



ATNEO.1773S

**SERVIZI DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI TUTTI GLI
IMPIANTI (ELETTRICI, TERMICI, IDRICI, ANTINCENDIO), DI
MINUTO MANTENIMENTO EDILE, MANUTENZIONE DEGLI
ASCENSORI, PRESSO LE STRUTTURE AFFERENTI AL
DIPARTIMENTO DI AGRARIA PORTICI (NA)**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Ex art. 23, comma 15, del D. Lgs. 50/2016

Lotto 5



Premesse

Il servizio da appaltare ha ad oggetto un complesso di prestazioni finalizzate alla gestione e alla manutenzione di una significativa porzione del patrimonio immobiliare dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

L'appalto comprende tutti gli immobili facenti parte del complesso "Reggia di Portici", "Parco Gussone" e complesso "Mascabruno", in Portici (NA), così come riportati nel seguente elenco:

- REGGIA –Via Università n. 100 -80055 Portici (NA);
- MASCABRUNO –Via Università n. 50 -80055 Portici (NA);
- PARCO GUSSONE –Via Università n. 133 -80055 Portici (NA):
 - Edificio 74 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 75 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 76 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 77 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 80 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 81/A –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 81/B –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 82 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 82/A –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio 84 –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio Castello –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio Fortino –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio "H" –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
 - Edificio "L" –via Università n. 133 -80055 Portici (NA);
- LABORATORIO CHIMICO –Via Università n. 197 -80055 Portici (NA);

Tali edifici sono accomunati, in massima parte, da una medesima destinazione funzionale interna, essendo a servizio di attività trasversali e comuni all'Ateneo.

L'indizione della gara consegue alla verifica, con esito negativo, circa la disponibilità di convenzioni attive della centrale di committenza nazionale Consip SpA in ordine allo spettro operativo dei "beni e servizi per immobili", confacenti alle esigenze dell'Università.

La procedura di scelta del contraente è una procedura aperta, ex art. 60 del D. Lgs 50/2016 e, in considerazione della preminente natura tecnica del servizio da affidare, il criterio di aggiudicazione dell'appalto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera a), del predetto decreto.

La durata contrattuale prevista per il servizio da affidare è pari ad anni 6 (sei) e le spese di esecuzione risultano così articolate come da quadro economico allegato alla presente.



L'importo complessivo dell'appalto riportato nel quadro economico allegato rappresenta l'onere finanziario per la durata di 6 anni (comprensivo degli oneri per la sicurezza e oneri per lo smaltimento).

Il servizio è in parte "a corpo" (per i corrispettivi contrattuali riferiti alle attività "a canone" e per le effettive ore prestate dai presidi) ed in parte "a misura" (per i corrispettivi contrattuali riferiti alle attività "extra canone" e valutati mediante applicazione di prezzi unitari dedotti in contratto come definito nell'art. 3.2 del Capitolato Speciale).

Consistenza degli edifici.

La complessiva consistenza degli edifici oggetto del servizio ascende a mq **48.516,56** così distinti:

Edificio	Superficie in mq
REGGIA "REGGP"	27.203,74
MASCABRUNO "MASCA"	8.038,85
EDIFICIO "74"	1.284,64
EDIFICIO "75"	542,91
EDIFICIO "76"	1.574,37
EDIFICIO "77"	260,74
EDIFICIO "80"	285,26
EDIFICIO "81/A"	1.527,40
EDIFICIO "81/B"	395,56
EDIFICIO "82"	433,58
EDIFICIO "82/A"	308,26
EDIFICIO "84"	1.190,47
EDIFICIO "83/B"	2.236,52
EDIFICIO "83/A"	976,01
EDIFICIO "H"	1.232,16
EDIFICIO "L/A"	280,22
EDIFICIO "L/B"	384,07
EDIFICIO "Portineria via Salute"	56,28
EDIFICIO "Via Università n. 197"	205,52
TOTALE	48.516,56

Si precisa che le informazioni metriche della superficie degli edifici sono soltanto indicative e servono a rendere nota l'ordine di grandezza della consistenza edilizia atteso che l'appalto per la parte "a canone" resta "a corpo" ed indipendente dall'estensione planimetrica.

I concorrenti sono comunque tenuti ad effettuare un minuzioso sopralluogo atto a prendere visione e conoscenza degli immobili e degli spazi attigui e/o accessori.

Tipologia ed articolazione dei servizi richiesti



I servizi richiesti consistono in un insieme di attività finalizzate al mantenimento nel tempo dello stato funzionale ed alla conservazione delle dotazioni edilizie ed impiantistiche degli edifici sopra indicati.

Le macro-attività afferiscono al minuto mantenimento edile e alla manutenzione degli impianti.

In dettaglio la manutenzione degli impianti riguarda gli impianti elettrici e speciali, gli impianti idrico-sanitari, gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento, gli impianti antincendio e gli impianti elevatori.

Il complesso dei servizi di conduzione e manutenzione distingue una serie di attività preventive/programmate (attività a canone), remunerate in ragione dello specifico prezzo offerto in sede di gara e da attività "correttive" (attività extra canone) consistenti in servizi non rientranti nelle attività remunerate a "canone", gestite attraverso ordini di intervento in conformità del processo autorizzativo appositamente definito nel capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

Per tale ultima tipologia di attività è prevista una franchigia pari ad € 300,00, ad eccezione dei soli impianti elevatori per i quali il valore della franchigia è fissato ad € 500,00.

Ciascun servizio di manutenzione, a prescindere dalla tipologia di impianti cui è destinato, è finalizzato a garantire:

- la conduzione degli impianti: tali attività consistono nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici provvedendo a tutte le regolazioni necessarie al fine di garantirne il regolare funzionamento;
- l'esecuzione di attività di manutenzione preventiva e programmata: tali attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione sono volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari;
- gli interventi di ripristino e/o manutenzione di lieve entità, intendendosi per tali gli interventi di importo inferiore al valore della franchigia non previsti nelle attività programmate.

Ulteriori prestazioni richieste sono la gestione Anagrafica Tecnica già in possesso dell'Università mediante implementazione dei dati disponibili su Sistema Informativo idoneo anche all'operatività di un Call Center per la gestione dei disservizi, l'aggiornamento della certificazione di prestazione energetica degli edifici sulla stregua della normativa di volta in volta vigente e l'elaborazione delle misure da adottare per il mantenimento e/o conseguimento del certificato di prevenzione incendi da parte del locale Comando dei Vigili del Fuoco.

E' previsto, inoltre, un presidio da assicurarsi mediante operai elettromeccanici ed edili, onde garantire tempestività di interventi, nelle strutture di competenza

Quantificazione dei costi

I prezzi di riferimento assunti per la determinazione delle spese di esecuzione del servizio sono stati dedotti dall'Allegato 10 – Prezzi della dell'iniziativa "Servizi integrati, gestionali ed operativi, da eseguirsi negli immobili, adibiti prevalentemente ad uso ufficio, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, nonché negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni



Universitarie Pubbliche ed agli Enti ed Istituti di Ricerca” indetta dalla centrale di committenza nazionale Consip SpA e non ancora giunta a conclusione.

Tali prezzi sono stati applicati alle quantità caratteristiche del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto, avendo operato una opportuna riduzione dei soli prezzi di “Costituzione e Gestione Anagrafica Tecnica” in ragione del fatto che l'Università già dispone di completa anagrafica tecnica dei propri edifici, acquisita in esecuzione di precedenti contratti di manutenzione e che, pertanto, le prestazioni da affidare si riducono alle sole attività di gestione dei dati già disponibili.