



## AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA UFFICIO TECNICO

### RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

#### MANUTENZIONE ORDINARIA AGLI IMPIANTI DEGLI IMMOBILI DELLA STAZIONE MARITTIMA E RELATIVE PERTINENZE PER 12 MESI.

##### PREMESSA:

La presente relazione è allegata al progetto, redatto dall'Ufficio tecnico dell'Autorità Portuale, riguardante l'appalto di Manutenzione Impianti Tecnologici all'interno della Stazione Marittima di Olbia Isola Bianca e relative pertinenze.

Il presente appalto si sviluppa a seguito delle necessità di manutenzione ordinaria presso gli immobili della stazione marittima presso il porto Isola Bianca di Olbia. Comprendenti la Stazione Marittima, la torre enti di stato, la cabina elettrica, i bagni in prossimità del molo 9.

##### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO:

Gli impianti in argomento sono:

- impianti elettrici;
- impianti dati;
- impianto idrico fognario;
- impianto antincendio;
- impianto di climatizzazione;
- impianto elevatore;

in esercizio presso la stazione marittima e le relative pertinenze quali i bagli pubblici e la cabina elettrica così come puntualmente descritti negli elaborati progettuali.

Compreso nel presente appalto sarà anche il minuto mantenimento edile.

Il servizio di manutenzione ordinaria, modesti ampliamenti e tenuta in esercizio degli impianti potranno riguardare anche **nuovi impianti eventualmente messi in esercizio durante il periodo di validità contrattuale** di cui al presente articolo.

L'Appaltatore si impegna a realizzare tutte le opere secondo le modalità di legge e della regola dell'arte.

##### ATTIVITÀ DA ESEGUIRE:

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, gli interventi previsti per la manutenzione ordinaria e programmata dovranno contemplare le attività per il servizio.

**Servizio elettrico, dati, antincendio, idrico fognario, climatizzazione**



## **A) Manutenzione ordinaria e programmata secondo le indicazioni e la frequenza di legge e secondo le indicazioni del DEC;**

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, gli interventi previsti per la manutenzione ordinaria e programmata dovranno contemplare le seguenti attività:

### Garanzia di funzionamento, accensione e spegnimento degli impianti

- sarà garantito il funzionamento automatico circa l'accensione e lo spegnimento degli elementi di ogni singolo impianto.
- In caso di guasto dei citati automatismi le manovre di accensione e spegnimento saranno garantite tramite intervento diretto manuale.

### Manutenzione ordinaria programmata preventiva, ispezione e verifiche funzionali di

- al controllo visivo dello stato conservativo dell'isolamento dei cavi di ogni tipo per sezione e ubicazione;
- al controllo visivo dello stato conservativo degli impianti di terra e alla loro efficienza;
- al controllo dell'efficienza dei corpi illuminati e pulitura degli stessi, della messa a terra di tutto l'impianto e di tutte le apparecchiature che lo compongono;
- all'ispezione di tutti i punti luminosi di qualsiasi tipo ed a qualsiasi altezza;
- all'ispezione ed alla constatazione lungo la rete di distribuzione, della chiusura raso pavimento ed a regola d'arte dell'intero corpo dei chiusini posti sui pozzetti e cunicoli degli impianti elettrici, e segnalazione tempestiva all'AdSP di quei chiusini in tutto od in parte rotti o mancanti;
- alla pulizia generale del locale cabina elettrica e relative apparecchiature,
- alla sostituzione di tutte le lampade ogni qual volta le stesse risultano danneggiate o non funzionanti nonché di contattori, alimentatori rifasati etc.
- Verifica degli estintori e dei naspi, e dei gruppi di pressurizzazione;
- Verifica di tutti gli apparati attivi e passivi della rete dati;
- verifica di tutti gli elementi componenti l'impianto di clima, motori, condotte, ecc. e relativa pulizia periodica;
- Minuto mantenimento edile

A dare comunicazione formale, tempestiva e dettagliata, al Direttore dell'esecuzione del contratto e/o al Responsabile del Procedimento, circa le disfunzioni e/o difformità riscontrate alle vigenti Norme CEI o alla cogente regola dell'arte applicabile.

### Materiali

I materiali che fosse necessario sostituire in sede di espletamento dell'attività sopra descritta compresi i normali materiali di consumo quali lampade, alimentatori rifasati, lubrificanti, nastri isolanti, prese, attività di minuto mantenimento edile, ecc. sono da intendersi a carico dell'appaltatore e interamente compensati nell'importo contrattuale corrisposto a canone.

### Report



Alla fine di ogni intervento di manutenzione programmata/ordinaria il responsabile della ditta esecutrice dovrà compilare un report di lavoro con l'indicazione dettagliata di tutto quanto eseguito secondo le direttive indicate nel capitolato tecnico e la ditta dovrà provvedere all'aggiornamento dell'anagrafica tecnica.

## **B) Pronto intervento**

In caso di eventi o guasti che possano compromettere la pubblica e privata incolumità, nonché il regolare svolgimento delle attività e/o servizi portuali, il DEC e/o il RUP ordineranno all'impresa il "Pronto Intervento", di emergenza o di urgenza.

L'Appaltatore è obbligato ad eseguire immediatamente, tutto quanto necessario per la ripresa del servizio e/o per l'eliminazione delle condizioni di pericolo, comprese nelle giornate festive e/o in periodo notturno.

Nel caso di disfunzioni puntuali e di estrema urgenza, altra Autorità Competente (Capitaneria di Porto, Guardia di Finanza, Polizia di Stato, Agenzia delle Dogane, ecc..) potrà direttamente segnalare l'anomalia all'Appaltatore del servizio, al fine di ridurre al minimo i tempi d'intervento, fatto salvo l'immediato coinvolgimento dell'Ufficio del DEC preposto alla esecuzione del contratto.

## **C) Manutenzione straordinaria**

L'Appaltatore dovrà effettuare tutti i lavori di manutenzione straordinaria occorrenti per la funzionalità degli impianti di illuminazione ubicati in piazzali, banchine, calate in edifici, ecc. site nell'ambito portuale della circoscrizione demaniale di questa Autorità Portuale, previa la preventiva approvazione e autorizzazione, nelle forme previste dal regolamento di Amministrazione e Contabilità vigente della Stazione Appaltante.

Il preventivo di spesa e ove necessario la progettazione dell'intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere redatto secondo le modalità e termini di legge e comunque da concordare con la Stazione appaltante.

## **D) Smaltimento Rifiuti**

I materiali eliminati dagli impianti e dal minuto mantenimento edile (pali, lampade, cavi, apparecchiature, lampade fulminate, calcinacci, vernici, ecc.) dovranno essere constatati in contraddittorio e successivamente allontanati a cura e spese dell'Impresa quando, a giudizio del DEC siano ritenuti inservibili.

Lo smaltimento dei rifiuti dovrà avvenire nelle forme e nei modi congruenti alla natura dei rifiuti stessi secondo le vigenti normative di carattere ambientale.

Delle modalità di smaltimento dovrà essere prodotta e consegnata alla SA opportuna documentazione probatoria dell'avvenuto smaltimento dei rifiuti nelle forme di legge (FIR, ricevute della discarica autorizzata ecc).

I materiali recuperabili dovranno invece essere caricati, trasportati, scaricati, accatastati e conservati nel luogo che sarà indicato dall'Autorità Portuale per un eventuale successivo riutilizzo senza che per questo l'impresa abbia a richiedere compensi di nessun tipo e di nessuna natura.



## DURATA PREVISTA PER IL SERVIZIO:

Il servizio avrà la durata **di 12 (dodici) mesi** dalla data del verbale di avvio dell'esecuzione del contratto.

La copertura finanziaria sarà garantita da fondi del bilancio dell'ADSP del Mare di Sardegna .

Importo dell'appalto di Manutenzione Impianti Tecnologici all'interno della Stazione Marittima di Olbia Isola Bianca e relative pertinenze

L'importo dell'appalto viene calcolato sulla base delle conoscenze pregresse delle attività nella Stazione marittima e relative pertinenze.

Il personale che si occupa delle attività di manutenzione dell'immobile risulta essere stato assunto con contratto tipo metalmeccanici. Dall'analisi del contratto CNLL e dai tabulati agli atti dell'Ente viene estrapolato il costo medio di un dipendente manutentore e calcolato il costo di gestione totale dell'appalto come in tabella sotto riportata.

Costo dipendente annuo	€ 42.514,00	12
Costo due dipendenti per un anno	€ 85.028,00	2
Costo dipendente 1 annuo	€ 29.172,00	12
Costo totale dipendenti	€ 114.200,00	
Spese per manutenzioni	€ 61.000,00	12
Totale A	€ 175.200,00	
spese generali	€ 22.776,00	13%
Totale B	€ 197.976,00	
utile impresa	€ 19.797,60	10%
Totale	€ 217.773,60	
Oneri sicurezza	€ 3.000,00	
Totale generale	€ 220.773,60	

## FINANZIAMENTO DEL SERVIZIO:

L'intervento verrà finanziato completamente con Fondi di Bilancio dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna.

Importo complessivo dell'appalto compreso spese generali e utile d'impresa viene stimato a corpo in **€ 220.773,60**

**IL TECNICO**



Sommario RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PREMESSA:.....	1
DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO:.....	1
ATTIVITÀ DA ESEGUIRE: .....	1
DURATA PREVISTA PER IL SERVIZIO: .....	4
FINANZIAMENTO DEL SERVIZIO:.....	4