1.234.176	45%
AOU FEDERICO II	6.622.396	3.070.264	46%
AOU VANVITELLI	1.217.731	458.176	38%
IRCCS PASCALE	3.183.118	1.193.856	38%
TOTALE	61.720.586	26.639.944	

Sulla base di tali dati è stata definita la base d’asta triennale dell’appalto

#	Lotto	Valore canoni 3 anni €, IVA esclusa	Valore Manutenzioni extracanonici 3 anni €, IVA esclusa	Valore Totale 3 anni €, IVA esclusa	Valore proroga 12 mesi €, IVA esclusa
1	ASL SALERNO, AO RUGGI	43.800.000,00	17.520.000,00	61.320.000,00	20.440.000,00
2	ASL NAPOLI 2, ASL NAPOLI 1	34.950.000,00	13.980.000,00	48.930.000,00	16.310.000,00
3	AO COLLI, IRCCS PASCALE, AO SANTOBONO	34.800.000,00	13.920.000,00	48.720.000,00	16.240.000,00
4	AO MOSCATI, AO S PIO – RUMMO, AO S ANNA E S SEBASTIANO	26.700.000,00	10.680.000,00	37.380.000,00	12.460.000,00
5	AOU FEDERICO II, AOU VANVITELLI	23.550.000,00	9.420.000,00	32.970.000,00	10.990.000,00
6	ASL NAPOLI 3, ASL AVELLINO	21.630.000,00	8.652.000,00	30.282.000,00	10.094.000,00
	TOTALE	185.430.000,00	74.172.000,00	259.602.000,00	86.534.000,00

4. QUADRO ECONOMICO DELL’APPALTO

Per il presente appalto il cui importo è di € 259.602.000,00 sono stimati i seguenti oneri indicativi

- SPESE PUBBLICAZIONE BANDO ED ESITO DI GARA SULLA G.U.R.I.: € 5.000,00
- ALTRI ONERI RELATIVI ALLA PROCEDURA: 24.000,00

5. CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

Le specifiche tecniche del servizio ed i requisiti minimi richiesti sono riportati nel Capitolato Tecnico allegato alla documentazione di gara.

Per la valutazione dell’offerta tecnica è stato previsto un **punteggio massimo di 70 punti**, suddiviso tra **17 criteri** così come riportato nella tabella seguente:

Ambito di valutazione	Criteri di attribuzione del punteggio tecnico	P Max	P Max	P Max
		D	Q	T
1. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO	Qualifica e impiego (in termini di full time equivalent pari a 1600 ore annue) del personale per governo della commessa con riferimento a ciascuna AO contraente, anche in considerazione della complessità delle strutture da gestire <i>Saranno ritenute migliorative le offerte che per professionalità e competenze del personale impiegato e numero di FTE che garantiranno la gestione in linea con le specifiche caratteristiche e esigenze di ciascuna struttura</i>	3		
	Specializzazioni e modalità di organizzazione del personale operativo (squadre, turni, frequenze, ecc) dedicato ai servizi di manutenzione e gestione degli immobili/impianti offerto per ogni Azienda contraente, <i>Verranno ritenute migliorative le offerte che per profilo delle risorse impiegate e modalità organizzative proposte garantiranno la migliore gestione rispetto alle caratteristiche e esigenze del contesto di ciascuna struttura.</i>	5		
	Impiego complessivo di personale operativo (paragrafo 1.2.2 del Disciplinare Tecnico) espresso, per ciascuna Azienda Ospedaliera contraente, in FTE (full time equivalent pari a 1600 ore annue). Il personale da indicare deve essere quello deputato alla gestione delle attività a canone; è quindi escluso il personale eventualmente impiegato per le manutenzioni extra canone e quello per i presidi aggiuntivi eventualmente richiesti dalle Aziende contraenti <i>Il coefficiente V_{a1} viene attribuito con formula lineare (Q_1) sulla base della somma di FTE offerti nelle diverse Aziende Sanitarie contraenti</i>		10	

	<p>Estensione nei presidi ospedalieri del periodo minimo di presenza di almeno un operatore tecnico, presente durante le fasce orarie 8.00 – 17.00 dal lunedì al venerdì, adeguatamente formato per intervenire su emergenze.</p> <p><i>Saranno ritenute migliorative le offerte che garantiscono la presenza di personale della ditta all'interno dei PO per una fascia oraria minima superiore a quella richiesta in gara e il mix di specializzazioni del personale</i></p>	7		
	<p>Dimensionamento ulteriore rispetto a quello minimo previsto dal Disciplinare Tecnico del personale per il supporto gestionale. In particolare l’impiego aggiuntivo di personale per il supporto gestionale dovrà essere espresso, per ciascuna AS contraente, in FTE (full time equivalent pari a 1600 ore annue)</p> <p><i>Il coefficiente Va1 viene attribuito con formula lineare (Q1) sulla base della somma di FTE offerti nelle diverse Aziende Sanitarie contraenti</i></p>		4	
	<p>Dotazioni, struttura e orari di funzionamento delle sedi operative e dei magazzini che si intendono utilizzare nell’intera durata dell’appalto, con riferimento al territorio delle Aziende Ospedaliere contraenti</p> <p><i>Saranno ritenute migliorative le offerte che, per dotazioni, struttura e orari di sedi operative e magazzini, sapranno garantire la massima flessibilità e celerità degli interventi di gestione ordinaria ed emergenziale.</i></p>	3		
	<p>Modalità di gestione degli interventi su guasto tali da garantire il rispetto dei tempi di intervento previsti dal Capitolato anche nelle ore notturne e nei festivi.</p> <p><i>Saranno ritenute migliorative le offerte che per flessibilità organizzativa e innovatività delle soluzioni proposte sapranno garantire il rispetto delle tempistiche previste nel capitolato.</i></p>	3		
2.MISURE IN MATERIA DI SICUREZZA	<p>Sistemi organizzativi e procedure previsti al fine di assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro</p> <p><i>Saranno considerate migliorative le offerte che gaarantiscano il coordinamento, la cooperazione e il controllo delle imprese esecutrici (compresi subfornitori e subappaltatori) in relazione alle specificità degli ambienti sanitari e nonchè la riduzione deirischi da interferenza</i></p>	3		
	<p>Caratteristiche e articolazione del piano di formazione e informazione in materia di sicurezza degli operatori,</p> <p><i>Saranno considerate migliorative le offerte che porevedano piano specificamente elaborati in sepcifico riferimento alla realtà dell'appalto</i></p>	3		
3.SISTEMA INFORMATIVO	<p>Efficacia e facilità di utilizzo delle funzionalità offerte dal SI in relazione alla costituzione e gestione delle anagrafiche e alla gestione economica della commessa</p> <p><i>Saranno considerate migliorative le offerte che garantiscano la fruibilità dell'anagrafica in relazione alle esigenze dell'appalto, la semplicità di aggiornamento e la capacità di monitorare in tempo reale l'andamento economico della commessa e di allocare i costi ai diversi centri di costo</i></p>	3		
	<p>Efficacia delle funzionalità offerte dal SI in relazione alle esigenze delle Aziende contraenti di verificare il corretto svolgimento delle attività di manutenzione preventiva e riparativa</p> <p><i>Saranno considerate migliorative le soluzioni capaci di restituire, in tempo reale, il più ampio ventaglio di informazioni atte a consentire agli operatori dell'Azienda la verifica puntuale del corretto svolgimento delle attività di manutenzione preventiva e riparativa</i></p>	3		

	Efficacia degli strumenti utilizzati per la tracciabilità degli interventi effettuati con particolare riferimento alla riconducibilità delle prestazioni agli operatori che le hanno effettuate e la rilevazione della presenza dell’operatore presso le sedi delle Aziende Ospedaliere <i>Saranno considerate migliorative le soluzioni capaci di restituire, in tempo reale, il più ampio ventaglio di informazioni atte a consentire una puntuale tracciabilità degli interventi in particolare relativamente alla riconducibilità delle prestazioni agli operatori che le hanno effettuate e la rilevazione della presenza dell’operatore presso l’azienda</i>	4		
4.APPARATI DI CONTROLLO E MISURA	Caratteristiche e capillarità dei misuratori/registratori della temperatura e umidità ambiente <i>Verranno considerate migliorative le offerte che presentano un’offerta di misuratori/registratori della temperatura e umidità ambientali tali da consentire il puntuale monitoraggio di tali parametri</i>	3		
	Sistemi per la gestione e il monitoraggio degli impianti attraverso l’installazione, a cure e spese dell’Appaltatore, di sistemi di gestione, controllo e regolazione, di apparecchi di misura dell’energia e dell’acqua (es. contabilizzatori divisionali). <i>Saranno considerate migliorative le offerte che sulla base dell’analisi effettuata in sede di sopralluogo sapranno individuare le effettive carenze e proporre soluzioni mirate e innovative per ciascun Presidio Ospedaliero.</i>	8		
5. 'SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SOCIALE	Misure che l’Appaltatore intende adottare per assicurare e rendicontare alla Aziende ospedaliere il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi e delle misure di sostenibilità ambientale previste dal Capitolato Tecnico e dai suoi allegati. <i>Saranno considerate migliorative soluzioni che prevedano ad esempio l’impiego di personale specializzato, la produzione di report sull’attività, la formazione del personale dell’impresa e delle Aziende Sanitarie, ecc.</i>	4		
	Certificazione ISO 37001 dei Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione Si= 2 punti No = 0 punti In caso di RTI o consorzio ordinario il punteggio verrà attribuito sulla base delle percentuali di esecuzione dei componenti del RTI/Consorzio in possesso della certificazione. In caso di consorzi stabili o consorzi di cooperative il punteggio verrà attribuito se il consorzio è in possesso della certificazione ovvero se tutte le consorziate esecutrici possiedono la certificazione			2
	Certificazione di responsabilità sociale ed etica SA 8000:2008 o equivalente Si= 2 punti No = 0 punti In caso di RTI o consorzio ordinario il punteggio verrà attribuito sulla base delle percentuali di esecuzione dei componenti del RTI/Consorzio in possesso della certificazione. In caso di consorzi stabili o consorzi di cooperative il punteggio verrà attribuito se il consorzio è in possesso della certificazione ovvero se tutte le consorziate esecutrici possiedono la certificazione			2
TOTALE		52	14	4