DOC_02

REGIONE DEL VENETO

ULSS4 VENETO ORIENTALE

Azienda U.L.S.S. n. 4 "Veneto Orientale"
P.zza A. De Gasperi, 5
30027 - San Donà di Piave (VE)
P. I.V.A. 02799490277

Relazione tecnica generale

Lavori di manutenzione opere da dipintore, opere edili e fabbro-falegname presso gli immobili dell' Azienda U.L.S.S. n. 4 "Veneto Orientale"

Il Responsabile del Procedimento
ing.Francesco Baradello
Direttore U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali

Referente: geom. Simone Dall'Antonia	file: documenti/lavori/2018/appalti	Maggio 2018	
revisione	descrizione	data	visto

- il presente elaborato è di esclusiva proprietà dell'Ente sopra descritto che ne vieta la riproduzione e la divulgazione senza autorizzazione-

Sommario

Premessa…… Pag.3
Definizione lavori…… Pag.3
Ubicazione e dati dimensionali immobili…….. Pag.3
Definizione principali opere da eseguire…….. Pag.7
Organizzazione temporale e suddivisioni in fasi…….. Pag.7
Quadri economici…… Pag.9

Definizioni:

RUP: Responsabile Unico del Procedimento
D.L.: Direzione Lavori
O.D.L.: Ordine di Lavoro

Premessa

Il presente progetto di manutenzione riguarda tutti gli immobili di proprietà e non dell'Azienda U.L.S.S. n. 4 "Veneto Orientale", presso i quali viene svolta l'attività istituzionale (sanitaria, amministrazione, ecc.). Le opere riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici, nonché le lavorazioni necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli immobili, anche con l'impiego di materiali diversi, purché gli stessi risultino compatibili con le norme e i regolamenti vigenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura esistenti, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Definizione lavori

L'insieme delle azioni migliorative (quali ad esempio revisioni, che conservano e/o ne prolungano la longevità), ed in taluni casi anche correttive, il cui scopo non è dettato da una esigenza impellente di ripristinare il livello ottimale di funzionamento, ma piuttosto da una gestione economica, nel tempo, del sistema mantenuto. L'obbiettivo è di migliorare alcuni aspetti che presentano particolari carenze di abitabilità, sicurezza e vetustà, il tutto per dare un miglior confort abitativo all'utenza ed al personale che vi opera. Le opere riguardano le modifiche, il consolidamento, il rinnovamento, l'adeguamento normativo e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici (pavimenti, infissi, porte, ecc.), la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo degli immobili, ed interventi che comportino la trasformazione o l'aggregazione dei locali.

Che si possono catalogare in :

A) FINITURE ESTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: – ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti; − pulitura delle facciate; − riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli ecc.(anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti; – pulizia e riparazione del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura; – riparazione pulizia e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi; – rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

B) FINITURE INTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste: – riparazione e rifacimento delle pavimentazioni (sia in pvc, gomma, linoleum, granito-gres, legno ecc.) compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo; – riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature; – riparazione di infissi/serramenti (porte), anche con la sostituzione di ferramenta. Opere di rinnovamento, apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare; – piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti.

Sono comprese, inoltre, la manodopera e la fornitura di materiali e mezzi, assistenza e prestazioni complementari finalizzate alla completa esecuzione delle opere contrattualmente definite e sinteticamente descritte al presente articolo.

Sono parte integrante dell'appalto tutte le attività di organizzazione e coordinamento delle varie fasi esecutive, delle modalità di fornitura e di esecuzione dei lavori e delle prestazioni che dovranno essere eseguite nella piena conformità con tutta la normativa vigente in materia di lavori pubblici, inclusa quella relativa alla prevenzione degli infortuni e di tutela della salute dei lavoratori.

Tali lavorazioni hanno il fine ultimo di eliminare il degrado dei manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservare lo stato e la fruibilità dei beni mantenendo il tutto in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, nonché migliorare le prestazioni, la caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza, nonché di incrementare il valore del bene e la sua funzionalità.

Ubicazione e dati dimensionali immobili

L'azienda esercita la sua attività sanitaria, amministrativa ecc. nel territorio di competenza attraverso i seguenti immobili che di seguito vengono descritti e caratterizzati da alcuna dati dimensionali quali la superficie lorda occupata e la dotazione circa il numero di porte ed infissi presenti.

Descrizione immobile	Superficie lorda	Numero di porte e finestre
San Donà di Piave - immobile di via N. Sauro, 25 (Presidio Ospedaliero), edificio di proprietà costituito da un corpo della sagoma articolata, a 4 piani fuori terra ed un piano interrato. Fabbricato realizzato in più epoche con diverse tipologie di materiali (murature portanti in mattoni, in c.a. solai in laterocemento/predalles).	44.627 mq	Finestre1445 Porte 1382
San Donà di Piave - immobile di piazza A. De Gasperi, 5 (Sede Direzionale), edificio di proprietà a pianta rettangolare con corte interna composta da 4 piani fuori terra ed un piano interrato, Realizzato negli anni 60 con struttura portante in c.a. e solai in laterocemento.	3411 mq	Finestre n.405 Porte n. 80
San Donà di Piave - immobile di via Trento, 19 (Distretto sanitario - Dipartimento di Prevenzione) porzione di edificio in affitto al piano primo e piano terra.	850 mq	Finestre 200 Porte n.50
San Donà di Piave - immobile di via Verdi, 2 (Servizio Tossicodipendenze), edificio di proprietà a pianta rettangolare composto da un piano fuori terra. Fabbricato realizzato negli 50 con struttura portante in mattoni e solai in laterocemento	330 mq	Infissi totali57
San Donà di Piave - immobile di via Verdi, 8 (Poliambulatori – Consultorio Familiare), edificio di proprietà a pianta rettangolare composto da 2 piani fuori terra. Fabbricato realizzato negli 50 con struttura portante in mattoni e solai in laterocemento.	1364 mq	Infissi totali 140
San Donà di Piave – immobile di via Verdi, (Morgue) edificio di proprietà a forma quadrata ad un piano fuori terra. Fabbricato realizzato nel 1995 con struttura portante in c.a.	603 mq	Infissi totali 40
San Donà di Piave - immobile di via Giovanni XXIII, 3 (Centro Salute Mentale), edificio a forma di T ad un piano fuori terra. Fabbricato realizzato negli anni 80, con struttura portante in mattoni e solaio in laterocemento.	1033 mq	Infissi totali 69
San Donà di Piave - immobile di via I. Nievo, 4 (Neuro Psichiatria Infantile), edificio di proprietà a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra. Fabbricato realizzato negli anni 70 con struttura portante in mattoni e solaio in laterocemento.	471 mq	Infissi totali 65
San Donà di Piave – immobile di via Calnova, 23 (CEOD e RSA), edificio di proprietà di forma articolata composto da due corpi di fabbrica tra loro collegati, a due piani fuori terra. Il complesso è formato da due copri di fabbrica: uno realizzato negli anni 50 con struttura portante in mattoni e solai in legno e una nuova porzione realizzata nel 2002 mediate struttura portante in c.a. e solaio predalles.	4641 mq	Infissi totali 2405

Descrizione immobile	Superficie lorda	Numero di porte e finestre
San Donà di Piave – immobile di via Cà Boldù, 60 (Comunità Alloggio), edificio di proprietà a pianta quadrata, composto da due piani fuori terra. Edficio realizzato negli 80 con struttura portante in mattoni e solai in laterocemento.	418 mq	Infissi totali 90
San Donà di Piave – immobile di via Girardi (sede Formazione), porzione di edificio in affitto al piano terra, primo e secondo.	250mq	Infissi totali 30
San Donà di Piave – immobile di via San Pio X, 19, (scuola) edificio di proprietà a forma quadrata composto da un piano fuori terra. Edificio realizzato negli anni 50 con struttura portante in mattoni e solai in laterocemento.	350mq	Infissi totali 50
Musile di Piave – immobile di via Bellini, 37 (sede periferica Distretto Sanitario), porzione di edificio di proprietà al piano terra e piano primo.	420	Infissi totali 25
Torre di Mosto – edificio di via Xola (sede periferica Distretto Sanitario), porzione di edificio di proprietà al piano terra di un recente complesso immobiliare.	135 mq	Infissi totali 15
Jesolo – immobile di via Levantina, 104 (Presidio Ospedaliero), edificio di proprietà costituito da un corpo dalla sagoma articolata a più fabbricati tra loro collegati, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato; Fabbricato realizzato in più epoche con diverse tipologie di materiali (murature portanti in mattoni, in c.a. solai in laterocemento/predalles).	23411 mq	Finestre n.518 Porte n.853
Jesolo - immobile di via C. Battisti, 85 (concesso in uso al comune), edifico di proprietà a forma rettangolare composto da due piani fuori terra.	833 mq	Infissi totali 80
Caorle – edificio di Riva dei Bragozzi, (sede periferica Distretto Sanitario); edificio di proprietà a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra. Edificio realizzato nel 2006 con struttura portante in c.a. e solai tipo predalles.	1632 mq	Infissi totali 115
Eraclea – immobile di piazza G. Garibaldi, 46 (sede periferica Distretto Sanitario), porzione di edificio in affitto al piano rialzato.	180mq	Infissi totali 30
San Michele al Tagliamento - immobile di piazza Galasso, 2 (sede periferica Distretto 2), edificio di proprietà a forma rettangolare composto da un piano fuori terra.	180 mq	Infissi totali 30
San Michele al Tagliamento - immobile di via Maja, 22 a Bibione (ambulatorio turistico - P.P.I. Distretto Sanitario), porzione di edificio di proprietà al piano terra.	1343 mq	Infissi totali 20

Descrizione immobile	Superficie lorda	Numero di porte e finestre
Santo Stino di Livenza - edificio di via Giovanni XXIII, 22 (sede periferica Distretto 2), edificio di proprietà a forma quadrata composto da due piani fuori terra.	482 mq	Infissi totali 40
Portogruaro - edificio di via Fossalato, 2 (Comunità Alloggio), edificio di proprietà costituito da un corpo principale dalla sagoma articolata a un piano fuori terra e da una piccola porzione a tre piani fuori terra. Edificio realizzato nei primi anni 2000, con struttura portante in c.a. e solai predalles.	2374 mq	Infissi totali 250
Portogruaro – immobile di via Zappetti, 23 (Sede Amministrativa ex Silos), edificio di proprietà a forma rettangolare composto da cinque piani fuori terra ed un piano interrato.	5088 mq	Infissi totali 400
Portogruaro – immobile di via Piemonte, 1 (Serd), edificio di proprietà a forma quadrata composto da tre piani fuori terra.	477 mq	Infissi totali 30
Portogruaro - immobile di via Foscolo, 6 edificio di proprietà a forma rettangolare composto da 2 piani fuori terra. Attualmente non in uso.	1734 mq	Infissi totali 40
Portogruaro – immobile di via Resistenza, 29-31-33 (Disturbi Alimentari), edificio di proprietà a forma rettangolare, composto da due piani fuori terra.	417 mq	Infissi totali 50
Portogruaro - immobile di via Sommariva, (Disturbi Alimentari), porzione di edificio in affitto al primo piano.	213 mq	Infissi totali 40
Portogruaro - immobile di via Forlanini, 2 (Centro di Salute Mentale), edificio di proprietà dalla forma a T, composto da un piano fuori terra. Fabbricato realizzato negli anni 80, con struttura portante in mattoni e solaio in laterocemento.	1033 mq	Infissi totali 69
Portogruaro - immobile di via Zappetti, 41/A (Servizio Veterinario), edificio in affitto dalla forma rettangolare ad un piano fuori terra.	60 mq	Infissi totali 30
Portogruaro – immobile di via Seminario, 2 (Scuola Infermieri), edificio in affitto di forma rettangolare composto da due piani fuori terra.	140 mq	Infissi totali 30
Portogruaro – edificio di via Piemonte, 1 (Presidio Ospedaliero), edificio di proprietà costituito da un corpo dalla sagoma articolata a forma di croce composto da sei piani fuori terra e da un piano interrato; Fabbricato realizzato in più epoche con diverse tipologie di materiali (murature portanti in mattoni, in c.a. solai in laterocemento/predalles).	43830 mq	Porte n.806 Finestre n.1431

Descrizione immobile	Superficie lorda	Numero di porte e finestre
Cavallino-Treporti - immobile di via Concordia 29-31 (Punto di Primo Intervento e Sede Distretto Sanitario), edificio in comodato d'uso costituito da due corpi di fabbrica vicini a forma quadrata.	450 mq	Infissi totali 80
Cavallino-Treporti – immobile di via Morosini (Sede Distretto Sanitario) edificio in comodato d'uso a forma rettangolare.	170 mq	Infissi totali 15

Principali opere da eseguire:

- Sostituzione di pavimenti e rivestimenti danneggiati di qualsiasi natura siano (pvc, marmo, piastrelle di granitogres, ecc.);
- Manutenzione di serramenti interni ed esterni (in alluminio, ferro, pvc, legno, ecc.) con sostituzione della parti danneggiate;
- Risanamento murature esistenti ammalorate;
- Apertura nuovi vani porta su pareti esistenti di diversa natura (murature in mattoni, cartongesso, tramezze ecc.);
- Pulizia grondaie/pluviali nonché di coperture piane e a falde in coppi, tegole ecc.;
- Sostituzione controsoffitto su struttura esistente;
- Pitturazione di tutte le parti interne con idropittura lavabile;
- Rifacimento segnaletica esterna che interna;
- Rifacimento o sistemazione di manti di copertura sia piani che a falde;

Organizzazione temporale e suddivisione in fasi:

1. Delimitazione aree di cantiere;
2. Sgombero di tutte le attrezzature presenti nelle aree interessate;
3. Esecuzione del lavoro commissionato;
4. Verifica;
5. Consegna locale.

Esecuzione temporale

La richiesta d'intervento dovrà avvenire su disposizione verbale, telefonica, telefax o telematica da parte della Direzione dei Lavori e/o del tecnico U.l.s.s. reperibile e/o del R.U.P. e/o di altro tecnico dell'Area, tramite un Ordine di Lavoro (ODL) che saranno raggruppati in categorie d'intervento e suddivisi in livelli di priorità secondo quanto di seguito specificato:

- Priorità 1: individua una situazione di emergenza. L'intervento richiesto deve essere eseguito immediatamente prioritariamente su qualsiasi altro lavoro o intervento, in qualsiasi condizione operativa anche in orario diverso da quello normale di lavoro, compreso orario notturno e/o festivo. Tempo inizio intervento: immediato e comunque inferiore alle ore 1 dall'ODL.
- Priorità 2: individua una situazione di urgenza. L'intervento richiesto deve essere eseguito con urgenza entro le 12 ore dall'ora di comunicazione dell'ODL, in qualsiasi condizione

operativa anche in orario diverso da quello normale di lavoro, compreso orario notturno e/o festivo.

- Priorità 3: individua un lavoro/intervento tecnico di tipo ordinario e relativo a manutenzioni. L'intervento richiesto deve avere inizio entro le 48 ore dalla data di sottoscrizione dell'ODL.

I lavori relativi a O.D.L. saranno contabilizzati ad avvenuta ultimazione a regola d'arte.

Il mancato rispetto della tempistica prevista comporta l'applicazione delle penali previste nello specifico articolo del presente Capitolato, fatte salve eventuali ulteriori richieste di danni e risarcitorie attribuibili al ritardo e/o alla condotta dell'appaltatore.

Criteri generali relativi alle lavorazioni

Stante la particolarità degli interventi, che il più delle volte si svolgono con l'attiva sanitaria accanto al cantiere, si ritiene di fondamentale importanza garantire sempre una separazione fisica sicura tra area di cantiere e le aree sanitarie.

A questo riguardo si dovrà tener conto che i percorsi di accesso alle unità operative debbano essere protetti dai rischi dovuti alle attività di cantiere, attraverso delimitazioni continue, resistenti agli agenti fisici quali urti, rumore, polveri ecc.

Le fasi esecutive della manutenzione procederanno in modo tale da garantire una sequenza operativa mirante al completamento delle opere nel minor tempo possibile, dovendo garantire nel contempo la completa funzionalità delle strutture sanitarie vicine al cantiere ed in modo tale da assicurare contemporaneamente:

- minori tempi esecutivi;
- miglior utilizzo dell'area di pertinenza sanitaria che risulterà più accessibile e omogenea;
- maggiore controllo di qualità sull'esecuzione.

L'esecuzione dei lavori sarà sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e dovrà sempre conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento degli obblighi, secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo con i relativi allegati.

Quadri economici

Quadro generale di spesa

A. opere a base di gara		€.1.055.000,00
Oneri per la sicurezza		€.45.000,00
	Totale A)	€.1.100.000,00
B. somme a disposizione dell'Amministrazione		
Imprevisti (iva inclusa)		€.125.000,00
Incentivo 2%		€.22.000,00
Iva 22% su A)		€.242.000,00
	Totale B)	€.389.000,00
	TOTALE A+B)	**€.1.489.000,00**

Quadri economici per singoli lotti

LOTTO n.1 - Manutenzione opere da dipintore

A. opere a base di gara		€.335.000,00
Oneri per la sicurezza		€.15.000,00
	Totale A)	€.350.000,00
B. somme a disposizione dell'Amministrazione		
Imprevisti (iva inclusa)		€.40.000,00
Incentivo 2% (art.113, comma 2 D.Lgs n.50/2016)		€.7.000,00
Iva 22% su A)		€.77.000,00
	Totale B)	€.124.000,00
	TOTALE A+B)	**€.474.000,00**

LOTT n. 2 - Manutenzione opere da fabbro/falegname

A. opere a base di gara		€.240.000,00
Oneri per la sicurezza		€.10.000,00
	Totale A)	€.250.000,00
B. somme a disposizione dell'Amministrazione		
Imprevisti (iva inclusa)		€.25.000,00
Incentivo 2% (art.113, comma 2 D.Lgs n.50/2016)		€.5.000,00
Iva 22% su A)		€.55.000,00
	Totale B)	€.85.000,00
	TOTALE A+B)	**€.335.000,00**

LOTTO n. 3 - Manutenzione opere edili

A. opere a base di gara		€.480.000,00
Oneri per la sicurezza		€.20.000,00
	Totale A)	€.500.000,00
B. somme a disposizione dell'Amministrazione		
Imprevisti (iva inclusa)		€.60.000,00
Incentivo 2% (art.113, comma 2 D.Lgs n.50/2016)		€.10.000,00
Iva 22% su A)		€.110.000,00
	Totale B)	€.180.000,00
	TOTALE A+B)	**€.680.000,00**