



PROVINCIA 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 2013

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.G.E. Sistema Informativo di Gestione Edilizia della Provincia di Genova

SOMMARIO

1	DATI PRINCIPALI CONTRATTO.....	3
1.1	RIFERIMENTI CONTRATTUALI.....	3
1.2	CONSISTENZA PATRIMONIO E UTENZA	3
1.3	SERVIZI.....	4
1.4	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	5
1.4.1	COMMITTENTE.....	5
1.4.2	IMPRESE ASSUNTORE.....	5
2	GESTIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE	6
2.1	QUADRO ECONOMICO – IMPORTO CONTRATTUALE – CONTABILITA’	6
2.2	VARIAZIONI CONTRATTUALI	6
3	INTERVENTI MANUTENTIVI.....	7
4	CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO	8
4.1	SODDISFAZIONE UTENZA	8
4.2	QUALITA’ DELLE PRESTAZIONI.....	9
5	ALLEGATI.....	10
5.1	ALLEGATO 1 – QUADRO RIEPILOGATIVO EDIFICI/ATTIVITÀ	10
5.2	ALLEGATO 2 – QUADRO ECONOMICO GENERALE	11
5.3	ALLEGATO 3 – CONTABILITÀ ANNO 2013	12
5.4	ALLEGATO 4 – MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA	1
5.5	ALLEGATO 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA.....	2
5.6	ALLEGATO 6 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3

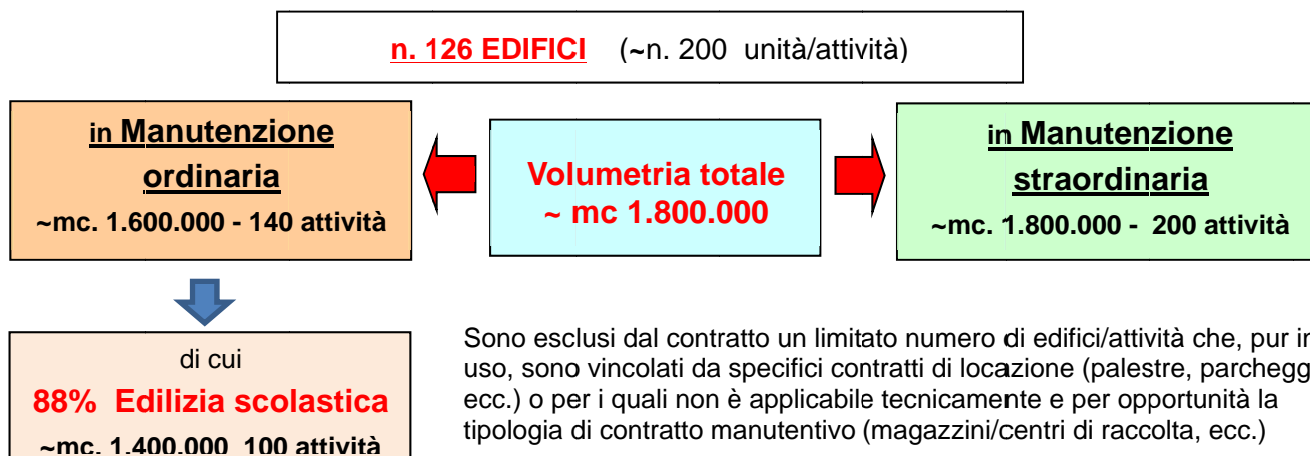
1 DATI PRINCIPALI CONTRATTO

1.1 RIFERIMENTI CONTRATTUALI






Contratto in global service di servizi integrati per la manutenzione degli edifici dell'Amministrazione Provinciale di Genova		
R.T.I. aggiudicatario Raggruppamento Temporaneo di Imprese GESTA S.p.a. (capogruppo) ORION Società Cooperativa CCC Consorzio Cooperative Costruzioni SIRAM S.p.a. CNS Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop.	Importo contrattuale attuale € 52.709.172 Iva compresa (€ 43.692.753 Iva esclusa)	DURATA 7 anni (+ 2 rinnovabili) 1 gennaio 2008 31 dicembre 2014

1.2 CONSISTENZA PATRIMONIO E UTENZA

Il contratto di Global Service prevede la manutenzione di tutti gli immobili in uso e di competenza dell'Amministrazione Provinciale, per una consistenza al 31/12/2013 di :



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

 <p>BACINO DI UTENZA di circa 35.000 persone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 33.400 negli edifici scolastici (<i>personale docente, personale non docente e circa 29.000 alunni</i>) ✓ 1.600 negli altri edifici istituzionali 	 <p>Pulizia e igiene ambientale</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Pulizia interna</td> <td style="text-align: right;">mq 34.000</td> </tr> <tr> <td>Aree verdi</td> <td style="text-align: right;">mq 68.000</td> </tr> <tr> <td>Aree grigie</td> <td style="text-align: right;">mq 185.000</td> </tr> </table>	Pulizia interna	mq 34.000	Aree verdi	mq 68.000	Aree grigie	mq 185.000				
Pulizia interna	mq 34.000										
Aree verdi	mq 68.000										
Aree grigie	mq 185.000										
 <p>Servizio Energia</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Volume riscaldato</td> <td style="text-align: right;">mc 1.412.000</td> </tr> <tr> <td>Totale Impianti</td> <td style="text-align: right;">n. 67</td> </tr> <tr> <td>n. 63 gas (di cui n. 9 calderine)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>n. 4 gasolio</td> <td></td> </tr> </table>	Volume riscaldato	mc 1.412.000	Totale Impianti	n. 67	n. 63 gas (di cui n. 9 calderine)		n. 4 gasolio		 <p>Impianti elevatori</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>96 ascensori</td> </tr> <tr> <td>45 montascale</td> </tr> </table>	96 ascensori	45 montascale
Volume riscaldato	mc 1.412.000										
Totale Impianti	n. 67										
n. 63 gas (di cui n. 9 calderine)											
n. 4 gasolio											
96 ascensori											
45 montascale											
 <p>Fonti rinnovabili</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>n. 10 impianti fotovoltaici (188 KWp)</td> </tr> <tr> <td>n. 6 impianti solari termici</td> </tr> </table>		n. 10 impianti fotovoltaici (188 KWp)	n. 6 impianti solari termici								
n. 10 impianti fotovoltaici (188 KWp)											
n. 6 impianti solari termici											

1.3 SERVIZI

Il contratto prevede i seguenti servizi e subservizi :

	Servizio	Sottoservizi	Importo contratto IVA compresa	% servizio	Quota media annua
1	Gestione Tecnica	Sistema informativo - Gestione anagrafe patrimoniale - Gestione esigenze manutentive - Sicurezza - Supporto tecnico	2.565.946	4,87%	366.564
2	Manutenzione edile	Edile/opere murarie - Carpenteria/opere in ferro - Falegnameria - Serramentistica	5.934.827	11,26%	847.832
3	Manutenzione impianti	Elettrici - Idrico-sanitari - Elevatori - Antincendio - Reti ed impianti speciali	8.087.626	15,34%	1.155.375
4	Climatizzazione ambientale	Riscaldamento e Contratto Servizio Energia Raffrescamento	17.807.404	33,79%	2.543.915
5	Manutenzione straordinaria e riqualificazione	Opere di manutenzione straordinaria e riqualificazioni edili ed impiantistiche	7.817.968	14,83%	1.116.853
6	Pulizia e igiene ambientale	Pulizia interna - Pulizia aree grigie - Pulizia e Manutenzione aree verdi - Derattizzazione e Disinfestazione - Raccolta differenziata e smaltimento rifiuti speciali, arredi e ingombranti	7.595.732	14,41%	1.085.105
7	Portierato fiduciario e Vigilanza	Portierato fiduciario Vigilanza	2.899.670	5,50%	414.239
Totale			52.709.172		

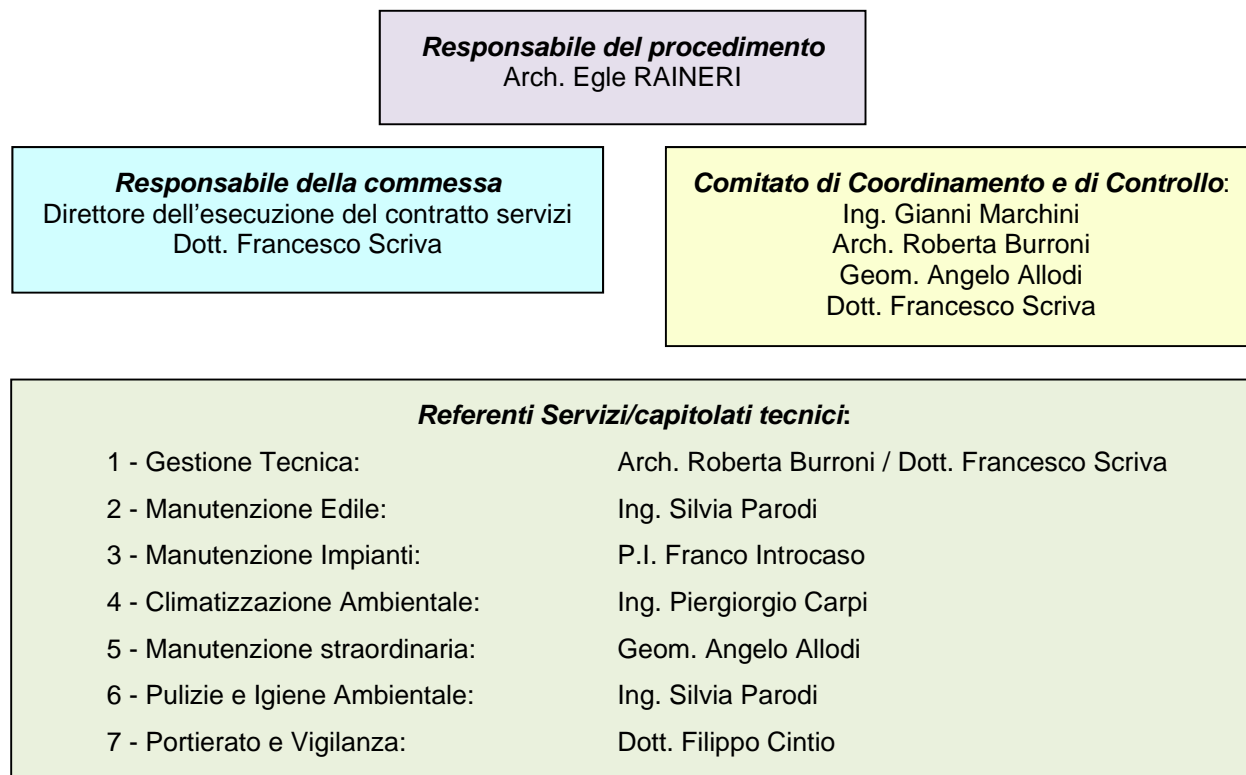
L'articolazione dei costi annui per macro tipologie di servizi risulta così composta :



1.4 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

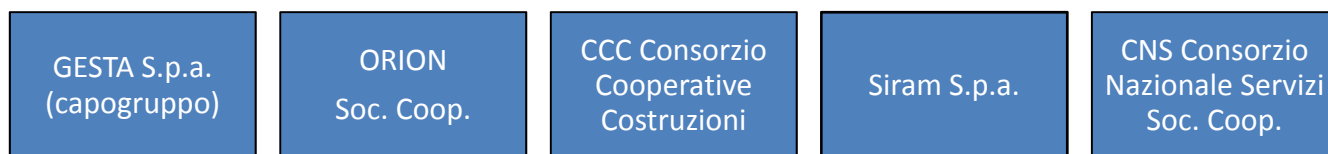
1.4.1 Committente

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



1.4.2 Imprese Assuntore

Nell'ambito del contratto le prestazioni sono svolte dalle imprese costituenti il **R.T.I. aggiudicatario**, così composto :



2 GESTIONE FINANZIARIA e PATRIMONIALE

2.1 QUADRO ECONOMICO – IMPORTO CONTRATTUALE – CONTABILITA'

L'importo contrattuale presunto al 31/12/2013 ammonta a € 52.709.172 Iva compresa.

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

Si evidenzia che gli importi relativi agli anni dal 2008 al 2013 (6 anni) sono definitivi in quanto contabilizzati e collaudati regolarmente, mentre per quanto riguarda l'anno-2014 si tratta di importi presunti basati sulla situazione patrimoniale attuale e sui prezzi aggiornati al 31/12/2013.

Sulla base della documentazione tecnico-amministrativa si è proceduto alla contabilizzazione dei servizi prestati per l'anno 2013 come da *Allegato 3 Contabilità anno 2013*, comprensivo dell'adeguamento/revisione prezzi a tutto il 2013.

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.

Così come avvenuto negli anni precedenti, anche **nel corso dell'anno 2013 si sono formalizzate n. 68 variazioni contrattuali**, delle quali si elencano le principali :

Edifici/Attività	Servizio	variazione
Dismissione sottoservizio pulizia aree grigie - 160A - Spazi Multifunzione - Lanterna - Museo - alla Lanterna - snc - GENOVA - Sampierdarena	6	-13.690 mq
Dismissione di tutti i servizi manutentivi a canone - 28A – CPFP Brodolini Giacomo - CPFP - sede staccata CPFP "A.Spinelli" - Viazze - 1 - Busalla	1-2-3-6	-2.555 mc
Reinserimento in manutenzione a seguito ultimazione commessa - 44A - Da Vinci Leonardo - LSS - Palestra Via delle Fieschine - 17 - GENOVA -	1-2-3	+ 4.670 mc
Inserimento aree verdi - 107A - Accademia Italiana Marina Mercantile - Villa Candida - Nicolò Oderico - 10 - GENOVA - Albaro -	6	+ 1.442 mq
Aumento volumetria per i servizi Manutenzione edile e Manutenzione impianti generali che vengono estesi a tutto l'edificio - 273A - Scuola secondaria - Montale Eugenio/Nuovo I.P.C. - IIS - Succursale - Archimede - 42-44-46	2-3	+ 3.957 mc
Inserimento sottoservizio 7B Vigilanza, come da richiesta del Servizio Patrimonio in data 11/06/2013 - 146A - Villa Sauli Podestà - Prà - 70 - GENOVA - Prà -	7	--
Assegnazione locali alla nuova sede degli Uffici Distaccati di Chiavari, a seguito del trasferimento dalla precedente sede di via Vinelli 9 - 78B Corso Millo 1 -CHIAVARI	2-3-4-5	+ 254 mc
Edifici vari - Riduzione delle volumetrie a seguito di ridefinizioni locali ex appartamenti custodi	2-3-4-5	-4.593mq
Ridefinizione superfici nell'ambito del servizio di pulizia interna e dismissione servizio di portierato - 27A - Centro Provinciale di Formazione Professionale - Trucco Luciano - CPFP - Sede - Pasquale Pastorino - 32a - GENOVA - Bolzaneto -	6-7	--
Riallineamento quantità contabili a seguito di collaudo volumetrico e/o del rilievo e censimento (n. 14 attività)	2-3-4	- 248 mc
Dismissione edificio di Via De Vincenzi CEA 50A con trasferimento dell'attività nei locali del complesso di Via Allende CEA 46F	2-3	-1.965 mc

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, al 31 dicembre 2013, sono stati effettuati **n. 14.435 interventi** così suddivisi per tipologie e servizi:

n. **6.109** interventi di manutenzione ordinaria riparativa

n. **8.135** interventi di manutenzione ordinaria programmata (di cui n. 880 per pulizia interna negli edifici non scolastici)

n. **191** interventi di manutenzione straordinaria

INTERVENTI MANUTENTIVI GLOBAL SERVICE ANNO 2013				
Servizi	MANUTENZIONE ORDINARIA		MANUTENZIONE STRAORDINARIA	TOTALE INTERVENTI
	RIPARATIVA	PROGRAMMATA		
1 - GESTIONE TECNICA	0	211	0	211
2 - MANUTENZIONE EDILE	1.735	1.154	82	2.971
3 - MANUTENZIONE IMPIANTI	3.205	4.117	80	7.402
4 - CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE	722	213	23	958
6 - PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE	447	2.236	6	2.689
7 - PORTIERATO E VIGILANZA	0	204	0	204
Totale interventi	6.109	8.135	191	14.435

Per un maggiore dettaglio degli interventi suddivisi per servizi e tipologie vedi *Allegato 4 – Manutenzione Ordinaria Riparativa - Allegato 5 – Manutenzione Ordinaria Programmata - Allegato 6 – 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 2014, è stato compilato per 213 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,.)	213	7,86
2	Call center (facilmente accessibile, cortesia degli operatori, ecc..)	213	7,84
3	Tempestività degli interventi (a seconda dell'urgenza)	213	7,75
4	Personale con mezzi e uniformi adeguati, ben identificabili	213	7,84
5	L'utenza viene avvisata preventivamente e adeguatamente nel caso di lavori più consistenti	213	7,18
6	Lavorazioni fatte cercando di interferire il meno possibile con le attività in corso nell'edificio	213	8,02
7	Intervento risolutivo del problema, tranne i casi particolarmente complessi	213	8,30
8	Qualità dell'intervento effettuato	213	7,99
9	Pulizia dei locali a fine intervento	213	8,21
10	Rispetto del calendario della manutenzione "programmata"	212	7,42
11	Gentilezza degli addetti	213	8,61
12	Professionalità degli addetti	213	8,10
13	Servizio riscaldamento, rispetto delle temperature di legge (20±2°)	132	7,10
14	Servizio pulizia	48	6,48
15	Qualità complessiva dei servizi effettuati dall'impresa nel Suo immobile	213	7,91
TOTALE MEDIA PESATA			7,86

Si è registrato pertanto un **incremento della soddisfazione dell'utenza rispetto all'anno precedente (7,81)**.

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 2013 sono stati effettuati **n. 3.198 controlli** così suddivisi per tipologie e servizi :

Controlli ordinari - sopralluoghi	
Numero controlli	2274
% controlli su interventi eseguiti riparativa e misura (n. 6.300)	30,57%
% controlli su totale interventi (n.14.435)	15,75%
Numero Anomalie	150
% anomalia su sopralluoghi	6,60%
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.	
Controlli quadrimestrali a campione	
a) Aree verdi	54
b) Aree grigie	47
c) Lavori a misura	59
d) Interventi di manutenzione ordinaria	610
e) Pulizie interne (edifici)	11
f) Impianti termici (manutenzione e confort)	57
g) Centrali termiche (sicurezza)	57
h) Impianti elevatori	29
Totali	924
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. 8 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

PROSPETTO PATRIMONIALE COMPLESSIVO										PATRIMONIO GESTITO CON CONTRATTO DI "GLOBAL SERVICE"									
Tipologie attività	EDIFICI		ATTIVITA'		LOCALIZZAZIONE ATTIVITA'				N.	%	N.	%	MC (*C)	%	LOCALIZZAZIONE ATTIVITA'				
	N.	%	N.	%	Comune di Genova		Altri Comuni Provinciali								n.	% (*A)	n.	% (*B)	
1	Scuola secondaria di II grado (1)	77	44%	97	38%	70	72%	27	28%	77	61%	97	47%	1.376.004	77%	70	72%	27	28%
2	Formazione Professionale	2	1%	3	1%	3	100%	0	0%	2	2%	3	1%	25.370	1%	3	100%	0	0%
3	Centro per l'impiego	4	2%	6	2%	5	83%	1	17%	4	3%	6	3%	25.479	1%	5	83%	1	17%
4	Informazioni Accoglienza Turistica - IAT	5	3%	5	2%	0	0%	5	100%	5	4%	5	2%	535	0%	0	0%	5	0%
5	Uffici Provinciali (2)	8	5%	23	9%	21	91%	2	9%	8	6%	23	11%	114.532	6%	21	91%	2	9%
6	Altre attività Provinciali (3)	44	25%	52	20%	13	25%	39	75%	8	6%	15	7%	18.991	1%	10	67%	5	33%
7	Attività non provinciali (4)	7	4%	12	5%	9	75%	3	25%	5	4%	10	5%	105.989	6%	9	90%	1	10%
8	Spazi Multifunzione (5)	1	1%	6	2%	5	83%	1	17%	1	1%	6	3%	17.621	1%	5	83%	1	17%
9	Impianto sportivo (6)	10	6%	10	4%	5	50%	5	50%	3	2%	3	1%	21.573	1%	2	67%	1	33%
10	Strutture socio-assistenziali (7)	4	2%	8	3%	7	88%	1	13%	2	2%	6	3%	21.572	1%	5	83%	1	17%
11	Unità produttiva-commerciale (8)	1	1%	7	3%	6	86%	1	14%	1	1%	6	3%	2.240	0%	5	83%	1	17%
12	Residenza	4	2%	10	4%	6	60%	4	40%	4	3%	10	5%	764	0%	6	60%	4	40%
13	Strutture ricettive	2	1%	2	1%	1	50%	1	50%	1	1%	1	0%	0	0%	1	100%	0	0%
14	Asilo nido / Scuola dell'infanzia	0	0%	2	1%	2	100%	0	0%	0	0%	2	1%	6.146	0%	2	100%	0	0%
15	Scuola primaria e secondaria di I grado	1	1%	4	2%	4	100%	0	0%	1	1%	4	2%	11.859	1%	4	100%	0	0%
16	Università / Istruzione Superiore	2	1%	2	1%	2	100%	0	0%	1	1%	1	0%	5.001	0%	1	100%	0	0%
17	Locali a disposizione	4	2%	8	3%	6	75%	2	25%	3	2%	7	3%	25.490	1%	5	71%	2	29%
TOTALE		176	100%	257	100%	165	64%	92	36%	126	100%	205	100%	1.779.163	100%	154	75%	51	25%

CONSISTENZA TECNICO-PATRIMONIALE CONTRATTO GLOBAL SERVICE			
Volumentria Totale	mc	1.779.163	
scuola secondaria II grado + impianti sportivi	mc	1.397.577	79%
altre attività	mc	381.586	21%
Manutenzione Ordinaria Edile e Impianti	mc	1.557.238	88%
Attività	n.	140	
scuola secondaria II grado + impianti sportivi	mc	1.376.862	88%
altre attività	mc	180.376	12%
Riscaldamento (gestione calore e manutenzione)			
Volumentria riscaldata	mc	1.411.924	
Contratto Servizio Energia	mc	1.368.461	97%
Servizio Riscaldamento	mc	43.463	3%
Impianti termici	n.	67	
di cui a gas	n.	63	94%
a gasolio	n.	4	6%
Impianti elevatori	n.	141	
di cui Ascensori	n.	96	
Montascale	n.	45	
Impianti fotovoltaici	n.	10	
	Kwp	189	
Superficie pulizia interna	m ²	33.008	
Superficie Aree grigie	m ²	184.769	
Superficie Aree verdi	m ²	67.914	

COSTO MANUTENTIVO MEDIO ANNUO (IVA compresa) CONTRATTO GLOBAL SERVICE		
1 - Gestione Tecnica	€	154.705,76
2 - Manutenzione edile	€	862.482,06
3 - Manutenzione impianti	€	1.209.073,12
4 - Climatizzazione ambientale	€	2.921.417,00
6 - Pulizia e igiene ambientale	€	983.659,02
7 - Portierato fiduciario e Vigilanza	€	348.943,86
TOTALE	€	6.480.280,83

(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 itico, 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 nel comune di Genova rispetto al numero totale della stessa tipologia di attività

(*B) Il valore indicato rappresenta la percentuale della tipologia di attività localizzate negli altri comuni della Provincia di Genova rispetto al numero totale della stessa tipologia di attività

(*C) Per alcune attività in manutenzione straordinaria non si dispone del dato volumetrico

(*D) Il contratto prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per una quota consistente pari al

(*E) Il valore indicato rappresenta la percentuale della tipologia di attività rispetto al numero totale delle attiv 88% del patrimonio complessivo, la parte restante degli edifici è gestita solo in manutenzione straordinaria

5.2 Allegato 2 – Quadro economico generale

Contratto Global Service - QUADRO ECONOMICO TOTALE (2008÷2014) al 31 dicembre 2013															(IVA COMPRESA)			RAFFRONTO CON CONTRATTO INIZIALE					
Servizi	Sub-servizi	Tipologia prestazioni	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Importi contrattuali presunti			Importo medio annuo	Incidenza economica servizio subservizio	Importo Contratto Iniziale		Differenza servizi/subservizi						
			contabilizzato							presunto	totale sub-servizi	totale servizi/subservizi principali			Totale servizi	parziali	servizi /servizi	servizi/subservizi	% servizio				
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	161.417	1.096.018	2.565.946	2.565.946	366.564	4,87%	1.066.026	2.208.525	29.993	357.420	16,18%			
			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	16.104	199.821	155.628				44.193							
2	Manutenzione edile	Edile - Carpenteria - Falegnameria - Serramenti	canone	799.371	807.923	829.089	837.314	877.255	833.984	884.500	5.869.437	5.934.827	5.934.827	847.832	11,26%	5.739.039	5.739.039	130.398	195.788	3,41%			
		Passaggiata della Lanterna di Genova	canone	0	0	0	16.352	16.153	16.397	16.487	65.390	0				65.390							
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	884.500	5.830.850	5.830.850	8.087.626	1.155.375	15,34%	5.703.173	7.796.205	127.677	291.421	3,74%			
		Elevatori - servo scale/ montascale e montapratriche	canone	14.062	18.739	19.112	19.083	20.298	16.761	19.587	127.642	2.116.091				75.125		52.517					
		Elevatori - ascensori e montapersone	canone	264.282	260.053	257.913	256.121	314.242	315.136	320.703	1.988.450	1.991.496				-3.047							
		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	17.191	76.827	76.827				26.411		50.416					
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	2.745.000	17.355.914	17.355.914	17.807.404	2.479.416	32,93%	16.756.580	16.756.580	599.334	663.349	3,87%			
		Climatizzazione con impianti alimentati elettricamente	canone	60.525	62.019	62.453	63.866	67.529	67.261	67.837	451.490	451.490		64.499		0,86%		387.475			387.475	64.015	
5	Manutenzione straordinaria e riqualificazione		misura	989.627	1.147.283	1.290.860	1.240.024	828.262	986.912	1.335.000	7.817.968	7.817.968	7.817.968	1.116.853	14,83%	5.957.574	5.957.574	1.860.394	1.860.394	31,23%			
6	Pulizia e igiene ambientale	Pulizia interna	canone	735.129	738.711	747.065	751.299	845.053	684.904	717.842	5.220.001	7.016.778	7.595.732	1.002.397	13,31%	5.091.461	6.488.172	128.540	798.314	11,74%			
		Pulizia aree grigie	canone	152.294	156.529	161.626	163.360	179.966	158.340	160.250	1.132.366	1.037.458				94.908							
		Pulizia e Manutenzione aree verdi	canone	52.411	52.999	113.132	113.866	107.543	109.408	115.052	664.411	359.253				305.158							
		Derattizzazione e Disinfestazione	canone misura	31.476	25.295	41.213	29.914	49.793	47.300	48.800	273.791	273.791				39.113		0,52%			250.740	250.740	23.051
		Smaltimento rifiuti speciali	misura	63.954	70.703	66.291	38.689	30.785	10.343	24.400	305.164	305.164				43.595		0,58%			58.506	58.506	246.658
7	Portierato fiduciario e Vigilanza	Portierato fiduciario	canone misura	341.386	381.301	404.704	377.871	484.504	299.484	305.000	2.594.251	2.594.251	2.899.670	370.607	4,92%	2.172.773	2.172.773	421.478	448.737	18,31%			
		Vigilanza	canone misura	39.815	40.922	41.257	41.482	44.362	47.563	50.020	305.420	305.420		43.631		0,58%		278.161			278.161	27.259	
TOTALI				6.852.182	7.678.746	8.024.642	7.195.052	7.842.176	7.160.626	7.955.748	52.709.172	52.709.172	52.709.172	7.529.882	100,00%	48.093.749	48.093.749	4.615.423	4.615.423	9,60%			
				€44.753.424							€7.955.748												
				importo contratto 7 anni							€52.709.172												

5.3 Allegato 3 – Contabilità anno 2013

Contratto Global Service - IMPORTI CONTABILITA' AL 3° QUADRIMESTRE 2013 - ANNO 2013										
Servizi	Sub Servizi	Tipologia prestazioni	unità temporale	Prezzo unitario revisionato al 2013	Quantità al 31/12/2013		Importo CONTABILIZZATO IVA esclusa (1)		I.V.A.	Importo CONTABILITA' IVA compresa (2)
1	GESTIONE TECNICA	Sistema informativo, Gestione anagrafe patrimoniale, Gestione esigenze manutentive, Sicurezza, Sicurezza, Supporto tecnico, Strumenti e attrezzature	canone	365 g	362,4910 €/g	----		€ 132.309,22	€ 28.299,30	€ 160.952,26
			corpo	----	1.056.059,88	----		€ -		
			misura	----	Elenco prezzi	----		€ 343,74		
2	MANUTENZIONE EDILE	Edile - Carpenteria - Falegnameria - Serramenti	canone	365 g	0,001220 €/mc g	1.557.238 mc		€ 687.349,31	€ 149.517,56	€ 850.381,14
		Passeggiata della Lanterna di Genova	canone	365 g	37,025390 €/g	----		€ 13.514,27		
3	MANUTENZIONE IMPIANTI	Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio, Reti ed impianti speciali, Macchinari e attrezzature di laboratorio dei Centri di formazione	canone	365 g	0,001215 €/mc g	1.557.238 mc		€ 684.517,38	€ 210.121,40	€ 1.195.065,46
		Elevatori - servo scale/ montascale e montapratriche	canone	365 g	0,977480 €/imp g	45 impianti		€ 13.813,86		
		Elevatori - ascensori e montapersona	canone	365 g	7,348930 €/imp g	96 impianti		€ 259.727,17		
		Impianto di illuminazione esterna area Lanterna di Genova	canone	365 g	36,147800 €/g	----		€ 13.193,95		
		Impianti fotovoltaici	canone	365 g	0,199000 €/Kw /g	188,50 kWp	10 impianti	€ 13.691,70		
4	CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE	Servizio riscaldamento impianti a combustibile gassoso e teleriscaldamento	canone	365 g	0,003427 €/mc giorno	9.619,95 mc		€ 3.115,48	€ 458.896,46	€ 2.609.973,60
		Servizio riscaldamento impianti a combustibile liquido (gasolio)	canone	365 g	0,007937 €/mc giorno	33.842,67 mc		€ 98.042,39		
		Contratto Servizio Energia	canone	365 g	107,319 €/MWh	1.368.461,39 mc	17.355,80 MWh	€ 1.994.484,30		
		Climatizzazione con impianti alimentati elettricamente	canone	365 g	0,073988 €/kW giorno	2.058,98 kW		€ 55.434,97		
5	MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RIQUALIFICAZIONE		misura	365 g	prezzario Camera Commercio	191 interventi		€ 813.388,97	€ 173.522,98	€ 986.911,95
6	PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE	Pulizia interna	canone	365 g	0,045487 €/mq giorno	33.008,26 mq		€ 566.036,04	€ 175.340,34	€ 1.010.294,36
		Pulizia aree grigie	canone	365 g	0,001940 €/mq giorno	184.769,46 mq		€ 130.859,87		
		Pulizia e Manutenzione aree verdi	canone	365 g	0,003691 €/mq giorno	67.914,00 mq		€ 90.419,63		
		Derattizzazione e Disinfestazione	canone	365 g	16,3578 e/o 45,5113 €/esca	1.843 esche		€ 35.919,82		
		Derattizzazione e Disinfestazione	misura	365 g	Elenco prezzi	4.199,00 mq		€ 3.171,13		
		Smaltimento rifiuti speciali	misura	365 g	Elenco prezzi	12049,00 Kg		€ 8.547,53		
7	PORTIERATO FIDUCIARIO E VIGILANZA	Portierato fiduciario	canone / misura	365 g	15,91 €/ora	15.514,00 ore	7 attività	€ 246.827,74	€ 61.019,25	€ 347.047,00
		Vigilanza	canone / misura	365 g	Elenco prezzi	----	11 edifici	€ 39.200,01		
TOTALE CONTABILITA' 3 SAS 2013								€ 5.903.908,48	€ 1.256.717,30	€ 7.160.625,78
<p>NOTA (1): Gli importi dei servizi a canone non sono leggibili proporzionalmente facendo la moltiplicazione prezzo unitario x quantità x giorni, in quanto, essendo variata durante l'anno la consistenza patrimoniale, a seguito di aggiunta e/o dismissioni di immobili, la contabilità tiene conto delle variazioni delle quantità (mc, mq, n. impianti, ecc.) e delle tempistiche diverse (quindi non per 365 giorni)</p> <p>NOTA (2): L'importo contabilizzato (IVA compresa) è al lordo delle ritenute</p>										

5.4 Allegato 4 – Manutenzione Ordinaria Riparativa

INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA			
SUDDIVISIONE PER SERVIZI E TIPOLOGIE			
	<i>Tipologia</i>	<i>Numero interventi</i>	<i>totali</i>
Servizio 2 - Manutenzione edile	Edili	412	1.735
	Fabbro	101	
	Falegname	24	
	Serramenti	1085	
	Vetri	113	
Servizio 3 - Manutenzione impianti	Elettrici	1497	3.205
	Idraulici - Idrico sanitari	786	
	Ascensori - Elevatori	387	
	Antincendio	282	
	Reti e impianti speciali	130	
	Telefonici	123	
Servizio 4 - Climatizzazione ambientale	Energia / Riscaldamento	627	722
	Condizionamento	95	
Servizio 6 - Pulizia e igiene ambientale	Pulizie interne	34	447
	Giardini - Aree Verdi	350	
	Pulizie aree grigie	28	
	Smaltimento rifiuti speciali	1	
	Derattizzazione	20	
	Disinfestazione	14	
Servizio 7 - Portierato fiduciario e Vigilanza	Vigilanza	0	0
TOTALE INTERVENTI			6.109

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

5.5 Allegato 5 - Manutenzione Ordinaria Programmata

INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA			
SUDDIVISIONE PER SERVIZI E TIPOLOGIE			
Servizi	Tipologia	Numero interventi	totali
Servizio 1 - GESTIONE TECNICA	Verifica amianto friabile annuale	13	211
	Verifica amianto compatto triennale	0	
	Verifica statica semestrale	198	
Servizio 2 - MANUTENZIONE EDILE	Edile annuale	100	1.154
	Edile semestrale	200	
	Serramenti annuale	100	
	Serramenti semestrale	200	
	Porte REI semestrale	144	
	Carpenteria biennale	57	
	Carpenteria annuale	61	
	Carpenteria semestrale	192	
Falegnameria annuale	100		
Servizio 3 - MANUTENZIONE IMPIANTI	Impianti elettrici biennale	33	4.117
	Impianti di terra biennali - con organo competente	38	
	Scariche atmosferiche - con organo competente	13	
	Elettrica annuale	100	
	Elettrica semestrale	200	
	Elettrica mensile	228	
	Gruppi elettrogeni semestrale	4	
	Elettrica annuale - antintrusione	62	
	Elettrica semestrale - antintrusione	124	
	Elettrica semestrale - TVCC	26	
	Idraulica annuale	43	
	Idraulica semestrale	200	
	Idraulica trimestrale	400	
	Ascensori biennali - con organo competente	10	
	Ascensori - annuali	55	
	Ascensori - semestrali	110	
	Ascensori - trimestrale	248	
	Ascensori - mensile	660	
	Antincendio annuale - Pitot	56	
	Antincendio annuale - GAS	23	
	Antincendio estintori semestrale	200	
	Antincendio idranti semestrale	130	
	Antincendio idranti trimestrale	260	
	Antincendio semestrale - fumi	118	
	Antincendio trimestrale - GAS	92	
	Reti e impianti speciali - annuali - fotovoltaico	10	
	Reti e impianti speciali - quadrimestrale - fotovoltaico	30	
	Reti impianti speciali - semestrale	54	
	Reti impianti speciali - trimestrale	328	
	Reti impianti speciali - trimestrale idraulica	100	
	Centralini - annuale	52	
Centralini - semestrale	110		
Servizio 4 - CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE	Riscaldamento - semestrale	118	213
	Riscaldamento - annuale	51	
	Riscaldamento - biennale	0	
	Riscaldamento - triennale	0	
	Condizionamento - semestrale	44	
Condizionamento - triennale	0		
Servizio 6 - PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE	Pulizie giornaliera = submensile	286	2.236
	Pulizie mensili	286	
	Pulizie bimestrali	143	
	Pulizie trimestrali	94	
	Pulizie semestrali	47	
	Pulizie annuali	24	
	Aree grigie bimestrali - alberi a foglia caduca marzo/agosto	35	
	Aree grigie mensile - alberi a foglia caduca settembre/febbraio	67	
	Aree grigie bimestrali - senza alberi a afoglia caduca	239	
	Aree grigie mensili	29	
	Aree grigie quindicinali	29	
	Aree grigie bisettimanali - 2 parte	107	
	Aree grigie settimanali - e parte bisettimanali	318	
	Aree verdi annuali	322	
	Derattizzazione trimestrale	210	
Servizio 7 - PORTIERATO E VIGILANZA	Portierato fiduciario giornaliero = submensile	60	204
	Vigilanza giornaliera = submensile	144	
TOTALE INTERVENTI			8.135

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

5.6 Allegato 6 – Manutenzione Straordinaria

INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE			
SUDDIVISIONE PER SERVIZI E TIPOLOGIE			
	<i>Tipologia</i>	<i>Numero interventi</i>	<i>totali</i>
Servizio 2 - Manutenzione edile	Edili	62	82
	Fabbro	1	
	Falegname	0	
	Serramenti	19	
	Vetri	0	
Servizio 3 - Manutenzione impianti	Elettrici	17	80
	Idrulici - Idrico sanitari	29	
	Ascensori - Elevatori	3	
	Antincendio	11	
	Reti e impianti speciali	8	
	Telefonici	12	
Servizio 4 - Climatizzazione ambientale	Energia / Riscaldamento	22	23
	Condizionamento	1	
Servizio 6 - Pulizia e igiene ambientale	Pulizie interne	1	6
	Giardini - Aree Verdi	4	
	Pulizie aree grigie	0	
	Smaltimento rifiuti speciali	1	
TOTALE INTERVENTI			191

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