



Fondazione IRCCS Ca' Granda
Ospedale Maggiore Policlinico

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

Direzione Amministrativa - Dipartimento Tecnico e delle Tecnologie

UOC Funzioni Tecniche - Direttore: **Ing. Santo De Stefano**

Tel. 02 5503.5902

mail: funzionitecniche@policlinico.mi.it | pec: ufficiotecnico@pec.policlinico.mi.it

FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO.

ISTITUTO DI RICOVERO E CURA A CARATTERE SCIENTIFICO DI DIRITTO PUBBLICO

Unità Operativa Funzioni Tecniche

RELAZIONE GENERALE PER LE OPERE DA TINTEGGIATORE E VERNICIATORE OCCORRENTI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA NEGLI STABILI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE, DELLE PERTINENZE E DELLE AFFITTANZE

Durata: 2 anni

Milano, Luglio 2019



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI MILANO

Polo di ricerca, cura
e formazione universitaria



INDICE

| Art. | Titolo | Pag. |
|--------|--|------|
| ART 1. | PREMESSA | 3 |
| ART 2. | MODALITÀ D'ESECUZIONE DELLE OPERE | 3 |
| 2.1. | OSSERVANZA DEI CAPITOLATI E DELLE NORME VIGENTI..... | 3 |
| 2.2. | MANUTENZIONI..... | 4 |
| 2.2.1. | GENERALITÀ..... | 4 |
| 2.2.2. | MANUTENZIONE PREVENTIVA | 4 |
| 2.2.3. | ASPETTI GENERALI | 4 |
| 2.2.4. | MANUTENZIONE ORDINARIA | 4 |
| 2.3. | VERIFICHE E DOCUMENTAZIONE..... | 5 |
| ART 3. | DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO..... | 5 |
| ART 4. | STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI STABILI E PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI | 6 |
| ART 5. | ANALISI DELLE RICHIESTE / INTERVENTI E MODELLO ORGANIZZATIVO..... | 7 |
| ART 6. | MODALITÀ DI ESECUZIONE | 7 |
| ART 7. | QUADRO ECONOMICO | 8 |





ART 1. PREMESSA

Il presente progetto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere da tinteggiatore e verniciatore occorrenti per la manutenzione ordinaria negli stabili di proprietà della Fondazione, delle pertinenze e delle affittanze, costituenti la Fondazione IRCCS CA' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, come di seguito indicato.

Si intendono quindi comprese tutte le somministrazioni e prestazioni da tinteggiatore e verniciatore occorrenti per l'esecuzione dei lavori di manutenzione anzidetta oppure, in caso di trasformazioni e/o ampliamenti, compresi gli oneri per la sicurezza.

L'impresa aggiudicataria (di seguito denominata **Impresa**), dovrà collaborare a stretto contatto con il personale dell'Unità Operativa Funzioni Tecniche (di seguito denominata **U.O.F.T.**), responsabile del buon andamento dei lavori previsti dal CSA che scaturisce dal presente progetto.

All'Art 3 "descrizione del patrimonio" sono indicati gli stabili, le pertinenze e le affittanze considerati come luoghi abituali di esecuzione dei lavori di manutenzione; tuttavia, sporadicamente, potrebbe nascere l'esigenza di eseguire anche lavorazioni presso altri stabili non in elenco ma sempre di proprietà della Fondazione ma non gestiti dall'U.O.F.T.. Anche in tal caso si dovrà far sempre riferimento al CSA, per definire i tempi e modi, che scaturisce dal presente progetto.

Obbiettivi primari dell'attività di manutenzione sono quelli di mantenere nel tempo il patrimonio nonché migliorare lo stesso, con conseguente valorizzazione di quello edilizio, allo scopo non solo di conservarne ma di aumentarne il valore economico.

In quest'ottica la manutenzione, normalmente considerata spesa, si riconfigura come investimento ed in particolare si possono identificare dei sotto processi qui di seguito indicati.

MANUTENZIONE PREVENTIVA O ORDINARIA

- Operazioni eseguite, con strumenti ed attrezzature di uso corrente al fine di mantenere gli stabili nello stato di fatto o di ripristinare il loro stato originario in conseguenza di eventi che ne hanno determinato il deterioramento.
- Le opere sono prevalentemente quelle occorrenti per il rinnovamento o rinfresco periodico dei trattamenti protettivi da verniciatore e tinteggiatore su superfici di ogni natura e genere.
- Operazioni (compresi gli interventi in emergenza) che richiedono mezzi di particolare importanza oppure attrezzature e/o strumentazioni particolari.
- L'Amministrazione appaltante si riserva però la facoltà di affidare all'Impresa anche l'esecuzione di opere da verniciatore, tinteggiatore e stuccatore su superfici nuove eventualmente occorrenti nel corso dell'appalto per lavori di sistemazione o modifica di alcuni reparti o servizi.

ART 2. MODALITÀ D'ESECUZIONE DELLE OPERE

2.1. OSSERVANZA DEI CAPITOLATI E DELLE NORME VIGENTI

L'Impresa ha l'obbligo dell'esatta osservanza di tutte le norme stabilite dal Capitolato Speciale, di tutte le disposizioni di legge in vigore o che venissero emanate in corso di appalto ed è tenuto all'obbligo delle prescrizioni contenute:





- nelle disposizioni nazionali e locali, dei VV.F. ed altri enti locali aventi giurisdizione;
- nelle norme UNI e CEI, anche se non espressamente richiamate e tutte le norme modificative e/o sostitutive che venissero eventualmente emanate nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- nelle leggi, decreti e circolari ministeriali vigenti alla data di esecuzione dei lavori;
- nelle leggi, decreti, regolamenti e circolari vigenti nella Regione, Provincia e Comune nel quale devono essere eseguite le opere oggetto del presente appalto.

L'elencazione sopra riportata non è esaustiva delle norme che regoleranno il rapporto tra stazione appaltante e appaltatore, ma è unicamente di inquadramento.

Dove prescrizioni specifiche del capitolato superino, migliorandole, le norme tecniche dei vari settori, l'Impresa sarà tenuta al rispetto della norma migliorativa e più restrittiva.

2.2. MANUTENZIONI

2.2.1. GENERALITÀ

Le principali tipologie di manutenzione previste sono definite negli articoli seguenti.

2.2.2. MANUTENZIONE PREVENTIVA

2.2.3. ASPETTI GENERALI

Questa tipologia di manutenzione ha lo scopo di ridurre la probabilità di degrado degli stabili, tenuto conto della necessità di continuità di operatività in ambiente ospedaliero;

In tal caso l'impresa, sarà tenuta ad effettuare i lavori anche in orari notturni o in periodi festivi al fine di creare il minor disagio possibile alle attività sanitarie che non possono essere interrotte.

2.2.4. MANUTENZIONE ORDINARIA

Questa tipologia di manutenzione è effettuata dietro richiesta proveniente dalla Presidenza, dalle Direzioni Generale e Sanitaria, dai reparti e direttamente dall'U.O.F.T. e riguarda opere di manutenzione ordinaria dei vari reparti e di manutenzione degli ambienti ospedalieri e di supporto per il loro ampliamento o per cambiamento di destinazione dell'uso di singoli locali, reparti o servizi;

Le richieste (o abbisogne), prima di essere eseguite dall'Impresa, dovranno pervenire all'U.O.F.T. per via telematica (RDA WEB) la quale provvederà ad approvarle e consegnarle all'Impresa.

Congiuntamente all'Impresa, inoltre, si definiranno le date entro le quali dovranno essere evase.

Giornalmente, l'Impresa, dovrà restituire le richieste con la data effettiva di ultimazione all'U.O.F.T. che provvederà a registrarle come concluse.

Quest'ultima si riserva la facoltà di verifica a campione o globale di tutti i lavori su richiesta (in corso d'opera e/o dopo la loro ultimazione).

Le operazioni di manutenzione dovranno essere effettuate da personale qualificato coordinato e supervisionato dal responsabile tecnico dell'Impresa, che dovrà prendere accordi con l'U.O.F.T., in merito agli eventuali provvedimenti organizzativi da assumersi nell'esecuzione di dette operazioni.





Nel caso in cui i manutentori dell'impresa riscontrassero irregolari condizioni degli ambienti o parti di essi, tali per cui si configurino situazioni di pericolo grave ed immediato (p. es.: distacco di intonaci, plafoni, controsoffitti ecc.), dovranno provvedere tempestivamente ad informare l'U.O.F.T. per definire le soluzioni da adottare per la messa in sicurezza e il ripristino delle parti ammalorate.

2.3. VERIFICHE E DOCUMENTAZIONE

- Per ciascun lavoro di ampliamento, di trasformazione, di nuova realizzazione negli stabili della Fondazione, l'Impresa, in contraddittorio con l'U.O.F.T., procederà alle verifiche delle nuove realizzazioni.

ART 3. DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO

Si intendono facente parte della Fondazione Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico gli stabili e le relative pertinenze dei seguenti indirizzi:

TABELLA 1

| Cod. | Descrizione | Presidio |
|-------|---|----------------------------|
| 1 | Anatomia patologica | Via F. Sforza, 38 - Milano |
| 2 | Uffici amministrativi | Via F. Sforza, 28 – Milano |
| 3 | Marangoni | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 4 | Invernizzi | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 5 | Bosisio | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 6 | Guardia Accettazione | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 7 | Granelli / Marcora | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 8 | Sacco / Sisini | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 10 | Monteggia | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 13 | Direzione Sanitaria / Biblioteca scientifica / Laboratori di Neurologia | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 17 | Lamarmora | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 18 | Zonda | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 24 | Litta | Via F. Sforza, 35 - Milano |
| 25 | Cesarina Riva | Via Commenda, 16 - Milano |
| 27 | Croff | Via Commenda, 16 - Milano |
| 28 | Dermatologia 1° | Via Pace, 9 – Milano |
| 29/30 | Dermatologia 2° | Via Pace, 9 – Milano |
| 31/32 | Dermatologia 3° / Portineria | Via Pace, 9 – Milano |
| 33/34 | Dermatologia 4° | Via Pace, 9 – Milano |
| 35 | Dermatologia 5° | Via Pace, 9 – Milano |





| Cod. | Descrizione | Presidio |
|------|--|---|
| 36 | Bertarelli | Via Pace, 9 – Milano |
| 37 | Chiesa | Via Pace, 9 – Milano |
| 38 | Centro Studi Patologia Molecolare (Fondazione Villa) | Via Pace, 9 – Milano |
| 39 | Valetudo | Via Pace, 9 – Milano |
| 51 | Clinica "Mangiagalli" | Via Commenda, 12 – Milano |
| 52 | Pad. "E. Alfieri" | Via Commenda, 12 – Milano |
| 53 | Pad. "L. Devoto" | Via Commenda, 12 – Milano |
| 54 | Pad. "E. Vigliani" | Via Commenda, 12 – Milano |
| 55 | Clinica "De Marchi" | Via Commenda, 9 – Milano |
| 56 | Pad. Servizi | Via Commenda, 9 – Milano |
| 57 | Ospedale "Regina Elena" | Via M. Fanti, 6 – Milano |
| 58 | Pad. "P. E. Bergamasco" | Via Commenda, 19 – Milano |
| | Cascina Brandezzata | Via Ripamonti, 428 - Milano |
| | Magazzino di Peschiera Borromeo | Via Liguria snc. – Pechiera Borromeo (MI) |
| P1 | Via Ripamonti, 20 | Via Ripamonti, 20 – Milano |
| P2 | Viale Puglie | Viale Puglia, 33 (2° piano)– Milano |
| P3 | Viale Ungheria | Viale Ungheria, 29 (3° piano) – Milano |
| P4 | Via Fantoli | Via Fantoli (1° piano) – Milano |
| P5 | Via Asiago | Via Asiago, 9/5 – Milano |

L'elenco sopra riportato è completo all'atto della stesura del presente progetto; in fase di definizione del bando pubblico di gara potranno essere apportate modifiche che comunque non inficiano la regolarità del presente atto.

ART 4. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI STABILI E PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI

Il patrimonio della Fondazione non risulta essere omogeneo, sia per anno di costruzione che per tipologia.

I padiglioni risultano mediamente ben mantenuti ed in questo contesto si inserisce il presente progetto che si propone, pertanto come obiettivo principale quello di mantenere inalterate le caratteristiche delle varie componenti e sottocomponenti esistenti, attraverso una programmazione (in continua evoluzione) che avrà come principale scopo quello di definire le priorità da assegnare a ciascuno dei singoli interventi necessari all'interno di ciascun edificio e/o reparto.



ART 5. ANALISI DELLE RICHIESTE / INTERVENTI E MODELLO ORGANIZZATIVO

Gli obiettivi principali del servizio attraverso gli appalti di manutenzione sono:

- interventi di manutenzione preventiva ed ordinaria occorrente per la buona conservazione degli ambienti ospedalieri e di supporto richiesti dall'U.O.F.T.;
- manutenzione degli ambienti ospedalieri e di supporto per il loro ampliamento o per cambiamento di destinazione dell'uso di singoli locali, reparti o servizi;
- garantire una manutenzione ordinaria tramite il sistema a chiamata che prevede l'invio da parte dei reparti direttamente al Coordinatore dei Lavori tramite l'applicativo via WEB; su indicazione dei coordinatori interni alla Fondazione, indica i tempi di intervento a cui l'impresa dovrà attenersi, restituendo copia con allegato il dettaglio di ciascun intervento, al fine di registrarne l'avvenuta esecuzione per poi utilizzare i dati a fini statistici, utili a programmare futuri interventi di manutenzione preventiva;
- attività di supporto tecnico e documentale, se richiesto dall'U.O.F.T.;
- attività di informazione, formazione e supporto agli operatori tecnici interni della Fondazione, se richiesto dall'U.O.F.T.;

ART 6. MODALITA' DI ESECUZIONE

Trattandosi prevalentemente di ambienti ad uso sanitario i prodotti da utilizzarsi dovranno essere a base acquosa e inodore.

L'uso di materiali diversi e/o sintetici che possano comportare disagi agli utenti dovrà essere preventivamente autorizzato dalla U.O.F.T. .

Qualunque tinteggiatura, coloritura o verniciatura dovrà essere preceduta da una conveniente ed accuratissima preparazione delle superfici, e precisamente da raschiature, scrostature, stuccature, eventuali riprese di spigoli e tutto quanto occorre per eguagliare le superfici medesime.

Successivamente le predette superfici dovranno essere perfettamente levigate con carta vetrata e, quando trattasi di coloriture o verniciature, nuovamente stuccate e lisciate, previa imprimitura, con modalità e sistemi atti ad assicurare la perfetta riuscita del lavoro.

Speciale riguardo dovrà aversi per le superfici da rivestire con vernici.

Per le opere in legno, la stuccatura ed imprimitura dovrà essere fatta con mastici adatti, e la levigatura e rasatura delle superfici dovrà essere perfetta.

Per le opere metalliche la preparazione delle superfici dovrà essere preceduta dalla raschiatura delle parti ossidate.

Le tinteggiature, coloriture e verniciature dovranno, se richieste, essere anche eseguite con colori diversi su una stessa parete, complete di filettature, zoccoli e quant'altro occorre per l'esecuzione dei lavori a regola d'arte.

La scelta dei colori è dovuta al criterio insindacabile della Direzione Lavori e non sarà ammessa alcuna distinzione tra colori ordinari e colori fini, dovendosi in ogni caso fornire i materiali più fini e delle migliori qualità.

Le successive passate dovranno essere di tonalità diverse, in modo che sia possibile, in qualunque momento, controllare il numero delle passate che sono state applicate.

In caso di contestazione, qualora l'Impresa non sia in grado di dare la dimostrazione del numero di passate effettuate, la decisione sarà a sfavore dell'Impresa stessa.





Prima di iniziare le opere da pittore, l'Impresa ha, inoltre, l'obbligo di eseguire, nei luoghi e con le modalità che saranno prescritte, i campioni dei vari lavori di rifinitura, sia per la scelta delle tinte che per il genere di esecuzione, e di ripeterli eventualmente con le varianti richieste, sino ad ottenere l'approvazione della Direzione Lavori.

L'Impresa dovrà, infine, adottare ogni precauzione e mezzo atti ad evitare spruzzi o macchie di tinte sulle opere finite (pavimenti, infissi, zoccolino, paracolpi, ecc.) restando a suo carico ogni lavoro necessario a riparare i danni eventualmente arrecati.

ART 7. QUADRO ECONOMICO

Per il progetto è stato individuato il seguente quadro economico:

| LAVORI DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA | | |
|--|--|-----------------------|
| A | LAVORI | INDIZIONE |
| a1 | LAVORI (COMPLESSIVI) | € 910.000,00 |
| a2 | oneri della sicurezza = 3% non soggetti a ribasso d'asta | € 27.300,00 |
| | totale lavori | € 937.300,00 |
| B | SOMME A DISPOSIZIONE | |
| b4 | Imprevisti IVA 22% inclusa | € 22.600,00 |
| b10 | per spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche | € 5.000,00 |
| b12 | I.V.A. lavori 22% | € 206.206,00 |
| | Contributo ANAC (Delib. 05/03/2014) | € 375,00 |
| | Economie di gara | € 0,00 |
| | totale somme a disposizione | € 234.181,00 |
| | TOTALE A+B | € 1.171.481,00 |