

COMUNI DEL L.O.D.E. FIORENTINO

Tornata di procedure aperte sopra soglia ex D.Lgs. n. 36/2023, per la conclusione di tre Accordi Quadro per l'affidamento del servizio di conduzione e manutenzione di impianti termici centralizzati con incarico di "Terzo Responsabile", del servizio di manutenzione degli impianti pressurizzazione e trattamento acqua, del servizio lettura contabilizzatori/ripartitori, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero impianto (alimentazione, generazione, regolazione, integrazione da fonti rinnovabile, distribuzione, contabilizzazione, impianti elettrici) in edifici gestiti da CASA S.p.A. posti nell'area metropolitana fiorentina e suddivisi in n. 3 lotti funzionali.



Operatore: CASA SPA



FINANZIAMENTO: Fondi derivanti dai canoni e servizi a rimborso

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Ing. Dimitri Celli

DIRETTORE ESECUTIVO DEL CONTRATTO:
Geom. Giacomo Nannini

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE:
Ing. Elena Falteri
Geom. Leonardo Bertini

TAV. N°	ELABORATO: RELAZIONE GENERALE	SCALA:
ES-MEC 00.1		-
		DATA: Dicembre 2023
SL019-ES-MEC-00.1-01		

RELAZIONE GENERALE

INDICE

RELAZIONE GENERALE.....	1
1. PREMESSA	3
2. CONTESTO IN CUI E' INSERITO IL SERVIZIO.....	3
3. OGGETTO DELL'APPALTO	4
4. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI DI CUI AL D. LGS. N. 81/2008	6
5. CALCOLO DEGLI IMPORTI	6

1. PREMESSA

Il presente documento viene redatto in adempimento alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 36/2023, art. 41.

Nei paragrafi seguenti si sviluppano e dettagliano i contenuti del contesto in cui è inserito il servizio.

2. CONTESTO IN CUI E' INSERITO IL SERVIZIO

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Casa S.p.A. è una Società per Azioni costituita ai sensi della L.R.T. n. 77/1998 dai Comuni della Provincia di Firenze (Area Fiorentina) che ne sono anche gli attuali soci: Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Scandicci, Bagno a Ripoli, Barberino Tavarnelle, Borgo S. Lorenzo, Lastra a Signa, Pontassieve, Scarperia e San Piero, Figline e Incisa Valdarno, Barberino di Mugello, Calenzano, Fiesole, Firenzuola, Greve in Chianti, Impruneta, Marradi, Reggello, Rignano sull'Arno, San Casciano Val di Pesa, Signa, Vicchio, Dicomano, Londa, Palazzuolo sul Senio, Pelago, Rufina, San Godenzo, Vaglia.

La società esercita in forma associata le funzioni di cui all'art. 5 comma primo della citata legge n. 77/1998 in virtù di contratto di servizio stipulato con i Comuni facenti parte del LODE Fiorentino.

Tra le attività che CASA S.p.A. ha lo scopo di svolgere, secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio, rientrano le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3 comma primo (L.R.T. n. 77/1998), Analogamente l'indicazione di organi, Enti o altri soggetti titolari di funzioni o servizi pubblici, si intende esteso ad ogni diverso o ulteriore soggetto che in tali funzioni o servizi sia subentrato o si affianchi a quelli indicati, fino all'ultimazione dei lavori appaltati.

Oggetto della presente relazione è l'affidamento del servizio conduzione e manutenzione manutenzione degli impianti pressurizzazione e trattamento acqua, del servizio lettura contabilizzatori/ripartitori, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero impianto (alimentazione, generazione, regolazione, integrazione da fonti rinnovabile, distribuzione, contabilizzazione, impianti elettrici) in edifici gestiti da CASA S.p.A. posti nell'area metropolitana fiorentina.

A seguito della scadenza dell'attuale contratto di Servizio Terzo Responsabile, viene quindi indetta nuova Gara d'Appalto, per la procedura di affidamento del servizio di cui sopra,

secondo le modalità riportate negli altri documenti di Gara.

DESCRIZIONE IMPIANTI

Gli impianti sono dislocati nell'intero territorio dell'area metropolitana fiorentina, nei Comuni sopra indicati.

Sia nell'impostazione della procedura di gara che nella ripartizione delle zone, inerenti l'affidamento dei servizi e lavori è stato considerato quanto di seguito specificato:

- l'esigenza di garantire un servizio costante e tempestivo anche in caso di urgenza;
- la tipologia e complessità degli impianti;
- la dislocazione geografica dei vari immobili con impianti centralizzati all'interno dell'area metropolitana fiorentina.

In conseguenza di quanto sopra riportato sono stati quindi individuati n° 3 lotti funzionali da affidare a 3 operatori economici diversi, ritenendo che così si possa garantire un'ottimizzazione della gestione e una maggiore rapidità nelle esigenze di intervento per impianti particolarmente sensibili ai fini dell'abitabilità degli alloggi E.R.P.

In relazione alla tipologia di gara e al suo importo, si ritiene opportuno procedere all'affidamento attraverso una tornata di gare per la conclusione di n° 3 Accordo Quadro di durata quadriennale.

Nei documenti SL019-ES-MEC-01.1-01, SL019-ES-MEC-01.2-01 e SL019-ES-MEC-01.3-01 facenti parte della documentazione di gara, sono descritti nel dettaglio gli impianti che costituiscono l'oggetto del servizio e un riepilogo degli stessi secondo le caratteristiche principali.

Nei documenti SL019-ES-MEC-02.1-01, SL019-ES-MEC-02.2-01 e SL019-ES-MEC-02.3-01 sono riportati gli schemi di impianto termico come realizzati e le schede con le caratteristiche principali degli elementi costituenti la centrale tecnologica di ciascun impianto.

3. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto è qualificato come un appalto misto di servizi e lavori in cui la componente dei "servizi" è prevalente (ovvero "principale") rispetto a quella "secondaria" dei "lavori".

SERVIZI DI CONDUZIONE, SOGGETTI A CANONE:

Comprende le attività periodiche di gestione, controllo, verifica e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti. Tutte le attività sono meglio elencate e definite nella Parte II del presente Capitolato e comprendono:

- a) servizio per incarico di Terzo Responsabile così come definito all'art. 6 del DPR 74/2013, con assunzione delle responsabilità di qualsiasi natura derivanti dall'incarico medesimo e con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- b) servizio per tenuta in esercizio degli impianti (impianti tecnologici destinati ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria comprendenti eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo e gli impianti elettrici a servizio degli impianti stessi), con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- c) servizio per manutenzione ordinaria degli impianti, con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- d) servizio per tenuta in esercizio e manutenzione ordinaria di impianti utilizzando fonti energetiche rinnovabili, con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- e) servizio per tenuta in esercizio e manutenzione ordinaria di impianti di pressurizzazione per adduzione idrica e trattamento acqua, con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- f) servizio di lettura contabilizzatori e/o ripartitori con sistemi di lettura a vista o walk-by e trasmissione delle letture effettuate alla Stazione Appaltante, con le modalità indicate nella Parte II del Capitolato;
- g) servizio di reperibilità, nei termini indicati nel paragrafo 9 del Capitolato;
- l) fornitura dei materiali necessari all'esecuzione dell'Appalto, indicati al paragrafo 8 del Capitolato;
- m) attività accessorie a quelle sopra indicate, meglio specificate al paragrafo 9 del Capitolato;
- n) attività tecnico amministrativa per l'espletamento degli adempimenti periodici presso gli enti preposti, previsti dalla normativa vigente in materia di conduzione degli impianti termici.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono gli interventi che riguardano parti importanti dell'impianto e più dettagliatamente sono quelle elencate al punto 9 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Di seguito si riporta un elenco a carattere esemplificativo e non esaustivo:

- o) lavori per riparazione o sostituzione di parti, escluse dalle opere previste dalla conduzione di cui sopra;
- p) lavori per adeguamenti normativi, modifiche o aggiunte dell'impianto, ordinate dal committente o imposte dalla Legge o Enti Ispettivi;
- q) assistenza durante le verifiche da parte degli enti ispettivi;

- r) lavori di manutenzione straordinaria, rilevati durante la normale conduzione e specificatamente ordinati da CASA S.p.A. da eseguirsi su impianti termici comprensivi di tutte le parti in centrale, condotte di distribuzione fino al terminale di emissione, compresi inoltre valvole, attuatori termostatici, detentori, sistemi di regolazione sia di zona che per singolo ambiente, sistemi di contabilizzazione e/o ripartizione;
- s) lavori di manutenzione straordinaria, rilevati durante la normale conduzione e specificatamente ordinati da CASA S.p.A. da eseguirsi su impianti elettrici a servizio dei dispositivi di centrale termica;
- t) interventi di pronto intervento eseguiti fuori dall'orario di lavoro.

4. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI DI CUI AL D. LGS. N. 81/2008

L'Affidatario è tenuto all'osservanza di tutte le vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, oltre a quelle che dovessero essere emanate nel corso di vigenza del contratto e all'adozione di tutte le misure necessarie a garantire l'incolumità dei lavoratori, degli operatori che utilizzano le apparecchiature oggetto dell'Affidamento, e comunque di tutte le persone che accedono ai locali oggetto del servizio, nonché ad evitare danni a terzi o a cose.

L'Affidatario è altresì tenuto nello svolgimento del servizio di gestione e manutenzione al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.

I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro, come meglio specificato al successivo punto.

L'affidatario trasmette al responsabile unico del procedimento tutta la documentazione prevista dal D.lgs 81/2008 e s.m.i. art. 90 comma 9 lett. a) e b).

5. CALCOLO DEGLI IMPORTI

Gli importi messi a base di gara saranno i seguenti

PER SERVIZI:

- LOTTO 1 da minimo di € 197.021,76 a massimo € 230.000,00
- LOTTO 2 da minimo di € 261.197,40 a massimo € 300.000,00
- LOTTO 3 da minimo di € 231.384,92 a massimo € 280.000,00

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTI DA 1 A 3 da minimo di € 689.604,08 a massimo € 810.000,00

Nel dettaglio l'importo minimo dei canoni è stato determinato attraverso dettagliate schede, di cui agli allegati tecnici di gara. Per il canone massimo, al momento attuale non è possibile individuare con precisione le variazioni del numero degli impianti in gestione.

PER LAVORI:

- LOTTO 1 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00
- LOTTO 2 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00
- LOTTO 3 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTI DA 1 A 3 da minimo di € 0,00 a massimo € 450.000,00

Al momento attuale, non è possibile individuare con precisione la totalità e la tipologia specifica degli interventi che dovranno essere realizzati nel corso della durata dell'affidamento, per la stima si è quindi preso a paragone l'andamento degli ordinativi emessi negli scorsi anni.