



**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**  
**DIREZIONE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI**  
**AREA EDILIZIA**

---

**CONTRATTO GLOBAL SERVICE**  
**Contratto in global service di servizi integrati**  
**per la manutenzione degli edifici**  
**dell'Amministrazione Provinciale di Genova**

**CONSUNTIVO**  
**ANNO 2014**

**Responsabile del Procedimento**

**Arch. Egle RAINERI**

**Responsabile Commessa**

**Dott. Francesco SCRIVA**

Raccolta ed elaborazione Dati :

Ing. Parodi Silvia - Ficarella Vito - Murru Francesca - Rota Vittoria - Incerti Enrico

*Dati Acquisiti da S.I.GE. Sistema Informativo di Gestione Edilizia della Città Metropolitana di Genova*

## SOMMARIO

---

<b>1</b>	<b>DATI PRINCIPALI CONTRATTO.....</b>	<b>3</b>
1.1	CONSISTENZA TECNICA-PATRIMONIALE E UTENZA.....	3
1.2	RIFERIMENTI CONTRATTUALI E SERVIZI .....	4
1.3	STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	5
1.3.1	COMMITTENTE.....	5
1.3.2	IMPRESE ASSUNTORE.....	5
<b>2</b>	<b>GESTIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE .....</b>	<b>6</b>
2.1	QUADRO ECONOMICO – IMPORTO CONTRATTUALE – CONTABILITA’ .....	6
2.2	VARIAZIONI CONTRATTUALI .....	6
<b>3</b>	<b>INTERVENTI MANUTENTIVI.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO .....</b>	<b>9</b>
4.1	SODDISFAZIONE UTENZA.....	9
4.2	QUALITA’ DELLE PRESTAZIONI.....	10
<b>5</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>11</b>
5.1	ALLEGATO 1 – QUADRO RIEPILOGATIVO EDIFICI/ATTIVITÀ AL 31/12/2014 .....	11
5.2	ALLEGATO 2 – QUADRO ECONOMICO GENERALE .....	12
5.3	ALLEGATO 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA .....	1
5.4	ALLEGATO 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA.....	2
5.5	ALLEGATO 5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	3

# 1 DATI PRINCIPALI CONTRATTO

## 1.1 CONSISTENZA TECNICA-PATRIMONIALE E UTENZA

Il contratto di Global Service prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria di larga parte degli immobili in uso e di competenza dell'Ente; sono esclusi dal contratto un limitato numero di edifici (~50 edifici) che, pur in uso, sono vincolati da specifici contratti di locazione (palestre, parcheggi, ecc.) o per i quali non è applicabile tecnicamente e per opportunità la tipologia di contratto manutentivo (magazzini/centri di raccolta, ecc.).

### Patrimonio gestito

~ mc 1.800.000

125 edifici

(~n. 200 attività)



di cui per

### EDILIZIA SCOLASTICA



~ mc 1.420.000 (79% del totale)

82 edifici

(n. 97 unità/attività)



**BACINO DI UTENZA** di circa 35.000 persone :

- ✓ 33.400 negli edifici scolastici (*personale docente, personale non docente e circa 29.000 alunni*)
- ✓ 1.600 negli altri edifici istituzionali

### in Manutenzione ordinaria

~mc. 1.550.000 (~86% del totale)

~140 attività

### in Manutenzione straordinaria

~mc. 1.800.000 (100% del totale)

~200 attività

### Riscaldamento



**Volume riscaldato mc 1.390.000**

(97% contratto servizio energia – 3% servizio riscaldamento)

su n. 117 attività

**Totale Impianti n. 68** (n. 64 gas - n. 4 gasolio)



### Impianti elevatori

94 ascensori

42 montascale



### Fonti rinnovabili

n. 16 impianti fotovoltaici (290 KWp)

n. 6 impianti solari termici

### Pulizia e igiene ambientale



Pulizia interna mq 32.000

Aree verdi mq 61.000

Aree grigie mq 111.000

Per un maggiore dettaglio sulla suddivisione vedi *Allegato 1 – Quadro riepilogativo Edifici/Attività*

## 1.2 RIFERIMENTI CONTRATTUALI E SERVIZI

Oggetto : **Contratto in global service di servizi integrati per la manutenzione degli edifici dell'Amministrazione Provinciale di Genova**

**IMPORTO CONTRATTUALE**  
**€. 62.480.100 IVA compresa**

2008÷2014 €. 51.480.100 (€. 7.355.000 annui)

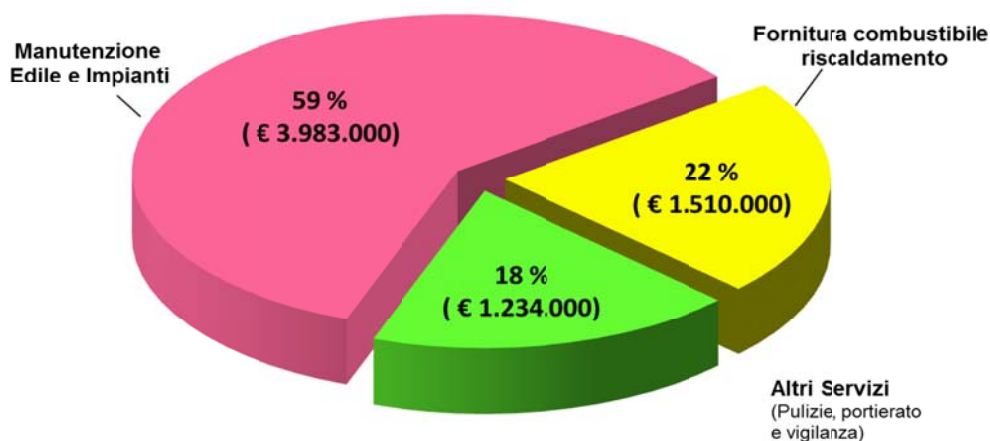
2015÷2016 €. 11.000.000 (€. 5.500.000 annui)

**DURATA 9 ANNI (7+2 estensione)**  
**1/01/2008 – 31/12/2016**

### SERVIZI ESTERNALIZZATI

Servizio	Sottoservizi
<b>1 Gestione Tecnica</b>	Sistema informativo - Gestione anagrafe patrimoniale - Gestione esigenze manutentive - Sicurezza - Supporto tecnico
<b>2 Manutenzione edile</b>	Edile/opere murarie - Carpenteria/opere in ferro – Falegnameria - Serramentistica
<b>3 Manutenzione impianti</b>	Elettrici - Idrico-sanitari – Elevatori - Antincendio - Reti ed impianti speciali
<b>4 Climatizzazione ambientale</b>	Riscaldamento e Contratto Servizio Energia Raffrescamento
<b>5 Manutenzione straordinaria e riqualificazione</b>	Opere di manutenzione straordinaria e riqualificazioni edili ed impiantistiche
<b>6 Pulizia e igiene ambientale</b>	Pulizia interna - Pulizia aree grigie – Pulizia e Manutenzione aree verdi - Derattizzazione e Disinfestazione - Raccolta differenziata e smaltimento rifiuti speciali, arredi e ingombranti
<b>7 Portierato fiduciario e Vigilanza</b>	Portierato fiduciario Vigilanza

**Incidenza economica per macro tipologie di servizi - anno 2014-**  
 (quota annua di €. 6.727.000)



#### Tipologie di prestazioni

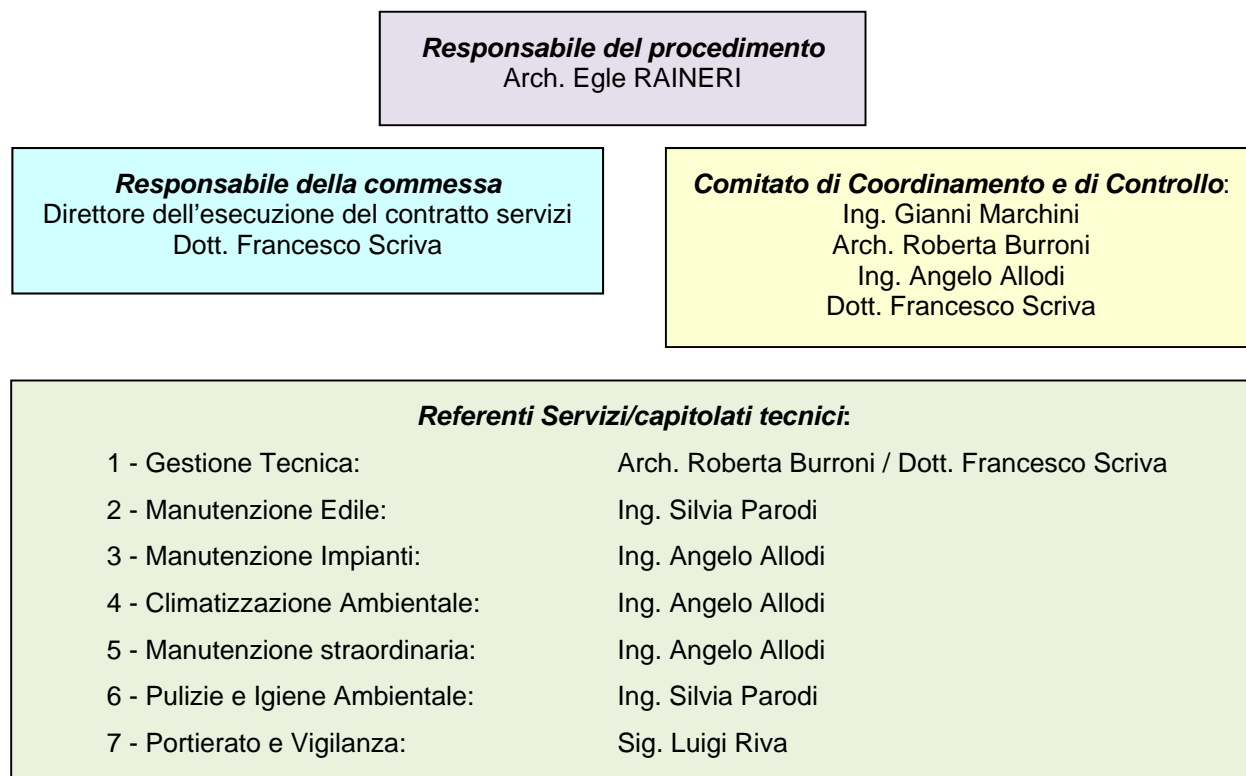
Canone	79 %
Misura	20 %
Corpo	1 %

Per un maggiore dettaglio sugli importi contrattuali per servizi vedi *Allegato 2 – Quadro economico generale*.

## 1.3 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 1.3.1 Committente

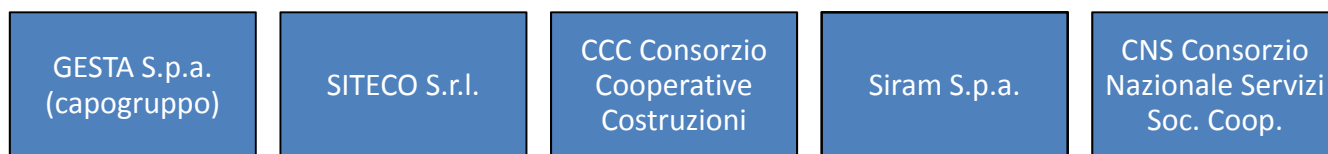
Per la gestione del contratto è stata costituita una struttura organizzativa *ad hoc* così composta :



### 1.3.2 Imprese Assuntore

Nell'ambito del contratto le prestazioni sono state e/o sono svolte :

1) **dalle imprese costituenti il R.T.I. aggiudicatario**, così composto :



2) **da n. 59 imprese subappaltatrici di lavori e servizi** succedutesi nel tempo anche per stesse tipologie di prestazioni, per un totale ad oggi di **n. 166 contratti di subappalto** e per un **importo complessivo presunto di € 8.932.232** sui 7 anni contrattuali.

Nel corso **dell'anno 2014** sono stati autorizzati **n. 10 contratti di subappalto** per un importo presunto di **€ 379.700,00**.

Nell'ambito del contratto ulteriori prestazioni, relative al sistema informativo, progettazione, verifiche ascensori, verifiche statiche, pratiche VVF, ecc., sono svolte attraverso contratti di servizi/ prestazioni professionali n. 36 contratti per un importo complessivo presunto di € 1.334.092.

## 2 GESTIONE FINANZIARIA e PATRIMONIALE

### 2.1 QUADRO ECONOMICO – IMPORTO CONTRATTUALE – CONTABILITA'

L'importo contrattuale sui 7 anni, aggiornato in base alla situazione patrimoniale e sui prezzi adeguati al 31/12/2014, ammonta a € 51.480.100 Iva compresa (€ 42.685.317 Iva esclusa).

Dal punto di vista finanziario l'importo contrattuale IVA compresa risulta aumentato di € 3.386.351 (+7,04% quindi inferiore al quinto d'obbligo) rispetto all'importo contrattuale iniziale, pari a € 48.093.749 (se riferito all'importo IVA esclusa l'aumento risulta proporzionalmente inferiore : +6,51 % + € 2.607.193 rispetto a quello iniziale di € 40.078.124).

Tale aumento non è dovuto ad eventuali anomalie contrattuali ma derivante esclusivamente da **nuove esigenze dell'ente di carattere patrimoniale** (nuove acquisizioni e/o variazioni in aumento di immobili per una quota di circa il 27% dell'aumento economico), **gestionale** (estensione e/o nuovi servizi da inserire nel contratto circa il 13% dell'aumento economico), **finanziario** (aumento dell'Iva e revisione prezzi circa il 20% dell'aumento economico) e di **adeguamento tecnico/normativo** (adeguamento normativo, riqualificazione energetica e ascensori circa il 40% dell'aumento economico), come meglio specificato nel punto seguente.

Nel corso dell'anno 2014 si è proceduto ad una **rinegoziazione del contratto** ai sensi dell'art. 8 comma a) del DL. 66/2014 e dell'art. 1.8 del Capitolato d'onere nonché, previo accertamento della valutazione positiva dell'esperienza in corso nonché dell'opportunità e della convenienza economica, anche attraverso il confronto con altre soluzioni gestionali, si è approvata l'**estensione contrattuale di 2 anni**, ai sensi dell'art. 1.6 del Capitolato d'Onere, **per un importo contrattuale presunto di 11.000.000,00 euro iva compresa**.

Sulla base della documentazione tecnico-amministrativa, per il periodo 2008÷2014, si è proceduto alla **contabilizzazione di prestazioni per un importo complessivo di € 51.480.100 Iva compresa** (importo medio annuo € 7.354.300); l'importo contabilizzato e/o di competenza per l'anno 2014 ammonta a € 6.726.676 a seguito dell'accordo di rinegoziazione di cui sopra.

Per un maggiore dettaglio sugli importi contrattuali e sugli importi contabilizzati per servizi vedi *Allegato 2 – Quadro economico generale*.

### 2.2 VARIAZIONI CONTRATTUALI

Dal punto di vista contrattuale, la particolare formula del global service ha consentito di gestire le diverse esigenze dell'ente con benefici dal punto di vista patrimoniale, assorbendo le nuove acquisizioni e/o dismissioni di immobili, dal punto di vista gestionale, con l'estensione dei servizi oggetto dell'appalto, e dal punto di vista finanziario, posto che i prezzi applicati si sono riferiti ai prezzi iniziali dell'appalto, quindi con un conseguente risparmio rispetto a quelli che si sarebbero avuti con una nuova gara.

Come indicato al punto precedente nel corso del 2014 si è proceduto ad una rilevante **rinegoziazione del contratto** proponendo all'Assuntore una serie di azioni che potessero, *dal punto di vista del Committente, ridurre la spesa senza incidere in modo rilevante sugli aspetti qualitativi dell'appalto (trattandosi di un contratto di risultato)* ed in particolare sulla sicurezza e sullo stato manutentivo degli edifici e, *dal punto di vista dell'Assuntore, il mantenimento dell'oggetto e della sostenibilità economica del contratto*.

#### 1) **Riduzione delle prestazioni**

##### a) *Riduzione di prestazioni e/o frequenze servizi a canone (Servizi 1-2-3-6)*

S1 gestione tecnica	eliminazione rapporti ricognitivi e censimenti amianto (internalizzato)	Decorrenza 2014
S2 edile	eliminazione e/o riduzione frequenze manutenzione programmata pavimenti, opere in ferro e opere in legno	Decorrenza 1° agosto 2014
S3 impianti	riduzione frequenze manutenzione programmata impianti ed eliminazione manutenzione macchine utensili CFPF	Decorrenza 1° agosto 2014
S6 Aree grigie	riduzione frequenze manutenzione programmata	Decorrenza 1° agosto 2014
S2 edile – S6 pulizie	riduzione servizi Lanterna	Decorrenza 1° agosto 2014

b) *Riduzione spesa complessiva riscaldamento (Servizio 4)*

S4 riscaldamento	chiusura al sabato delle scuole	Decorrenza parte restante stagione termica 2014
S4 riscaldamento	riduzione frequenze manutenzione programmata	
S4 riscaldamento	Chiusura Edificio Via Pastorino (Trucco)	

c) *Riduzione prestazioni servizi a misura (Servizio 7)*

S7 portierato	Chiusura totale Servizio portierato (CPI Via Prà, CPI Via Teglia, CPI Via Muratori, CPI e CPFP Via Adamoli, CPI Corso Millo, CPI Via Cesarea)	Decorrenza 1° novembre 2014
---------------	---	-----------------------------

2) **Dismissione edifici/attività**

Tutti i servizi	Edificio Via Pastorino (Trucco)	Decorrenza 1° settembre 2014
-----------------	---------------------------------	------------------------------

3) **Modifica dei criteri di ripartizione delle economie derivanti dal risparmio energetico**

Nel rispetto dei principi contrattuali del sistema incentivante del contratto servizio energia ed in accordo con l'Assuntore, come da note sopracitate, si sono ridefiniti i criteri di riparto delle economie conseguite sui consumi energetici, liberando dal 1° gennaio 2014 l'amministrazione dall'obbligo di reinvestire la propria quota in interventi finalizzati al risparmio energetico.

Questo consentirà all'ente una maggiore autonomia decisionale in funzione delle proprie esigenze di bilancio.

<i>Tabella nuovo riparto quote risparmi energetici</i>		
	2013 (attuale)	2014
Assuntore	40%	45%
Committente	60% con obbligo di reinvestire	55% senza obbligo di reinvestire

Così come avvenuto negli anni precedenti, anche nel corso dell'anno 2014 **si sono formalizzate n. 68 variazioni contrattuali**, delle quali, oltre a quelle sopracitate, si evidenziano :

<i>Edifici/Attività</i>	<i>Variatione annua</i>
CEA 27A "Trucco" reinserimento servizi manutentivi dal 10/02/2014 al 31/08/2014	+€ 48.350,00
inserimento edificio attività CEA 146A Villa Sauli Podestà via Prà,70 e dismissione edificio attività CEA 145 Villa Podestà via Prà, 63 – dal 19/05/2014	
CEA 11A, 45A, 46A, 57A, 70A, 268A inserimento n. 6 impianti fotovoltaici dal 30/04/2014	+ € 6.000,00
CEA 89A Marsano via Aste San Colombano inserimento riscaldamento dal 01/11/2014	+€ 900,00
CEA 102A Ufficio regionale scolastico inserimento servizi manutentivi dal 31/10/2014	+€ 1.200,00
CEA 268A-269A-270A Complesso di San Colombano Via Soracco dal 22/09/2014	+€ 3.000,00

### 3 INTERVENTI MANUTENTIVI

Le tipologie di interventi manutentivi comprese nell'appalto sono :

- 1) **Manutenzione Ordinaria Riparativa** : Interventi (lavori, servizi, forniture) di manutenzione finalizzati al ripristino delle diverse anomalie (segnalate a seguito di guasto e/o riscontrate durante lo svolgimento della manutenzione ordinaria programmata) e comunque alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza
- 2) **Manutenzione Ordinaria Programmata** Interventi (lavori, servizi, forniture) di manutenzione preventiva eseguiti, in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti (manuali d'uso, normative, leggi e regolamenti, Capitolati Tecnici), al fine di ridurre la possibilità di guasto, il degrado del funzionamento di un'entità o componente o le situazioni di disagio/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti
- 3) **Manutenzione Straordinaria** le opere non comprese nelle altre forme di manutenzione, finalizzate ad interventi riparativi di carattere edile e/o impiantistico resisi necessari in seguito ad anomalie eccezionali, nonché le opere volte alla migliore fruizione degli spazi attraverso modifiche anche strutturali degli ambienti e installazione di nuovi impianti

Complessivamente nel corso dell'anno 2014, sono stati effettuati **n. 13112 interventi** così suddivisi per tipologie e servizi:

- n. **5.723** interventi di manutenzione ordinaria riparativa
- n. **7.229** interventi di manutenzione ordinaria programmata (di cui n. 872 per pulizia interna negli edifici non scolastici)
- n. **160** interventi di manutenzione straordinaria

INTERVENTI MANUTENTIVI GLOBAL SERVICE ANNO 2014				
Servizi	MANUTENZIONE ORDINARIA		MANUTENZIONE STRAORDINARIA	TOTALE INTERVENTI
	RIPARATIVA	PROGRAMMATA		
1 - GESTIONE TECNICA	0	226	0	226
2 - MANUTENZIONE EDILE	1.818	990	72	2.880
3 - MANUTENZIONE IMPIANTI	3.128	3.197	66	6.391
4 - CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE	614	245	17	876
6 - PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE	163	2.336	5	2.504
7 - PORTIERATO E VIGILANZA	0	235	0	235
<b>Totale interventi</b>	<b>5.723</b>	<b>7.229</b>	<b>160</b>	<b>13.112</b>

Per un maggiore dettaglio degli interventi suddivisi per servizi e tipologie vedi *Allegato 3 – Manutenzione Ordinaria Riparativa* - *Allegato 4 – Manutenzione Ordinaria Programmata* - *Allegato 5 – Manutenzione Straordinaria*



## 4 CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO

La gestione di un contratto di global service basato sui risultati si basa su un **efficace ed efficiente Sistema di controllo per monitorare e verificare il rispetto degli standard di qualità e di servizio previsti dal Committente ed erogati dall'Assuntore.**

A tal fine i capitolati prevedono una serie di *indicatori di prestazioni (KPI)* per misurare gli standard prestazionali, le *modalità di calcolo, misurazione e monitoraggio periodico degli stessi* e un *sistema di penali* correlate alla gravità delle eventuali inadempienze dell'assuntore per il mancato rispetto degli standard prestabiliti.

### 4.1 SODDISFAZIONE UTENZA

La misurazione avviene annualmente attraverso l'invio agli utenti (Responsabili/Referenti dell'edificio) di un **questionario per la valutazione dei servizi**, contenente una serie di domande (15) riguardanti la qualità dei vari servizi, la professionalità, tempestività e gentilezza degli operatori, la rapidità degli interventi.

Il Questionario è compilato direttamente via web (questionario on line) attraverso il sistema informatico SIGE. Ad ogni domanda l'utente può dare un voto da 1 a 10. Lo standard di qualità atteso (valore soglia minimo) è fissato in 7/10, qualora il voto medio finale dovesse risultare inferiore al limite suddetto e/o si dovesse registrare una diminuzione del voto medio rispetto all'anno precedente è prevista l'applicazione di penali.

Il questionario relativo, sottoposto all'utenza nei mesi di giugno-luglio 2015, è stato compilato per 150 attività ed ha fornito i seguenti risultati:

	<i>Domanda</i>	<i>Risposte</i>	<i>voto medio totale</i>
1	Sistema informativo SIGE gestione richieste (facilità d'uso, attivo 24h,.)	150	8,19
2	Call center (facilmente accessibile, cortesia degli operatori, ecc..)	149	8,31
3	Tempestività degli interventi (a seconda dell'urgenza)	150	7,61
4	Personale con mezzi e uniformi adeguati, ben identificabili	150	7,85
5	L'utenza viene avvisata preventivamente e adeguatamente nel caso di lavori più consistenti	150	7,23
6	Lavorazioni fatte cercando di interferire il meno possibile con le attività in corso nell'edificio	150	8,07
7	Intervento risolutivo del problema, tranne i casi particolarmente complessi	150	7,89
8	Qualità dell'intervento effettuato	150	7,96
9	Pulizia dei locali a fine intervento	150	7,83
10	Rispetto del calendario della manutenzione "programmata"	149	7,80
11	Gentilezza degli addetti	150	8,43
12	Professionalità degli addetti	150	8,31
13	Servizio riscaldamento, rispetto delle temperature di legge (20±2°)	147	6,99
14	Servizio pulizia	59	7,14
15	Qualità complessiva dei servizi effettuati dall'impresa nel Suo immobile	150	7,81
<b>TOTALE MEDIA PESATA</b>			<b>7,88</b>

Si è registrato pertanto un modesto **incremento della soddisfazione dell'utenza rispetto all'anno precedente (7,86).**

## 4.2 QUALITA' DELLE PRESTAZIONI

La misurazione ed il controllo della qualità tecnica delle prestazioni avviene secondo 2 procedure :

### 1) Controlli Ordinari

I controlli, effettuati prevalentemente dagli ispezionatori di zona e dai referenti dei servizi attraverso sopralluoghi e visite ispettive, sono mirati a verificare l'esecuzione degli interventi di manutenzione riparativa, programmata e straordinaria a misura, ed in particolare :

- a) *la tempestività nel rispondere alle richieste di intervento manutentivo*
- b) *l'efficacia manutentiva degli interventi*
- c) *il rispetto delle procedure di programmazione*
- d) *il rispetto dei livelli di disponibilità degli spazi e degli impianti*
- e) *il rispetto delle norme di sicurezza*
- f) *la qualità/attendibilità dei dati e dei documenti inseriti nel sistema informativo/informatico*

### 2) Controlli quadrimestrali a campione

Il controllo viene effettuato su alcune tipologie di servizi attraverso la compilazione di apposite check-list allegate ai singoli Capitolati Tecnici, contenenti una serie di elementi ritenuti significativi ai fini della valutazione delle prestazioni.

Nel corso dell'anno 2014 sono stati effettuati **n. 3.357 controlli** così suddivisi per tipologie e servizi :

<b>Controlli ordinari - sopralluoghi</b>	
Numero controlli	<b>2597</b>
% controlli su totale interventi (n.13.112)	<b>19,81%</b>
% controlli su interventi eseguiti riparativa e misura (n. 5.883)	<b>39,88%</b>
Numero Anomalie	<b>228</b>
% anomalia su sopralluoghi	<b>8,78%</b>
Le anomalie riscontrate, peraltro in misura non significativa rispetto all'entità dell'appalto, sono state oggetto di correzione e/o pronto intervento; le anomalie/inadempimenti più rilevanti sono state oggetto di contestazioni formali con relativa applicazione delle penali previste contrattualmente.	
<b>Controlli quadrimestrali a campione</b>	
a) Aree verdi	36
b) Aree grigie	34
c) Lavori a misura	67
d) Interventi di manutenzione ordinaria	501
e) Pulizie interne (edifici)	14
f) Impianti termici (manutenzione e confort)	40
g) Centrali termiche (sicurezza)	40
h) Impianti elevatori	28
<b>Totali</b>	<b>760</b>
Dall'esito dei controlli effettuati emerge che in tutte le schede campione sono state rilevate non conformità inferiori alla soglie previste, ad eccezione di n. 3 schede relative agli interventi di manutenzione ordinaria, per la quale si applicherà la penale. Il numero di schede non accettate è inferiore alle soglie previste pertanto i servizi risultano regolarmente eseguiti.	

## 5 ALLEGATI

### 5.1 Allegato 1 – Quadro riepilogativo edifici/attività al 31/12/2014

PATRIMONIO COMPLESSIVO										PATRIMONIO GESTITO CON CONTRATTO DI "GLOBAL SERVICE"										CONSISTENZA TECNICO-PATRIMONIALE CONTRATTO GLOBAL SERVICE			
Tipologie attività	EDIFICI			ATTIVITA'		Localizzazione Attività				N.	%	VOLUMETRIA TOTALE	MC	%	VOLUMI PER TIPOLOGIE MANUTENTIVE/SERVIZI								
	N.	%	Volumetria (mc)	N.	%	Comune di Genova		Altri Comuni Provinciali							MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA			SOLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA			RISCALDAMENTO		
	N.	%	Volumetria (mc)	N.	%	n.	% (*a)	n.	% (*a)	N.	%	MC	%	N. attività	MC	% (*b)	N. attività	MC	N. attività	MC			
1 Scuola secondaria di II grado (1)	79	45%	1.396.019	94	38%	65	69%	29	31%	79	63%	1.396.019	78%	87	1.360.549	88%	7	35.470	68	1.175.128			
2 Formazione Professionale	2	1%	25.392	2	1%	2	100%	0	0%	2	2%	25.392	1%	1	5.918	0%	1	19.474	1	5.918			
3 Centro per l'impiego	5	3%	32.556	7	3%	6	86%	1	14%	5	4%	32.556	2%	6	23.156	2%	1	9.400	5	17.925			
4 Informazioni Accoglienza Turistica - IAT	5	3%	801	5	2%	0	0%	5	100%	5	4%	801	0%	5	801	0%	0	0	0	0			
5 Uffici Provinciali (2)	7	4%	116.564	22	9%	20	91%	2	9%	7	6%	116.564	7%	20	107.258	7%	2	9.306	19	102.186			
6 Altre attività Provinciali (3)	44	25%	19.138	53	21%	13	25%	40	75%	8	6%	19.138	1%	10	17.907	1%	6	1.232	6	15.278			
7 Attività non provinciali (4)	6	3%	112.589	12	5%	8	67%	4	33%	4	3%	107.252	6%	1	5.864	0%	9	101.389	5	26.191			
8 Spazi Multifunzione (5)	1	1%	10.706	5	2%	5	100%	0	0%	1	1%	10.706	1%	2	2.857	0%	3	7.849	1	582			
9 Impianto sportivo (6)	10	6%	21.014	10	4%	5	50%	5	50%	3	2%	21.014	1%	2	9.226	1%	1	11.788	1	7.032			
10 Strutture socio-assistenziali (7)	4	2%	21.902	8	3%	7	88%	1	13%	2	2%	11.787	1%	0	0	0%	6	11.787	3	12.836			
11 Unità produttiva-commerciale (8)	1	1%	2.859	7	3%	6	86%	1	14%	1	1%	2.859	0%	3	1.238	0%	4	1.622	3	1.600			
12 Residenza	4	2%	830	10	4%	6	60%	4	40%	4	3%	830	0%	0	0	0%	10	830	0	0			
13 Strutture ricettive	2	1%	0	2	1%	1	50%	1	50%	1	1%	0	0%	0	0	0%	1	0	0	0			
14 Asilo nido / Scuola dell'infanzia	0	0%	6.074	2	1%	2	100%	0	0%	0	0%	6.074	0%	0	0	0%	2	6.074	2	6.074			
15 Scuola primaria e secondaria di I grado	1	1%	24.297	4	2%	4	100%	0	0%	1	1%	15.861	1%	2	7.215	0%	2	8.646	3	15.651			
16 Università / Istruzione Superiore	2	1%	8.074	2	1%	2	100%	0	0%	1	1%	8.074	0%	0	0	0%	1	8.074	0	0			
17 Locali a disposizione	2	1%	21.233	5	2%	4	80%	1	20%	1	1%	17.401	1%	1	1.113	0%	3	16.287	0	0			
<b>TOTALE</b>	<b>175</b>	<b>100%</b>	<b>1.820.049 mc</b>	<b>250</b>	<b>100%</b>	<b>156</b>	<b>62%</b>	<b>94</b>	<b>38%</b>	<b>125</b>	<b>100%</b>	<b>1.792.330 mc</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>1.543.102 mc</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>249.228 mc</b>	<b>117</b>	<b>1.386.401 mc</b>			

Macrotipologie attività	N. Edifici	N. attività	Volumetria totale		Manutenzione Ordinaria e straordinaria		
			MC	%	N. attività	MC	%
<b>EDILIZIA SCOLASTICA SECONDARIA DI II GRADO</b>							
<b>EDILIZIA SCOLASTICA</b> (scuola secondaria II grado+impianti sportivi)	<b>82</b>	<b>97</b>	<b>1.417.033</b>	<b>79%</b>	<b>89</b>	<b>1.369.775</b>	<b>89%</b>
<b>EDILIZIA NON SCOLASTICA</b>	<b>43</b>	<b>102</b>	<b>375.297</b>	<b>21%</b>	<b>51</b>	<b>173.327</b>	<b>11%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>125</b>	<b>199</b>	<b>1.792.330</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>1.543.102</b>	<b>100%</b>
<b>SCOLASTICHE - ATTIVITA' PROVINCIALI - ATTIVITA' NON PROVINCIALI</b>							
<b>SCOLASTICHE E FORMATIVE</b> (punti 1,2,9,14,15,16)	86	106	1.472.434	82%	92	1.382.909	90%
<b>ATTIVITA' PROVINCIALI</b> (punti 3,4,5,6)	25	50	169.060	9%	41	149.123	10%
<b>ALTRE ATTIVITA' NON PROVINCIALI</b> (punti 7,8,10,11,12,13,17)	14	43	150.836	8%	7	11.071	1%
<b>TOTALE</b>	<b>125</b>	<b>199</b>	<b>1.792.330</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>1.543.102</b>	<b>100%</b>

DATI GENERALI			
Edifici	n.	125	71%
Attività	n.	199	80%
<b>Volumetria Totale</b>	<b>mc</b>	<b>1.792.330</b>	

MANUTENZIONE ORDINARIA Edile e Impianti (Servizi 2 - 3)			
Attività	n.	140	
<b>Volumetria Totale</b>	<b>mc</b>	<b>1.543.102</b>	86%

RISCALDAMENTO (gestione calore e manutenzione) (Servizio 4)			
Attività	n.	117	
<b>Volumetria riscaldata</b>	<b>mc</b>	<b>1.386.401</b>	
Contratto Servizio Energia	mc	1.349.406	97%
Servizio Riscaldamento	mc	36.995	3%
<b>Impianti termici</b>	<b>n.</b>	<b>68</b>	
di cui	a gas	n.	64
	a gasolio	n.	4

<b>Impianti di Raffrescamento</b> (Servizio 4)	kw	2.007
<b>Impianti elevatori</b> (Servizio 3)	n.	136
di cui	n.	94
Ascensori	n.	42
Montascale	n.	16
<b>Impianti fotovoltaici</b> (Servizio 3)	n.	16
Potenza	Kwp	290

PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE (Servizio 6)		
Superficie pulizia interna	mq	31.373
Superficie Aree grigie	mq	110.612
Superficie Aree verdi	mq	60.868

**NOTE TIPOLOGIE ATTIVITA'**

(1) comprende l'attività Convitto Nazionale Colombo, nonché le attività appartamenti dei custodi  
(2) Uffici Provinciali comprendono i diversi settori dell'Amministrazione Provinciale  
(3) Altre Attività Provinciali comprendono Autorimessa, Incubatoio ittico, Box, Magazzino, Officina, Residenza, Parcheggio, ecc.  
(4) Attività Non Provinciali comprendono Caserma Carabinieri, Caserma VV.F., Ufficio Regionale Scolastico, Prefettura, Questura, Box, Parcheggio, Magazzino, Residenza, Uffici, ecc.  
(5) Spazi multifunzione comprendono Auditorium, Cinema, Museo, Spazio espositivo, Teatro, ecc.  
(6) Impianto sportivo comprendono le Palestre in uso alle scuole e la Piscina di Ronco Scrivia  
(7) Strutture socio-assistenziali comprendono Azienda Sanitaria Locale, Casa famiglia, Centro di ascolto, Centro diurno disabili, Centro Assistenza Infanzia, ecc.  
(8) Unità produttiva-commerciale comprendono Bar, Banca, Negozio, ecc.

(\*a) Il valore indicato rappresenta la percentuale della tipologia di attività localizzate rispetto al numero totale della stessa tipologia di attività  
(\*b) Il valore indicato rappresenta la percentuale della tipologia di attività rispetto al numero totale delle attività

5.2 Allegato 2 – Quadro economico generale

Contratto Global Service - QUADRO ECONOMICO TOTALE (2008÷2016)															IVA COMPRESA										
al 31 dicembre 2014																									
Servizi	Sub-servizi	Tipologia prestazioni	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Importi contrattuali 7 anni					Importo Contratto Iniziale		RAFFRONTO CON CONTRATTO INIZIALE								
			contabilizzato							parziale	totale sub-servizi	totale servizi/subservizi principali	Totale servizi	Importo medio annuo	Incidenza economica	parziali	servizi /servizi	servizi/subservizi	% servizio	Motivazioni principali					
1	Gestione Tecnica	Sistema informativo, Gestione anagrafe patrimoniale, Gestione esigenze manutentive, Sicurezza, Sicurezza, Supporto tecnico	canone	152.587	152.170	152.170	153.075	164.063	160.535	149.532	1.084.133	2.537.956	2.537.956	362.565	4,93%	1.066.026	2.208.525	18.107	329.431	14,92%	- Aumento pratiche catastali e verifiche interesse per esigenze Servizio Patrimonio - Aumento rilievo e censimento per nuove acquisizioni - Sviluppo SIGE - Revisione prezzi - Aumento IVA				
		corpo	0	592.123	329.171	107.355	191.497	0	49.960	1.270.106	986.872					283.234									
		misura	23.810	0	108.211	36.457	14.822	417	0	183.717	155.628					28.089									
2	Manutenzione edile	Edile - Carpenteria - falegnameria - Serramenti	canone	799.371	807.923	829.089	837.314	877.255	833.984	790.238	5.775.174	5.833.653	5.833.653	833.379	11,33%	5.739.039	5.739.039	36.136	94.615	1,65%	- Aumento volumetrico (+ 34.668 mc medio annuo + 2,25%) per nuove acquisizioni (Convitto, Lanterna, Via Archimede, ecc.) - Revisione prezzi - Aumento IVA				
		Passaggiata della Lanterna di Genova	canone	0	0	0	16.352	16.153	16.397	9.576	58.479					0		58.479							
3	Manutenzione impianti	Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio, Reti ed impianti speciali, Macchinari e attrezzature laboratori Centri di formazione	canone	791.401	800.837	821.059	829.479	873.026	830.548	796.847	5.743.197	5.743.197	7.982.670	1.140.381	15,51%	5.703.173	7.796.205	40.024	186.465	2,39%	- Aumento volumetrico (+ 34.668 mc medio annuo + 2,25%) per nuove acquisizioni (Convitto, Lanterna, Via Archimede, ecc.) - Revisione prezzi - Piano adeguamento impianti elevatori - Aumento IVA				
		Elevatori - servo scale/ montascale e montapratriche	canone	14.062	18.739	19.112	19.083	20.298	16.761	19.587	127.642					2.092.474		75.125				52.517			
		Elevatori - ascensori e montapersona	canone	264.282	260.053	257.913	256.121	314.242	315.136	297.086	1.964.833					1.991.496		-26.664							
		Impianto di illuminazione esterna area Lanterna di Genova	canone	0	0	0	15.965	15.788	16.009	16.097	63.858					63.858		0				63.858			
		Impianti fotovoltaici	canone	6.616	6.598	6.598	6.598	16.612	16.613	23.505	83.141					83.141		26.411				56.730			
4	Climatizzazione Ambientale	Servizio riscaldamento e Contratto Servizio Energia	canone	2.333.435	2.364.541	2.572.719	2.096.882	2.700.625	2.542.713	1.931.626	16.542.540	16.542.540	16.992.922	2.363.220	32,13%	16.756.580	16.756.580	-214.040	-151.132	-0,88%	- Aumento volumi riscaldati (+ 43.979mc medio annuo +3,22%) per nuove acquisizioni (Convitto, Via Archimede, ecc.) - Revisione prezzi - Aumento IVA				
		Climatizzazione con impianti alimentati elettricamente	canone	60.525	62.019	62.453	63.866	67.529	67.261	66.729	450.382					450.382		64.340				0,87%	387.475	387.475	62.908
5	Manutenzione straordinaria e riqualificazione		misura	989.627	1.147.283	1.290.860	1.240.024	828.262	986.912	1.341.397	7.824.365	7.824.365	7.824.365	1.117.766	15,20%	5.957.574	5.957.574	1.866.791	1.866.791	31,33%	- Interventi straordinari di adeguamento normativo sugli edifici scolastici anche a seguito nuove acquisizioni (Convitto Colombo, ecc.) - Piano straordinario interventi adeguamento impianti elevatori - Piano interventi per il risparmio energetico - Aumento IVA				
6	Pulizia e igiene ambientale	Pulizia interna	canone	735.129	738.711	747.065	751.299	845.053	684.904	655.973	5.158.132	6.918.767	7.472.122	988.395	13,44%	5.091.461	6.488.172	66.671	674.704	9,93%	- Diminuzione superfici pulizia (- 1927 mq media annua - 4,97%) - Diminuzione superfici Aree grigie (-4.115 mq medio annuo -2,16 %) - Aumento superfici Aree Verdi (+4.133 mq medio annuo +6,57%) - Estensione smaltimento rifiuti speciali alle scuole - Revisione prezzi - Aumento IVA				
		Pulizia aree grigie	canone	152.294	156.529	161.626	163.360	179.966	158.340	131.948	1.104.063					1.037.458		66.606							
		Pulizia e Manutenzione aree verdi	canone	52.411	52.999	113.132	113.866	107.543	109.408	107.212	656.571					359.253		297.319							
		Derattizzazione e Disinfestazione	canone misura	31.476	25.295	41.213	29.914	49.793	47.300	38.889	263.880					263.880		37.697				0,51%	250.740	250.740	13.140
		Smaltimento rifiuti speciali	misura	63.954	70.703	66.291	38.689	30.785	10.343	8.712	289.475					289.475		41.354				0,56%	58.506	58.506	230.969
7	Portierato fiduciario e Vigilanza	Portierato fiduciario	canone misura	341.386	381.301	404.704	377.871	484.504	299.484	240.025	2.529.276	2.529.276	2.836.412	361.325	4,91%	2.172.773	2.172.773	356.503	385.478	15,73%	- Estensione servizio portierato al Sedi - Aumento ore portierato (+663 ore medie annue +3,5%) - Revisione prezzi - Aumento IVA				
		Vigilanza	canone misura	39.815	40.922	41.257	41.482	44.362	47.563	51.737	307.136					307.136		43.877				0,60%	278.161	278.161	28.976
<b>TOTALI</b>				<b>6.852.182</b>	<b>7.678.746</b>	<b>8.024.642</b>	<b>7.195.052</b>	<b>7.842.176</b>	<b>7.160.626</b>	<b>6.726.676</b>	51.480.100	51.480.100	<b>51.480.100</b>	7.354.300	100,00%	48.093.749	48.093.749	3.386.351	<b>3.386.351</b>	7,04%					
										€44.753.424		€6.726.676		51.480.100											
										importo contratto 7 anni					€51.480.100										

### 5.3 Allegato 3 – Manutenzione Ordinaria Riparativa

<b>MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA</b>		
SERVIZI	TIPOLOGIA	2014
<b>Servizio 2 MANUTENZIONE EDILE</b>	Edili	505
	Fabbro	77
	Falegname	51
	Serramenti	1.095
	Vetri	90
	<b>Totale</b>	<b>1.818</b>
<b>Servizio 3 MANUTENZIONE IMPIANTI</b>	Elettrici	1.487
	Idraulici - Idrico sanitari	712
	Ascensori - Elevatori	358
	Antincendio	349
	Reti e impianti speciali	111
	Telefonici	111
	<b>Totale</b>	<b>3.128</b>
<b>Servizio 4 CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE</b>	Energia / Riscaldamento	537
	Condizionamento	77
	<b>Totale</b>	<b>614</b>
<b>Servizio 6 PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE</b>	Pulizie interne	39
	Giardini - Aree Verdi	72
	Pulizie aree grigie	30
	Smaltimento rifiuti speciali	0
	Derattizzazione	19
	Disinfestazione	3
	<b>Totale</b>	<b>163</b>
<b>Servizio 7 PORTIERATO E VIGILANZA</b>	Vigilanza	0
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA</b>		<b>5.723</b>

## 5.4 Allegato 4 - Manutenzione Ordinaria Programmata

MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA		
SERVIZI	TIPOLOGIA	2014
<b>Servizio 1 GESTIONE TECNICA</b>	Amianto friabile annuale	26
	Amianto compatto triennale	0
	Statica semestrale	200
	<b>Totale</b>	<b>226</b>
<b>Servizio 2 MANUTENZIONE EDILE</b>	Edile annuale	94
	Edile semestrale	197
	Serramenti annuale	98
	Serramenti semestrale	198
	Porte REI semestrale	142
	Carpenteria biennale	0
	Carpenteria annuale	58
	Carpenteria semestrale	107
	Falegnameria annuale	96
<b>Totale</b>	<b>990</b>	
<b>Servizio 3 MANUTENZIONE IMPIANTI</b>	Impianti elettrici biennale	0
	Impianti di terra biennali - con organo competente	36
	Scariche atmosferiche - con organo competente	23
	Elettrica annuale	100
	Elettrica semestrale	200
	Elettrica mensile	133
	Gruppi elettrogeni semestrale	4
	Elettrica annuale - antintrusione	64
	Elettrica semestrale - antintrusione	126
	Elettrica semestrale - TVCC	27
	Idraulica annuale	42
	Idraulica semestrale	107
	Idraulica trimestrale	230
	Ascensori biennali - con organo competente	44
	Ascensori - annuali	57
	Ascensori - semestrali	111
	Ascensori - trimestrali	253
	Ascensori - mensili	392
	Antincendio annuale - Pitot	58
	Antincendio annuale - gas	25
	Antincendio estintori semestrale	198
	Antincendio idranti semestrale	132
	Antincendio idranti trimestrale	154
	Antincendio semestrale - fumi	121
	Antincendio trimestrale - gas	70
	Reti e impianti speciali - annuali - fotovoltaico	16
	Reti e impianti speciali - quadrimestrale - fotovoltaico	42
	Reti e impianti speciali - semestrale	54
	Reti e impianti speciali - trimestrale	197
	Reti e impianti speciali - trimestrale idraulica	58
	Centralini - annuale	55
	Centralini - semestrale	68
	<b>Totale</b>	<b>3.197</b>
	<b>Servizio 4 CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE</b>	Riscaldamento - semestrale
Riscaldamento - annuale		56
Riscaldamento - biennale		0
Riscaldamento - triennale		0
Condizionamento - semestrale		44
Condizionamento - triennale		0
<b>Totale</b>	<b>245</b>	
<b>Servizio 6 PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE</b>	Pulizie submensili	288
	Pulizie mensili	281
	Pulizie bimestrali	141
	Pulizie Trimestrali	93
	Pulizie semestrali	47
	Pulizie annuali	22
	Aree grigie bimestrali - alberi a foglia caduca marzo/agosto	112
	Aree grigie mensili - alberi a foglia caduca settembre/febbraio	72
	Aree grigie bimestrali - senza alberi foglia caduca	234
	Aree grigie mensili	24
	Aree grigie quindicinali	0
	Aree grigie bisettimanali -2a parte	106
	Aree grigie settimanali e parte bisettimanali	312
	Aree verdi annuale	311
	Derattizzazione Trimestrale	293
<b>Totale</b>	<b>2.336</b>	
<b>Servizio 7 PORTIERATO E VIGILANZA</b>	Portierato fiduciario giornaliero	50
	Vigilanza giornaliera	185
	<b>Totale</b>	<b>235</b>
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA</b>		<b>7.229</b>

Dati Acquisiti da S.I.GE. Sistema Informativo di Gestione Edilizia della Città Metropolitana di Genova

## 5.5 Allegato 5 – Manutenzione Straordinaria

<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>		
SERVIZI	TIPOLOGIA	2014
<b>Servizio 2 MANUTENZIONE EDILE</b>	edili	62
	fabbro	3
	serramenti	5
	vetri	2
	<b>Totale</b>	<b>72</b>
<b>Servizio 3 MANUTENZIONE IMPIANTI</b>	elettrici	16
	ascensori	8
	antincendio	6
	idraulici- idrico sanitari	17
	impiantistica	2
	telefoni	17
	<b>Totale</b>	<b>66</b>
<b>Servizio 4 CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE</b>	energia	17
<b>Servizio 6 PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE</b>	pulizia	1
	giardinaggio	4
	<b>Totale</b>	<b>5</b>
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>		<b>160</b>

Dati Acquisiti da S.I.GE. Sistema Informativo di Gestione Edilizia della Città Metropolitana di Genova