



Azienda Ospedaliera
BIANCHI MELACRINO MORELLI
Reggio Calabria

U.O.C. TECNICO PATRIMONIO

PROT. N° 412

DEL 24-02-14

www.ospedalerc.it

OGGETTO: Risposta ai quesiti da n°7 a n°14 relativi alla procedura aperta per l'affidamento per anni tre del Servizio di manutenzione degli immobili e degli impianti dell'Azienda Ospedaliera "Bianchi-Melacrino-Morelli" di Reggio Calabria"- Codice CIG:556116742F

QUESITO N° 7

Premesso che la recente giurisprudenza (art 32, comma 7 bis del D.L. 21 giugno 2013, n° 69, convertito in L. 9 agosto 2013, n. 98 recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" (c.d. Decreto del fare) ha introdotto una modifica all'art. 82 del Codice dei Contratti in tema di criterio di aggiudicazione del prezzo più basso ed in particolare ha introdotto il comma 3-bis ai sensi del quale: "Il prezzo più basso è determinato al netto delle spese relative al costo del personale..".

Si chiede pertanto di sapere a quanto ammonta l'importo del costo della manodopera relativo alla presente procedura.

Risposta al quesito n° 7

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 2 del disciplinare di gara in merito all'importo triennale posto a base d'asta, si rende noto che la stima effettuata dalla S.A. relativamente al costo del personale per il triennio è di € 2.567.178/30.

QUESITO N° 8

Con la presente siamo a richiedere se in fase di sopralluogo obbligatorio possiamo essere rappresentati da un ns. delegato, non dipendente dell'impresa ma munito di giusta delega.

Risposta al quesito n° 8

Il sopralluogo può essere effettuato dal titolare/legale rappresentante dell'impresa concorrente o da altra persona sua delegata.

QUESITO N° 9

In riferimento alla risposta n°3 lo stesso non chiarisce in alcun modo i criteri di valutazione economica effettuate da codesto Ente e di fatto rende impossibile la formulazione di un offerta complessiva

Si chiede

- di voler esplicitare l'unità di riferimento adottata nella valutazione economica applicata e precisamente: costi per unità di superficie, unità di riferimento che normalmente viene utilizzata in appalti analoghi, in alternativa costi di unità o di volume o meglio ancora costi per sistema funzionale;

- Un'analisi reale che identifichi in maniera chiara ed univoca l'incidenza del costo del personale deve indicare la squadra tipo per ogni singola lavorazione

Risposta al quesito n°9



Come riportato nella risposta al quesito n° 3, il prezzo posto a base di gara è stato determinato sulla base di dati storici reali e di analisi dei costi adeguatamente incrementando la stima dei nuovi importi annuali tenendo conto delle tabelle ministeriali per i costi del personale e delle spese stimate per i materiali, utili d'impresa e spese generali. La seguente tabella espone i dati economici per la formulazione dell'importo annuale del presente appalto:

Composizione importo annuale

A	Servizi di gestione e manutenzione	€ 890 726,10
B	Materiali	€ 140 454,00
C	Importo Servizi e materiali	€ 1 031 180,10
D	utile d'impresa 10%	€ 103 118,01
E	spese generali 13%	€ 134 053,41
F	Altre manutenzioni	€ 80 000,00
G	Importo sogg. a ribasso	€ 1 348 351,53
H	oneri di sicurezza	€ 25 000,00

Da quanto sopra si evince che l'incidenza percentuale presunta dei costi per il personale è di circa il 62%.

QUESITO N°10

In riferimento al caso di un'eventuale proroga contrattuale, secondo quanto riportato nell'art. 2 del disciplinare di gara, il canone mensile sarà computato sulla base dei relativi importi previsti ai punti F e G del quadro economico del servizio, pertanto, si chiede di voler rendere pubblico quest'ultimo elaborato economico.

Risposta al quesito n° 10

Il quadro economico del presente appalto (approvato con delibera n° 24 del 10/01/2014 pubblicata in data 14/01/2014) è il seguente:

A.	Importo triennale a base d'asta soggetto a ribasso	€ 4.045.054,58
B.	Oneri per la sicurezza non sogg. a ribasso	€ 75.000,00
C.	Sommano A+B	€ 4.120.054,58
D.	IVA di C al 22%	€ 906.412,01
E.	Importo complessivo trienn. con IVA ed oneri sic	€ 5.026.466,58
F.	Importo a b.a. per ev. proroga 12 mesi	€ 1.268.351,53
G.	Oneri sic non sogg. rib ev. proroga 12 mesi	€ 24.000,00
H.	IVA di F+G al 22%	€ 284.317,34
I.	Spese generali e tecniche	€ 123.601,64
L.	IVA su spese generali e tecniche (22% di F)	€ 27.192,36
M.	Importo del finanziamento (E+F+G)	€ 6.753.929,44

QUESITO N°11

In riferimento alla fattibilità economica ed equo compenso si chiede:

-di conoscere i termini economici utilizzati per raggiungere l'ammontare dell'appalto (benchmarking) con la suddivisione e valutazione a mq per ogni tipologia di servizio;

- di conoscere i costi diretti di manutenzione relativamente all'elenco degli impianti da voi prodotto e di conoscere il tempo medio di vita utile degli impianti più rappresentativi;

- L'elenco complessivo degli impianti non a norma.



Risposta al quesito n° 11

R 11.1: I termini economici utilizzati su base annua oltre quelli di cui alla risposta al quesito n° 9, sono i seguenti:

Costo annuo stimato per materiali di gestione e manutenzione			
			costo increment
Mat idrici e meccanici	€ 40 000,00	2,00%	€ 40 800,00
Mat. Elettrici e spec	€ 40 000,00		€ 40 800,00
Ricambi per elevatori	€ 20 000,00		€ 20 400,00
Materiali edili	€ 35 000,00		€ 35 700,00
parziale materiali	€ 135 000,00		€ 137 700,00
Imprevisti		2%	€ 2 754,00
costo annuo materiali			€ 140 454,00
costo giornaliero materiali			€ 384,81

Costo annuo stimato per servizi	
Gestione e conduzione impianti	€ 855 726,10
Sanificazione ed antilegionella	€ 35 000,00
Importo compl. annuo servizi gestione e manut	€ 890 726,10

R.11.2: I costi per la manutenzione attualmente sostenuti dalla S.A. incidono per circa € 75.000/00 mensili.

I tempi stimabili di vita utile degli impianti più rappresentativi sono di gran lunga superiori alla durata del presente appalto.

R.11.3: Gli impianti saranno oggetto di sopralluogo da parte delle Ditte interessate. Il presente appalto non richiede la messa a norma di alcun impianto.

QUESITO N°12

In riferimento all'art. 6-Piano guida di manutenzione - del capitolato speciale d'appalto si chiede:

- di voler dettagliare alcuni interventi inseriti nella scheda guida di manutenzione n. 21 - Conduzione di impianti termomeccanici- in quanto per poter espletare l'attività richiesta necessita procedere alla realizzazione di accessi oggi inesistenti (botole) di quasi l'intero nosocomio e per poter procedere ad una quantificazione bisogna che la stazione appaltante produca il layout distributivo di tutte le canalizzazioni esistenti.
- Manuteneere significa gestire quanto già esiste e no "realizzazione ex novo" fare passare per attività manutentiva lavorazioni importanti la cui sola realizzazione copre il canone annuale ci lascia perplessi e chiediamo chiarimenti.

Risposta al quesito n° 12

- Si rimanda al contenuto della scheda guida di manutenzione n° 21 che riporta testualmente: "Pulizia, bonifica e sanitizzazione di tutti i componenti ed impianti di climatizzazione, in particolare: le canalizzazioni di mandata ed estrazione, diffusori, anemostati, griglie preve operazioni di rilievo delle reti e produzione degli elaborati grafici che resteranno di proprietà dell'Azienda Ospedaliera."e ancora: realizzazione degli accessi delle sonde e dei mezzi video ispettivi e delle attrezzature, all'interno delle canalizzazioni....." Gli impianti saranno, comunque, oggetto di sopralluogo.
- Non risulta che il CSA o altri elaborati di gara prevedano lavorazioni importanti costituenti realizzazioni ex novo.

QUESITO N°13

In riferimento all'art. 1 del CSA pto.4 "Ulteriori manutenzioni" ed, in particolare, alla manutenzione straordinaria finalizzata alla riparazione puntuale



delle facciate relative agli edifici dell'A.O. (protezione armature e ripristino intonaci con l'utilizzo di mezzi idonei mobili) per in superficie stimata di mq 2.000 si chiede:

- 1) se la valutazione dei 2.000 mq si riferisce ai soli ripristini evidenti delle facciate stesse, e se, quindi, non sono da considerarsi da effettuare:
 - il controllo delle rimanenti parti degli intonaci costituenti le facciate;
 - la pitturazione mediante vernici idonee alle superfici esterne;
 - il controllo ed il ripristino delle soglie in marmo delle finestre;
 - l'utilizzo di idonei materiali per il ripristino strutturale;
- 2) la valutazione di un possibile utilizzo di ponteggio mobile secondo quanto riportato alla sezione IV "Ponteggio Movibili" del Dlgs 81/2008 - Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro

Risposta al quesito n° 13

R.13.1: La valutazione sommaria della superficie da sottoporre ad intervento di manutenzione straordinaria si riferisce, come da risposta n° 3 è quella dell'edificio "Chirurgie" che, in esito ai controlli effettuati dall'aggiudicatario, dovrà essere ripristinata, ovviamente, con materiali idonei previa messa in sicurezza ed eventuale ripristino delle soglie e quant'altro occorra per la protezione chimica e la ricopertura delle armature ed il ripristino degli intonaci.

R.13.2: Avendo previsto una serie di interventi puntuali, il CSA prevede la possibilità di utilizzo di "mezzi idonei mobili". La scelta del mezzo idoneo che potrà essere mobile, è demandata al soggetto aggiudicatario.

QUESITO N°14

In riferimento alla tipologia dell'appalto si chiede:

- Di voler precisare l'oggetto descrittivo dell'appalto essendo contraddittorio il contenuto esplicitato nel punto II.1.5. del bando di gara rispetto alla definizione riportata nella copertina del disciplinare di gara, che rende impossibile una formulazione dell'offerta;
- Di voler precisare i costi per gli interventi straordinari (lo slotting). Secondo questo criterio, gli interventi di carattere non ripetitivo (non programmabile) possono essere valutati mediante la loro scomposizione e successiva classificazione all'interno di parentesi temporali riferite ad interventi tipo di carattere ordinario.

Risposta al quesito n° 14

R.14.1.: L'oggetto dell'appalto è riportato nei rispettivi artt. 1 del CSA e del Disciplinare di gara. Non si rinviene alcuna contraddizione tra l'oggetto dell'appalto e la "breve descrizione" di cui al punto II.1.5 del bando di gara. La chiarezza indiscutibile della copertina, in quanto tale, è determinata, oltre che dal titolo, anche del CIG ivi riportato.

R.14.2: La frequenza degli interventi di carattere non programmabile (TMBF) dipende dall'attività svolta dall'appaltatore in relazione al rispetto dei tempi di esecuzione della manutenzione programmata e predittiva oltre che a quella migliorativa. I costi scaturenti dipendono dalla particolare organizzazione aziendale propria del soggetto aggiudicatario e, quindi da "un servizio di manutenzione" che "Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edili ed impiantistici di ciascun immobile oggetto dell'appalto, l'Appaltatore dovrà organizzare come prescritto dall'art. 1 del C.S.A.

Il Responsabile Unico del Procedimento
(Per. Ind. Giovanni Triolo)

