



**Affidamento dei servizi integrati, gestionali e operativi di
Manutenzione - Multiservizio Tecnologico**

Report aggiornamento anagrafica tecnica

A.O.R.N. Santobono-Pausilipon




SIRAM SpA
UdG SUD
Contract Manager
Ilario Ippolito



PREMESSA

Il presente elaborato, redatto in conformità al **Capitolato Tecnico** della convenzione **SORESA** per l’Affidamento dei servizi integrati, gestionali e operativi di manutenzione – Multiservizio Tecnologico, rappresenta il report di Aggiornamento dell’Anagrafica Tecnica eseguito presso gli immobili di proprietà dell’**A.O.R.N. Santobono-Pausilipon**. Tale report, in conformità a quanto previsto dal punto 8.1.1.3.4 del Capitolato tecnico, contiene le seguenti informazioni:

- evidenza degli aggiornamenti eseguiti sulle consistenze oggetto del servizio;
- sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio;
- sintesi delle risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

L’RTI Siram Spa/Graded Spa (di seguito RTI Siram Spa) ha stipulato la convenzione per “L’affidamento dei Servizi integrati, gestionali ed operativi e di manutenzione – Multiservizio tecnologico – da eseguirsi presso gli immobili di proprietà o in uso alle ASL e alle Aziende Ospedaliere della Regione Campania” in data 28/07/2017.

L’ A.O.R.N. Santobono-Pausilipon ha richiesto all’RTI Siram Spa la fornitura dei servizi descritti nel “Piano dettagliato delle attività” REV.01, approvato con Delibera n°343/19 del 01/07/2019, con l’Ordinativo Principale di fornitura Prot. n° 012665 del 04.07.2019.

1. AGGIORNAMENTI DELLE CONSISTENZE OGGETTO DEL SERVIZIO

Per l’**AORN Santobono-Pausilipon** non sono stati segnalati interventi di manutenzione ordinarie e/o straordinaria per cui non sono presenti variazioni delle consistenze impiantistiche e/o architettoniche.



2. SINTESI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO

Si riporta di seguito, in forma tabellare, un prospetto di sintesi dello stato conservativo del patrimonio dell'**A.O.R.N. Santobono-Pausilipon**

Tabella 1 - Sintesi stato di conservazione dell'A.O.R.N Santobono-Pausilipon

SERVIZI SORESA	SOTTOSERVIZI	Cod. SORESA	COMPONENTI/SEZIONI DI IMPIANTO	STATO CONSERVATIVO			
				BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE	PESSIMO
Impianti di climatizzazione invernale e di produzione e distribuzione di Acqua Calda Sanitaria, Acqua surriscaldata e Vapore	Climatizzazione Invernale	ci.1	centrale termica	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.2, ci.3, ci.4	caldaie	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.22	impianto di addolcimento	P.O. Pausilipon			
		ci.24	Quadri elettrici	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.13	pompe distribuzione primario	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.1	sottocentrale termica	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.20	scambiatori di calore	P.O. Santobono			
		ci.13	pompe distribuzione secondario	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ce.11	radiatori				X
		ci.17, ci.18, ci.19	regolazione			X	



SERVIZI SORESA	SOTTOSERVIZI	Cod. SORESA	COMPONENTI/SEZIONI DI IMPIANTO	STATO CONSERVATIVO			
				BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE	PESSIMO
Impianti di climatizzazione invernale e di produzione e distribuzione di Acqua Calda Sanitaria, Acqua surriscaldata e Vapore	Produzione ACS	ci.20	Bollitori		X		
		ci.17, ci.18, ci.19	regolazione	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.13	pompe di ricircolo	P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
		ci.22	impianto antilegionella	X			
Impianti di climatizzazione estiva	ce.1	Centrale Frigorifera		X			
	ce.2, ce.3, ce.4	Gruppi Frigo		X			
	ci.13	Pompe distribuzione		X			
	ce.8, ce.6	UTA-CTA		P.O. Pausilipon	P.O. Santobono		
	ce.11	FANCOIL		X	X		
	ce.9	Canali-bocchette		X	X		
	ce.12	SPLIT		X	X		
	ce.10	Circuito idronico		X	X		
	ci.17, ci.18, ci.19	regolazione UTA-FC			X	X	



SERVIZI SORESA	SOTTOSERVIZI	Cod. SORESA	COMPONENTI/SEZIONI DI IMPIANTO	STATO CONSERVATIVO			
				BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE	PESSIMO
Impianti idrico sanitari		is.2	Impianto adduzione acqua			X	
		is.4	rete primaria			X	
		is.5	punti erogazione (rubinetti, soffione, doccia, etc)		X	X	
		is.6	pozzetti scarico acque reflue			X	X
		is.7	impianti sollevamento-depurazione			X	X
Impianti elettrici e speciali	Impianto elettrico	el.1	cabine MT-BT		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.3	trasformatori		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.10	Quadri generale BT		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.11	Quadri di piano e di zona		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.13, el.14, el.15, el.16, el.17, el.18, el.19, el.20, el.21, el.22, el.23	Alimentazione emergenza	P.O. Santobono		P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.8	Impianto terra		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.24	Impianto di protezione scariche atmosferiche		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.



SERVIZI SORESA	SOTTOSERVIZI	Cod. SORESA	COMPONENTI/SEZIONI DI IMPIANTO	STATO CONSERVATIVO			
				BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE	PESSIMO
Impianti elettrici e speciali	Impianto elettrico	el.12	distribuzione secondaria		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.25	Impianto elettrico nei locali gruppo 1 e 2		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.6	Illuminazione normale		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.7	Illuminazione sicurezza		P.O. Santobono	P.O. Pausilipon	Uffici Amm.
		el.26	Illuminazione esterna			X	Uffici Amm.
	Impianti speciali	el.30, el.31	rich. Udienza-citofonico		X	X	
		el.33	impianto chiamata infermieri	X	X	X	
		el.35	passi carrabili ed accessi motorizzati		X		
	Impianti elevatori	ie.1, ie.2, ie.3	Ascensori	Sono in corso lavorazioni per adeguamenti normativi			
ie.1, ie.2, ie.3		Montacarichi					
ie.1, ie.2, ie.3		Montalettighe					
ie.4		Servoscala					



SERVIZI SORESA	SOTTOSERVIZI	Cod. SORESA	COMPONENTI/SEZIONI DI IMPIANTO	STATO CONSERVATIVO			
				BUONO	DISCRETO	MEDIOCRE	PESSIMO
Impianti antincendio	ia.1, ia.2, ia.3, ia.4, ia.5	Sistemi di rivelazione e allarme	P.O. Pausilipon	X			
	ia.9, ia.10, ia.13, ia.14	Impianti e sistemi di estinzione	P.O. Pausilipon	X			
	ia.15	Sistema di compartimentazione	P.O. Pausilipon	X			
	ia.12	Vie di esodo	P.O. Pausilipon	X			
	ia.11	Ventilazione ed evacuazione fumi	P.O. Pausilipon	X			
Strutture edili e complementi alle strutture	me.1	Strutture opache orizzontali		X	X	Uffici Amm.	
	me.1	Strutture opache verticali		X	X	Uffici Amm.	
	me.1	Serramenti interni ed esterni		X	X	Uffici Amm.	



[Handwritten signature]



3. SINTESI DELLE RISULTANZE DEL RILEVAMENTO A VISTA DELLO STATO DI ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMMOBILI E DELLE RELATIVE CONDIZIONI DI SICUREZZA

Nella tabella riportata di seguito si evidenziano le risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

Tabella 2 - Sintesi rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza dell'A.O.R.N. Santobono-Pausilipon

SOTTOSERVIZI	NORMATIVE	ADEGUAMENTO NORMATIVO			NOTE
		NON CONFORME	PARZIALMENTE CONFORME	CONFORME	
Impianti di climatizzazione invernale e di produzione e distribuzione di Acqua Calda Sanitaria, Acqua surriscaldata e Vapore	UNI 9182: 2014		X		Manca documentazione
	RACCOLTA R 2009 - INAIL		X		È in corso il rifacimento della pratica INAIL per la centrale termica del Padiglione Ravaschieri e Padiglione Santobono
	UNI EN 10412-1:2006		X		Manca documentazione
Impianti di climatizzazione estiva	DPR 146/2018		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	UNI 10339		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.



SOTTOSERVIZI	NORMATIVE	ADEGUAMENTO NORMATIVO			NOTE
		NON CONFORME	PARZIALMENTE CONFORME	CONFORME	
Impianti idrico sanitari	UNI 9182: 2014		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
Impianti elettrici e speciali	CEI 64-8/1/2/3 CARATTERISTICHE GENERALI E IMPIANTI ELETTRICI UTILIZZATORI		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	CEI 64-8/4 – SICUREZZA		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	CEI 64-8/7 - AMBIENTI PARTICOLARI		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	CEI 0-16		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.



SOTTOSERVIZI	NORMATIVE	ADEGUAMENTO NORMATIVO			NOTE
		NON CONFORME	PARZIALMENTE CONFORME	CONFORME	
Impianti elevatori	D.P.R. 23/2017		X		Il servizio di manutenzione è stato affidato a partire dal 08/12/2020, sono in corso le verifiche sugli impianti e la relativa documentazione
	UNI 10411-1, 2, 3, 4, 5, 6		X		Il servizio di manutenzione è stato affidato a partire dal 08/12/2020, sono in corso le verifiche sugli impianti e la relativa documentazione
Impianti antincendio	DM 19/03/2015		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	UNI 9795		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	UNI EN 12845:2020		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
	UNI/TR 11607:2015		X		Manca la documentazione relativa agli interventi non eseguiti da Siram.
Strutture edili e complementi alle strutture	NON VERIFICABILE A VISTA				



4. SINTESI ADEGUAMENTO CANONE IN FUNZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFICA TECNICA E DELLE VARIAZIONI ISTAT

Con Delibera n. 783 del 31/10/2023 relativa all'aggiornamento del PDA, segnaliamo che il conguaglio, ivi deliberato, include l'aggiornamento dei canoni sino al 27.01.2023, recependo l'Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica e l'aggiornamento ISTAT dalla data di inizio contratto fino alla suddetta data del 27.1.2023 (con ultimo indice di calcolo ISTAT Settembre 2022).

Come noto, il canone di fatturazione attuale, riferito alle proroghe in corso e a far data dal 28.01.2023, è riferito all'OdF iniziale del contratto, di conseguenza non include l'Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica e il dovuto aggiornamento ISTAT.

Pertanto, di seguito, si riportano le tabelle di calcolo del Conguaglio dovuto dal 28.1.2023 al 27.09.2023 calcolato come raffronto degli indici Settembre 2022/Settembre 2019 (Variazione ISTAT 1) e dal 28.09.2023 al 27.01.2024 calcolato come raffronto degli indici Settembre 2023/Settembre 2019 (Variazione ISTAT 2).

Nelle tabelle allegate sono riassunti, per i periodi di proroga indicati, gli importi dei canoni fatturati (o ancora da fatturare) secondo gli importi dell'OdF principale, ed i relativi conguagli dovuti alla Scrivente, scaturenti dall'Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica (PDA) e dalle Variazioni ISTAT1 e ISTAT2 determinate.



4.1 Canone e Conguaglio a seguito dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica e del PDA

Servizi	Canone da OdF Principale	Canone da Aggiornamento PDA
Servizio di Manutenzione Impianti di Climatizzazione Invernale e di produzione e distribuzione di acqua Calda Sanitaria, acqua surriscaldata, vapore	335 699,60 €	429 691,20 €
Servizio di Manutenzione impianti di Climatizzazione Estiva	284 820,80 €	262 520,70 €
Servizio di Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari	28 994,89 €	19 446,33 €
Servizio di Manutenzione Impianti Elettrici e Speciali	274 667,61 €	346 379,53 €
Servizio di Manutenzione Impianti Elevatori	-	-
Servizio di Manutenzione Impianti Antincendio	43 387,08 €	31 718,56 €
Servizio di Manutenzione strutture Edili e complementi alle strutture	30 678,20 €	32 938,95 €
Presidio Operativo Aggiuntivo Manutenzione Edile	294 794,22 €	294 794,22 €
Servizio aggiuntivo Prevenzione rischio Legionella	36 012,34 €	36 012,34 €
Presidio Operativo Aggiuntivo Impianti Tecnologici	485 359,54 €	485 359,53 €
Presidio Operativo Aggiuntivo Servizio EDILE - Sede Amm.va	48 535,95 €	48 536,00 €
Presidio Operativo Aggiuntivo Servizio ASCENSORI	106 280,39 €	108 410,79 €
Interferenza Oneri 1%	13 938,00 €	13 938,00 €
Importo Totale	1 983 168,62 €	2 109 746,14 €
Importo Mensile	165 264,05 €	175 812,18 €

	Mensile	Periodo dal 28.01.2023 al 27.09.2023 (8 mesi)
Canone Attuale di fatturazione - Odf Principale	165 264,05 €	1 322 112,41 €
Canone da aggiornamento Anagrafica Tecnica	175 812,18 €	1 406 497,43 €
Conguaglio Aggiornamento Anagrafica Tecnica (PDA) dal 28.01.2023 al 27.09.2023	10 548,13 €	84 385,01 €
	Mensile	Periodo dal 28.09.2023 al 27.01.2024 (4 mesi)
Canone Attuale di fatturazione - Odf Principale	165 264,05 €	661 056,21 €
Canone da aggiornamento Anagrafica Tecnica	175 812,18 €	703 248,71 €
Conguaglio Aggiornamento Anagrafica Tecnica (PDA) dal 28.09.2023 al 27.01.2024	10 548,13 €	42 192,51 €
CONGUAGLIO Totale Aggiornamento PDA dal 28.01.2023 al 27.01.2024		126 577,52 €



4.2 Canone e Conguaglio a seguito dell'aggiornamento della VARIAZIONE ISTAT

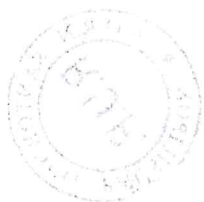
Calcolo ISTAT validità da Settembre 2022 ad Settembre 2023		
Istat Settembre 2019	102,50	
Istat Settembre 2022	113,50	
ISTAT VARIAZIONE 1	10,73%	
<hr/>		
CANONE Annuale AGGIORNATO	2 336 157,92 €	
Mensile	194 679,83 €	
	Mensile	Periodo dal 28.01.2023 al 27.09.2023 (8 mesi)
Canone da aggiornamento Anagrafica Tecnica	175 812,18 €	1 406 497,43 €
Nuovo Canone Mensile con Variazione ISTAT 1	194 679,83 €	1 557 438,61 €
Conguaglio Aggiornamento Variazione ISTAT dal 28.01.2023 al 27.09.2023	18 867,65 €	150 941,19 €



[Handwritten signature]



Calcolo ISTAT validità da Settembre 2023 a Gennaio 2024		
Istat Settembre 2019	102,50	
Istat Settembre 2023	119,30	
ISTAT VARIAZIONE 2	16,39%	
CANONE Annuale AGGIORNATO	2 455 538,68 €	
Mensile	204 628,22 €	
	Mensile	Periodo dal 28.09.2023 al 27.01.2024 (4 mesi)
Canone da aggiornamento Anagrafica Tecnica	175 812,18 €	703 248,71 €
Nuovo Canone Mensile con Variazione ISTAT 2	204 628,22 €	818 512,89 €
Conguaglio Aggiornamento Variazione ISTAT dal 28.09.2023 al 27.01.2024	28 816,04 €	115 264,18 €
CONGUAGLIO Totale Aggiornamento ISTAT dal 28.01.2023 al 27.01.2024		266 205,37 €



[Handwritten signature]



4.3 Riepilogo

RIEPILOGO			
	Conguaglio Aggiornamento Anagrafica Tecnica (PDA)	Conguaglio Aggiornamento Variazione ISTAT	Totali
dal 28.01.2023 al 27.09.2023	84 385,01 €	150 941,19 €	235 326,20 €
dal 28.09.2023 al 27.01.2024	42 192,51 €	115 264,18 €	157 456,69 €
	126 577,52 €	266 205,37 €	392 782,89 €

Si richiede, pertanto, autorizzazione a fatturare i conguagli relativi al periodo 28.01.2023 - 27.09.2023 inerente all'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica (PDA) per € 84.385,01 e alla Variazione ISTAT 1 per € 150.941,19 per un totale di € 235.326,20 attraverso il ricevimento di specifico NSO.

Con riferimento alla fatturazione del conguaglio relativo al periodo 28.09.2023 - 27.01.2024 inerente all'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica (PDA) per € 42.192,51 e alla Variazione ISTAT2 per € 115.264,18, per un totale di € 157.456,69 si richiede autorizzazione a fatturare entro la fine del mese di Gennaio 2024.

Eventuali ulteriori proroghe che dovessero essere richieste alla Scrivente dovranno necessariamente includere, a far data dall'inizio del periodo di proroga, il canone con l'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica (PDA) e con la Variazione ISTAT2, pari ad €/mese 204.628,22.



SIRAM SpA
 Uds SUD
 Contract Manager
 Ilario Ippolito

