



# **PROVINCIA DI NUORO**

**- SETTORE IMPIANTI TECNOLOGICI E PATRIMONIO -**

---

## **CONTRATTO GLOBAL SERVICE PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILE DELLA PROVINCIA DI NUORO ALLA NUGORO S.p.A.**

### ***ORDINATIVO PRINCIPALE DI FORNITURA ANNUALITA' 2021 ZONA NUORESE***

## **Criteri e approcci gestionali.**

La soluzione organizzativa adottata dalla Provincia di Nuoro per la gestione, conduzione, manutenzione e del ripristino del proprio patrimonio immobiliare è quella dell'affidamento del servizio alla Nugoro S.p.A., società in house operante con logiche multiservice.

L'obiettivo fondamentale che l'Ente intende perseguire è quello del continuo censimento e monitoraggio dello stato dei luoghi, per programmare una corretta gestione delle manutenzioni negli immobili e relativi impianti di propria competenza, in grado contemporaneamente di migliorare: l'efficienza delle strutture, le condizioni lavorative; il livello di servizio offerto agli utenti; l'ottimizzazione dei costi e le risorse nel tempo.

Ai sensi delle vigenti previsioni normative in materia di servizi affidati in house, nonché delle disposizioni di cui allo statuto della NUGORO S.p.A., la Provincia di Nuoro esercita sulla Società un "controllo analogo" a quello esercitato sui propri Servizi ed Uffici.

A tal fine la Provincia di Nuoro elabora ogni anno (in occasione dell'impegno finanziario, di eventuali atti aggiuntivi e redazione del Piano dettagliato degli Obiettivi) il presente *Ordinativo principale di fornitura*, quale allegato integrante e sostanziale del Contratto di Global Service stipulato per il servizio in parola.

L'attuazione ed il rispetto degli obiettivi gestionali assegnati alla NUGORO S.p.A. saranno verificati con le medesime modalità con le quali vengono sottoposti a verifica gli obiettivi gestionali assegnati ai Servizi della Provincia di Nuoro.

Tutta l'attività ordinaria della NUGORO S.p.A. dovrà svolgersi secondo i contenuti del contratto di affidamento e relativi allegati.

## Analisi del patrimonio oggetto del servizio

Allo stato attuale, alla data del 31.12.2020, considerato che è stata appena data attuazione al nuovo piano della logistica degli edifici scolastici, il Patrimonio Immobiliare della Provincia di Nuoro della zona Nuorese risulta essere il seguente:

n	Edifici di competenza Provincia	Superfici MQ
1	Liceo Scientifico E. Fermi Via Veneto - Nuoro	5.750
2	Liceo Ginnasio G. Asproni Via Dante – Nuoro	3.371
3	Liceo Ginnasio G. Asproni Via Asiago – Nuoro	4.050
4	Liceo scienze umane S. Satta Via Deffenu – Nuoro	5.230
5	Liceo scienze umane S. Satta Via Foscolo – Nuoro	750
6	Liceo artistico Ciusa Romagna Via Costituzione - Nuoro	1.275
7	I.P.S.I.A. A. Volta Via Mastino - Nuoro	5.130
8	I.P.A.A. Località Prato sardo - Nuoro	1.475
9	I.T.A. B.Brau Via Martiri della libertà - Nuoro	6.700
10	I.T.C. G.P. Chironi Via Toscana - Nuoro	5.122
11	I.T.C. S. Satta Loc. Biscollai - Nuoro	7.415
12	I.T.G. F. Ciusa Via Costituzione - Nuoro	8.800
13	I.T.A. A. Maxia Via Nuova - Aritzo	4.700
14	Liceo Scientifico M. Pira Via Deffenu - Bitti	405
15	I.P.S.C.T. Via F. Nonnis - Desulo	3.600
16	Liceo Scientifico M. Pira - Dorgali	3.650
17	I.T.C. di Gavoi – Loc. Maristiai	5.120
18	Liceo Scientifico G. Galilei Via P. Nenni - Macomer	5.388
19	I.P.S.I.A. A. Amaldi Via P. Nenni - Macomer	6.030
20	I.T.C.G. S. Satta Via S. Antonio - Macomer	4.440
21	Agrario (Agris) Macomer	100
22	I.T.C. S. Satta Via Liguria - Orosei	3.230
23	I.T.C.G. L. Oggiano Via P. Micca - Siniscola	6.853
24	I.P.S.A.R. Loc. San Narciso - Siniscola	1.837
25	Liceo Scientifico Via Carlo Alberto dalla Chiesa - Siniscola	5.356
26	Liceo Scientifico Costa Atzara Corso IV novembre - Sorgono	4.300
27	I.P.S.A.R. Loc. Sutta e Cresia - Sorgono	5.500
28	I.T.I. P. Mereu - Tonara	5.500
29	Sedi Università di Nuoro – Via Salaris	2.000
30	Ex Caserma Vigili del Fuoco di Nuoro	2.652
31	Provveditorato agli studi presso ex Comunità Montana del nuorese – Via Trieste	1.070
32	Museo M.A.N. Via S. Satta Nuoro	1.408
33	Palazzo Sede Provincia Piazza Italia	5.371
34	Caserma di Lodè	400
35	Caserma di Macomer	550
36	Centri in uso ai disinfestori	1.400
37	Centri di raduno cantonieri	1.000
	<b>TOTALE</b>	<b>136.928</b>

## **Analisi dello stato attuale degli edifici e individuazione delle criticità.**

Lo stato attuale degli immobili, negli edifici sopraelencati, si presenta molto eterogeneo ed è differenziato in base al loro anno di costruzione, alla loro superficie utile, al tipo di utenza che ospitano, in taluni casi alla loro originaria destinazione d'uso, nonché agli eventuali adattamenti realizzati al loro interno nel corso degli anni.

Ad oggi una parte degli interventi di manutenzione viene eseguita in caso di guasto su chiamata degli utenti, mentre non sono ancora entrati a regime i cosiddetti interventi di manutenzione programmata e preventiva secondo delle prestabilite scadenze.

A tal fine occorre, pertanto, avviare tempestivamente e concretamente il monitoraggio ed il controllo costante dei singoli immobili attraverso i Servizi di Governo affidati, per individuare le esigenze/priorità di intervento e calibrare gli interventi di manutenzione per l'efficienza ed il livello di servizio offerto agli utenti.

Una buona analisi della situazione manutentiva degli immobili, costantemente aggiornata per quanto riguarda gli aspetti legati alla sicurezza nei luoghi di lavoro, viene riportata all'interno dei DVR (Documenti di Valutazione dei Rischi) elaborati dai Datori di Lavoro, o dai Dirigenti Scolastici nel caso degli edifici scolastici, per mezzo dei Responsabili del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, dai quali si possono estrapolare le criticità di tipo strutturale, impiantistico e logistico di ogni singolo immobile.

Devono inoltre essere ottimizzati nel tempo i costi e le risorse, grazie ad una gestione integrata dei Servizi di Governo e dei Servizi operativi allo scopo di portare a regime l'architettura complessiva del servizio affidato.

## **Obiettivi attesi in relazione ai principali problematiche tecniche, funzionali e gestionali**

Con l'affidamento in house del servizio di Global Service alla Nugoro S.p.A. per la conduzione del patrimonio immobiliare di proprietà della Provincia di Nuoro, ci si pongono i seguenti obiettivi:

- la liberazione da attività molto disperse per l'Amministrazione Contraente;
- la possibilità di operare a costi certi e programmabili in funzione delle mutevoli esigenze e necessita;
- l'incremento della conoscenza del proprio patrimonio immobiliare (consistenza, stato manutentivo, caratteristiche tecniche, localizzazioni, etc.) e delle attività operative ad esso rivolte;
- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione del servizio erogato, degli aspetti ambientali e della salute e sicurezza dei lavoratori;
- la razionalizzazione e semplificazione amministrativa e conseguente riduzione degli oneri gestionali e burocratici;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la possibilità di far fronte tempestivamente a variazioni normative;

Il raggiungimento dei sopraelencati obiettivi è previsto tramite l'attivazione di due macro- categorie di servizi:

1. Servizi di Governo – funzionali alla gestione integrata di tutti i Servizi Operativi affidati, tramite la realizzazione di una piattaforma informativa e di un sistema di procedure e di strumenti operativi comuni per la gestione di tutti i servizi operativi.
2. Servizi Operativi – funzionali alla manutenzione programmata sistematicamente del complesso edilizio ed impiantistico del patrimonio immobiliare.

## **Tipologia delle prestazioni da eseguire.**

La tipologia dei Servizi di Governo previsti ed attesi è articolata in:

- Implementazione e Gestione del Sistema Informativo;
- Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;
- Gestione del Call Center;

La tipologia dei Servizi Operativi previsti ed attesi è articolata nei seguenti *Servizi di Manutenzione*:

- Servizio di Manutenzione Impianti Elettrici
- Servizio di Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari
- Servizio di Manutenzione Impianti Antincendio
- Servizio di Minuto Mantenimento Edile

#### **Altri servizi**

- . Facchinaggio interno

#### **Dettaglio dei servizi di governo da erogare.**

Ai sensi dell'art. 9 del Capitolato tecnico allegato al contratto di Global Service, è onere della NUGORO S.p.A. progettare e sviluppare i Servizi di Governo secondo i seguenti contenuti, requisiti e caratteristiche.

#### **Sistema Informativo**

E' lo strumento informatico di supporto alle attività di gestione operativa, e di controllo dei servizi affidati sia per il Contraente che per il Fornitore, attraverso il quale gestire i i flussi informativi dei servizi erogati.

Per i requisiti e i criteri di il Fornitore può fare riferimento alla UNI 10951.

Le funzionalità essenziali del sistema comprendono:

- funzioni di collegamento telematico;
- funzioni di navigazione ed accesso ai dati;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse;
- funzioni di gestione documentale;
- funzioni di gestione delle informazioni sulle misure di gestione ambientale applicate;
- funzionalità di supporto al servizio "Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica" dei beni edilizi;
- funzionalità di supporto al servizio "Gestione del Call Center";
- funzionalità di supporto al servizio "Preventivazione attività e Gestione Ordini di Intervento".
- 

#### **Anagrafica Tecnica**

E l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa degli immobili ed impianti di cui al presente Ordinativo Principale di Fornitura, e degli eventuali e futuri Atti Aggiuntivi.

#### **Call Center**

E' lo strumento di prima *interfaccia* per la gestione dei flussi comunicativi relativi ai servizi affidati tramite:

- registrazione di tutte le chiamate nel Sistema Informativo;
- classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza.

Le tipologie di chiamata da gestire nella fascia oraria 8:00-18:00 da lunedì al venerdì sono:

- a) richieste di intervento;
- b) ricezione degli Ordini di Intervento approvati dal RUP;
- c) chiarimenti sulle modalità di invio e di formalizzazione degli Ordini di Intervento;
- d) informazioni relative allo stato delle richieste e degli eventuali interventi (in corso o programmati);
- e) richieste di chiarimenti e informazioni;
- f) solleciti;
- g) reclami.

I giorni festivi ed il sabato e la domenica deve essere attiva una segreteria telefonica e rimarranno attive le code fax e mail.

#### **Dettaglio dei servizi operativi da erogare.**

Ai sensi dell'art. 10 del Capitolato tecnico allegato al contratto di Global Service, è onere della NUGORO S.p.A. la conduzione dei servizi operativi di seguito precisati.

### **Servizi di manutenzione:**

I servizi di Manutenzione affidati in conduzione relativamente al patrimonio immobiliare della zona Nuorese, di cui al presente ordinativo, comprendono gli impianti e le attività di seguito elencati:

- impianti elettrici
- impianti idrico-sanitari
- impianti antincendio
- minuto mantenimento edile

#### Manutenzione impianti elettrici

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Cabine elettriche
- Quadri elettrici media e bassa tensione e cc
- Interruttori media e bassa tensione
- Trasformatori
- Batterie di rifasamento
- Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche
- Rete di Terra
- Rete di distribuzione media e bassa tensione
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo
- Accumulatori stazionari e relativi armadi
- Gruppi statici di continuità assoluta e UPS
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna
- Soccorritori e relativi accessori

#### *Attività a canone*

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

1. Conduzione degli impianti
2. attività di manutenzione preventiva e programmata
3. Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore alla franchigia

La conduzione degli impianti elettrici deve essere assicurata alle condizioni espressamente previste dall'art. 10 del Capitolato che qui si intendono integralmente richiamate.

#### Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Allacciamento
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Impianto trattamento acque nere
- Impianto di addolcimento
- Rete di irrigazione esterna
- Rete di distribuzione del gas.

#### *Attività a canone*

Le attività previste nel canone sono:

- \* attività di manutenzione preventiva e programmata

La conduzione degli impianti Idrico-Sanitari deve essere assicurata alle condizioni espressamente previste dall'art. 10 del Capitolato che qui si intendono integralmente richiamate.

#### Manutenzione Impianti Antincendio

Il servizio deve essere espletato con riferimento a:

- Estintori portatili
- Impianti di illuminazione di sicurezza
- Porte tagliafuoco, maniglioni antipánico e relativi accessori

#### *Attività a canone*

Le attività previste nel canone sono:

- attività di manutenzione preventiva e programmata;
- tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; e inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

#### Minuto Mantenimento Edile

Il servizio deve essere espletato con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso gli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e indicati nel seguente elenco:

##### A. Strutture edili:

- strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti)
- strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti)
- partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti)
- coperture ed i sistemi di smaltimento acque piovane

##### B. Complementi alle strutture:

- serramenti e sistemi fissi di schermatura raggi solari /o oscuramento;
- recinzioni, cancellate e griglie.

#### *Attività a canone*

Gli interventi da remunerarsi canone sono costituiti da:

- tutti gli interventi relativi ad attività di manutenzione necessarie al ripristino della normale funzionalità delle strutture e dei complementi;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto piccoli adeguamenti, leggere modifiche delle strutture.
- attività costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo.

#### *Attività periodiche di verifica visiva e controllo*

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti sopra indicate, con le relative frequenze minime.

Tutte le attività di verifica e controllo sono previste a canone senza ausilio di opere provvisorie o piattaforme aeree; in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione, il costo di tale tipo di mezzi per le attività di verifica e computato extra-canone.

#### Altri Servizi

- Servizio di Facchinaggio interno

Si riporta, nel seguito, un elenco esemplificativo e non limitativo di attività che possono essere richieste e, di conseguenza, effettuate:

- supporto ai tecnici specializzati per lo spostamento di impianti;
- organizzazione del trasloco di suppellettili, attrezzature e arredi;
- imballo del contenuto degli arredi;
- smontaggio arredi;
- trasporto e consegna al luogo di destinazione;
- rimontaggio degli arredi;
- riposizionamento degli arredi;
- disimballaggio del contenuto degli arredi e riposizionamento negli stessi arredi;
- verifiche del corretto montaggio degli arredi e collaudi finali;
- ritiro immediato dei residui della movimentazione, ivi compresi gli imballaggi, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di gestione dei rifiuti.

Il servizio di facchinaggio interno deve essere svolto secondo le specifiche di servizio di cui all'art. 10 del Capitolato che qui si intendono integralmente richiamate.

#### ATTIVITA' EXTRA-CANONE

Per tutti i Servizi Operativi sopra descritti sono autorizzabili, secondo le previsioni di Capitolato, le attività "extra-canone" consistenti in interventi non compresi nel canone dei servizi affidati. Si tratta in particolare di prestazioni integrative straordinarie erogate su richiesta, o comunque per necessità legate al verificarsi di un particolare evento. Sono assimilabili alle attività extra-canone anche le prestazioni richieste nell'ambito dei servizi "Facchinaggio Interno"

## **Piano dettagliato degli interventi.**

Il Piano dettagliato degli interventi è il principale strumento di gestione dei servizi manutentivi programmati, con l'indicazione dei tempi e delle risorse umane e finanziarie occorrenti. La struttura del citato Piano è funzionale ad ottimizzare le risorse gestionali e organizzative, ad innalzare il livello prestazionale dei beni edilizi e l'affidabilità complessiva dell'immobile e di ogni suo singolo componente.

Il piano prevede un programma annuale, (da compilare e consegnare entro il primo mese dalla data di affidamento dei servizi, ed entro il primo mese di ogni altra eventuale annualità successiva), e il Programma Operativo degli interventi predisposto su base bimestrale.

Per garantire ed assolvere l'essenziale funzione *programmatoria* il Piano dettagliato degli interventi deve essere articolato con le seguenti sezioni:

1. Configurazione dei servizi e dati di consistenza, con l'indicazione sintetica dei servizi proposti dal Fornitore sulla scorta delle esigenze rilevate (in base ai sopralluoghi e/o alle richieste del Contraente), per ogni immobile oggetto del presente ordinativo, e con indicati i tempi di inizio e durata dei medesimi servizi;
2. Dettaglio dei servizi a canone, con indicazione di tutte le prestazioni comprese nel canone, la loro pianificazione temporale, con individuazione dei luoghi e degli oggetti di intervento, ed il relativo computo estimativo con indicati, in maniera separata e dettagliata, anche i Servizi di Governo quotati in base a quanto definito nel Capitolato.  
Per ogni intervento si deve indicare: il tipo di intervento, la frequenza di intervento, le risorse necessarie (manodopera, materiali, attrezzature, etc.), i canoni, l'oggetto su cui va effettuato l'intervento (edificio, impianto, macchina, etc.), la durata dell'intervento stesso, le misure di gestione ambientale eventualmente adottate.
3. Dettaglio dei servizi di Facchinaggio, con indicati quelli ipotizzabili nel corso dell'anno in base alla ricognizione eseguita sullo stato del patrimonio immobiliare consegnato.
4. Interventi extra-canone proposti dal Fornitore, secondo le necessita rilevate in base alla ricognizione eseguita sullo stato del patrimonio immobiliare consegnato in fase di sopralluogo iniziale. Con indicate l'individuazione e la quantificazione di massima di tutti gli interventi manutentivi proposti e ritenuti necessari.
5. Calendario Lavorativo calibrato su ogni immobile, e con indicate le misure previste per non generare interferenze tra l'erogazione dei servizi previsti e le attività in itinere presso l'immobile interessato. Il calendario deve altresì riportare, per ogni singolo servizio previsto, modalità operative, giorni, orari e/o fasce orarie che devono essere rispettate nei vari periodi dell'anno per l'erogazione del servizio stesso.
6. Gestione degli Indicatori di Prestazione secondo previsioni di Capitolato;
7. Corrispettivi per i servizi a canone secondo i prezzi stabiliti in Capitolato per i servizi;
8. Dimensionamento del massimale per attività extra-canone, secondo previsioni di Capitolato;



**Costi dei servizi.**

I costi dei servizi affidati in conduzione sono stabiliti per il corrente anno 2021 secondo la seguente articolazione

Implementazione sistema informativo – costi espressi in €/mq/anno

- impianto elettrico 0,006
- impianto idrico sanitario 0,004
- impianti antincendio 0,002
- mantenimento edile 0,008

Costituzione e Gestione Anagrafica Tecnica – costi espressi in €/mq/anno

- impianto elettrico 0,074
- impianto idrico sanitario 0,037
- impianto antincendio 0,022
- architettonica 0,738

Call Center – costi espressi in €/mq/anno

- Impianti Elettrici 0,006
- Impianti Idrico-Sanitari 0,006
- impianto antincendio 0,002
- Minuto Mantenimento Edile 0,007

Servizi Manutentivi – costi espressi in €/mq/anno

- Manutenzione Impianti Elettrici 1,313
- Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari 0,488
- Manutenzione impianto antincendio 9,296 €/cad/anno
- Minuto Mantenimento Edile 1,5

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

*NOME: Basolu Giovanni Mario*

*CODICE FISCALE: TINIT-BSLGNN56M11G191K*

*DATA FIRMA: 15/04/2021 07:32:42*

*IMPRONTA: 33383539316432663262336162663862623832363763303966663133313464323631373265323762*

*NOME: GADDEO ANTONIO CONSOLATO*

*CODICE FISCALE: TINIT-GDDNNC60L31G147F*

*DATA FIRMA: 30/03/2021 06:36:07*

*IMPRONTA: 63383130393465346565326564393230656565356662343061633132626462646537303735323966*