



**SEDE LEGALE:** Corso Bramante, 88/90 - 10126 Torino

**Centralino:** tel. +39.011.6331633 **P.I./Cod. Fisc.** 10771180014 [www.cittadellasalute.to.it](http://www.cittadellasalute.to.it)

**Presidi Ospedalieri:** - Molinette, Padiglione S. Lazzaro, Poliambulatorio S. Giovanni Antica Sede  
- Centro Traumatologico Ortopedico  
- Infantile Regina Margherita, Ostetrico Ginecologico S. Anna

**S.C. Servizi Tecnici e Manutentivi**

Direttore Arch. Paolo Melchior

**Presidio Molinette**

Corso Bramante 88/90 – 10126 Torino

**Presidio O.I.R.M. - Sant'Anna**

Corso Spezia 60 – 10126 Torino

**Presidio C.T.O.**

Via Zuretti 29 – 10126 Torino

e-mail: [tecnico@cittadellasalute.to.it](mailto:tecnico@cittadellasalute.to.it) – fax 011-633.3073

pec : [protocollo@pec.cittadellasalute.to.it](mailto:protocollo@pec.cittadellasalute.to.it)

Prot. n°

del

Titolario Cat. Cl.

**Manutenzione edile Presidio Molinette  
e impianti gas medicali**

Dirigente Responsabile Arch. Gianpiero AUDERO

tel. 011 - 633.3107 – cellulare 335-1328247 – n. breve 11668

Procedura: negoziata ex art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 11 settembre 2020 n° 120 come modificata dalla Legge 29 luglio 2021 n° 108

**"INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA  
DI NATURA PREVALENTEMENTE EDILE, E STRAORDINARIA  
ELETTRICA E TERMOTECNICA, SUI FABBRICATI DEL P.O.  
MOLINETTE E RELATIVE SEDI DISTACCATE - A.O.U. CITTÀ DELLA  
SALUTE E DELLA SCIENZA DI TORINO - PER UN PERIODO DI  
VENTIQUATTRO MESI"**

**RELAZIONE GENERALE**

(art. 1, comma 6, della Legge n° 55/2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a) della Legge n° 108 del 2021, di conversione, con modificazioni, del D.L. 18 aprile 2019 n° 32, cosiddetto "Decreto sbloccacantieri")

La presente Relazione Generale è stata redatta ai sensi dell'art. art. 1, comma 6, della Legge n° 55/2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a) della Legge n° 108 del 2021, di conversione, con modificazioni, del D.L. 18 aprile 2019 n° 32, cosiddetto "Decreto sbloccacantieri", e costituisce elaborato del Progetto Definitivo da porre a base di gara per l'affidamento a ditta specializzata della "Manutenzione ordinaria e straordinaria di natura prevalentemente edile, e straordinaria elettrica e termotecnica, sui fabbricati del P.O. Molinette e relative sedi distaccate – A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino – per un periodo di ventiquattro mesi" e precisamente:

Presidio Ospedaliero Molinette, C.so Bramante n° 88/90, 10126 -Torino;

Padiglione Dermatologico San Lazzaro – Via Cherasco n° 23, 10126 – Torino;

Ospedale San Vito – Strada comunale di San Vito Revigliasco n° 34, 10133 – Torino;

Poliambulatorio San Giovanni Antica sede – Via Cavour n° 31, 10123 – Torino;

Dental School – Via Nizza n° 230, 10126 Torino.

Comprende altresì:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di carattere edile per edifici civili ed industriali;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianti elettrici;
- Pulizia delle aree esterne, comprendente la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e sgombero neve;
- Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi, pavimenti e rivestimenti anche in PVC, opere da vetraio, ecc.;
- Finiture di opere generali di natura tecnica come decorazioni, opere di controsoffittatura, guaine, asfalti, sigillature, ecc.;

Il complesso dei dettagli interessati dall'appalto sono elencati nella parte seconda del Capitolato Speciale d'Appalto.

Le prestazioni richieste possono ascrivere alla fattispecie lavori, con le seguenti categorie S.O.A.:

Importo: € 5.344.000,00						
1)	5.264.000,00	Lavori di cui:				
1.a)	5.033.000,00	lavori soggetti al ribasso				
1.b)	231.000,00	Oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso				
2)	80.000,00	Progettazione, verifiche e calcoli strutturali				
a) Categoria prevalente:						Subappalto
Edifici civili ed industriali		OG1	Class.	IV	Importo	2.240.000,00
b) Categorie scorponabili o totalmente subappaltabili a qualificazione obbligatoria						
Impianti idrico-sanitari		OS3	Class.	II	Importo	314.000,00 qualificante
Verde e arredo urbano		OS24	Class.	II	Importo	375.000,00 qualificante
Impianti elettrici e speciali		OS30	Class.	II	Importo	360.500,00 qualificante
Impianti termotecnici		OS28	Class.	II	Importo	360.500,00 qualificante
c) Categorie scorponabili o totalmente subappaltabili a qualificazione non obbligatoria						
Finiture di opere generali in materiali lignei, plastica, metallici e vetrosi		OS6	Class.	III	Importo	1.104.000,00 facoltativo
Finiture di opere generali di natura edile e tecnica		OS7	Class.	II	Importo	510.000,00 facoltativo
<b>Valore stimato appalto: (opere e progettazione)</b>		<b>5.344.000,00</b>		Valuta:	euro	

Seguono le categorie di lavorazioni distinte per tipologia "a canone" e "a misura", la quantificazione degli "oneri per la sicurezza", come meglio descritto nel Capitolato Speciale d'Appalto - parte II^:

n.	Cat.	Descrizione delle categorie	Importi in Euro				Incidenza %	
			Interventi manutentivi			oneri sicurezza del PSC «2» (OS)		Totale «T = 1 + 2»
			Importo «1» (L)	Di cui				
A canone (C)	A misura (M)							
1	<b>OG1</b>	<b>Edifici civili ed industriali</b>	<b>2.140.000</b>	<b>592.000</b>	<b>1.548.000</b>	<b>100.000</b>	<b>2.240.000</b>	42
2	<b>OS3</b>	Manutenzione a canone	592.000	592.000		10.000	602.000	6
		Manutenzione extra canone	1.500.000		1.500.000	90.000	1.590.000	
		Materiali di consumo a canone	48.000		48.000		48.000	
		<b>Impianti idrico-sanitari</b>	<b>300.000</b>			<b>14.000</b>	<b>314.000</b>	
		Manutenzione STRAORDINARIA nuovi impianti idrici	300.000		300.000	14.000	314.000	
3	<b>OS24</b>	<b>Verde e arredo urbano</b>	<b>362.000</b>	<b>276.000</b>	<b>86.000</b>	<b>13.000</b>	<b>375.000</b>	7
4	<b>OS6</b>	Pulizie e giardinaggio, pulizie tetti piani e sgombero neve a canone	256.000	256.000		8.000	264.000	21
		Fermo macchina per 1 trattore munito di pala e n. 1 mini-pala periodo invernale (10 mesi)	20.000	20.000			20.000	
		Interventi extra-canone Materiale di ricambio	66.000 20.000		66.000 20.000	5.000	71.000 20.000	
		<b>Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici metallici e vetrosi</b>	<b>1.070.000</b>	<b>439.000</b>	<b>631.000</b>	<b>34.000</b>	<b>1.104.000</b>	
		Manutenzione a canone di serramenti interni, esterni in legno, ferro e alluminio	439.000	439.000		12.000	451.000	
		Materiali di consumo	31.000	31.000			31.000	
		Interventi extra canone per serramenti nuovi	250.000		250.000	10.000	260.000	
		Interventi extra canone per pavimenti e rivestimenti	250.000		250.000	6.000	256.000	
		Interventi extra canone per vetraio	100.000		100.000	6.000	106.000	
5	<b>OS7</b>	<b>Finiture di opere generali di natura edile e tecnica extra canone</b>	<b>480.000</b>		<b>480.000</b>	<b>30.000</b>	<b>510.000</b>	10
		Opere di decorazione	270.000		270.000	10.000	280.000	
		Opere di controsoffittatura	110.000		110.000	10.000	120.000	
		Guaine, asfalti, ecc.	100.000		100.000	10.000	110.000	
6	<b>OS30</b>	<b>IMPIANTI ELETTRICI, SPECIALI</b>	<b>340.500</b>		<b>340.500</b>	<b>20.000</b>	<b>360.500</b>	7
		Manutenzione STRAORDINARIA nuovi impianti elettrici e speciali	340.500		340.500	20.000	360.500	

7	OS28	IMPIANTI TERMOTECNICI	340.500		340.500	20.000	360.500	7
		Manutenzione STRAORDINARIA nuovi impianti termotecnici	340.500		340.500	20.000	360.500	
<b>TOTALE GENERALE APPALTO</b>			<b>5.033 .000</b>	<b>1.307.000</b>	<b>3.726.000</b>	<b>231.000</b>	<b>5.264.000</b>	100
<b>PROGETTAZIONE</b>							<b>80.000</b>	
<b>TOTALE I.V.A. ESCLUSA</b>							<b>5.344.000</b>	

L'importo contrattuale sarà costituito dalla somma degli importi riportati nella tabella di cui sopra e precisamente:

- l'importo dei lavori (L) di cui alla colonna 1 comprende la manutenzione ordinaria a canone colonna (C), la manutenzione straordinaria "a misura" colonna (M), per la cui contabilizzazione verrà applicato il ribasso percentuale offerto dall'appaltatore in sede di gara;
- l'importo degli eventuali lavori in economia è indicato nella colonna (M) e comprende materiali, spese generali e utili d'impresa, per la cui contabilizzazione verrà applicato il ribasso percentuale offerto dall'appaltatore in sede di gara;
- l'importo degli Oneri di sicurezza (OS), non soggetto al ribasso di gara, determinato alla colonna 2, verrà contabilizzato a corpo in percentuale allo stato di avanzamento dei lavori.

Le incidenze delle spese generali e dell'utile di impresa sui prezzi unitari e sugli importi delle eventuali spese in economia comprese nell'importo della colonna (L), sono state stimate dalla Stazione appaltante nelle seguenti misure:

- incidenza delle spese generali (SG): 14,50 %;
- incidenza dell'Utile di impresa (UT): 10,00 %.

Entrambi determinati ex art. 32, comma 2, del D.P.R. 207/2010.

Ai fini dell'art. 35, comma 4 del Codice, il valore massimo stimato dell'appalto è pari ad € 5.344.000,00 al netto dell'I.V.A. e/o di altre imposte e contributi di legge, comprensivi degli oneri per la sicurezza.

**Costo stimato della manodopera:** ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo dei lavori posto a base di gara comprende i costi della manodopera che la Stazione Appaltante ha stimato in € 1.545.000,00.

**Tipologia del contratto:** Il contratto sarà stipulato "a misura" ai sensi dell'articolo 59, comma 5 bis del Codice dei contratti. L'importo del contratto potrà variare, in aumento o in diminuzione, in base alle quantità effettivamente eseguite, fermi restando i limiti di cui all'articolo 106 del Codice dei contratti e le condizioni previste dal Capitolato Speciale d'Appalto – Parte I.

#### QUALIFICHE E CERTIFICAZIONI DI QUALITA' – SUBAPPALTI

- La categoria **OG1** è la **categoria prevalente** il cui importo, al netto dell'importo delle categorie scorporabili, ammonta a **€ 2.240.000,00 (42%)**. E' richiesta la **Classifica IV**.
- Le categorie di lavorazioni **scorporabili a qualificazione obbligatoria** sono le seguenti:

	categoria		Importo (>150.000 o >10%)	Classifica	% sul totale
1)	OS 3	Impianti idrico sanitari	314.000,00	II	6%
2)	OS24	Verde e arredo urbano	375.000,00	II	7%
3)	OS30	Impianti elettrici e speciali	360.500,00	II	7%

4)	OS28	Impianti termotecnici	360.500,00	II	7%
----	------	-----------------------	------------	----	----

*i lavori appartenenti alle categorie scorporabili elencate a «qualificazione obbligatoria» di importo superiore a 150.000 euro o superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo dell'appalto, possono essere eseguite dall'appaltatore, eventualmente in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituiti a tale scopo, solo se qualificato mediante il possesso della qualificazione pertinente; se l'appaltatore, direttamente o tramite un'impresa mandante in caso di raggruppamento temporaneo, non possiede i requisiti per la/le predetta/e categoria/e, deve obbligatoriamente indicare in sede di gara i relativi lavori come da subappaltare (subappalto obbligatorio o subappalto qualificante); **in tal caso concorrono all'importo della categoria prevalente** ai fini della qualificazione in quest'ultima, ai sensi dell'articolo 92, comma 1, secondo periodo, del Regolamento generale.*

**Possono partecipare alla gara anche i concorrenti qualificati nella Categoria OG11 (in luogo delle categorie OS3, OS28, OS30) per la classifica corrispondente (OG11 Classifica III).**

**Le lavorazioni appartenenti alla Categoria OS30 non possono essere oggetto di avvalimento.**

3) Le categorie specializzate (OS), diverse da quelle elencate a «qualificazione obbligatoria» sono le seguenti:

	categoria		Importo	Classifica	% sul totale
1)	OS6	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	1.104.000,00	III	21%
2)	OS7	Finiture di opere generali di natura edile e tecnica	510.000,00	II	10%

I lavori appartenenti alle categorie specializzate (OS), diverse da quelle elencate a «qualificazione obbligatoria», possono essere realizzati dall'appaltatore anche se questi non sia in possesso dei requisiti di qualificazione per la relativa categoria; in tal caso concorrono all'importo della categoria prevalente ai fini della qualificazione in quest'ultima, ai sensi dell'articolo 92, comma 1, secondo periodo, del Regolamento generale. I predetti lavori possono essere, altresì, a scelta dello stesso Appaltatore, scorporati per essere realizzati da un'impresa mandante oppure realizzati da un'impresa subappaltatrice, se l'appaltatore indica in sede di offerta che intende subappaltarli.

4) i lavori appartenenti alle categorie OS30, OS28 e OS3, devono essere eseguiti da parte di installatori aventi i requisiti di cui agli artt. 1, comma 2, lett. a),c) e d), 3 e 4 del **D.M. (Sviluppo economico) 22.01.2008, n° 37**.

**Subappalto:** Non è richiesta ulteriore condizione particolare relativamente all'istituto del subappalto.

**Descrizione dei lavori:** Le lavorazioni richieste sono dettagliate nel C.S.A. – parte II<sup>^</sup>, le indicazioni più specifiche verranno indicate negli ordini di servizio che saranno emessi dalla Direzione dei Lavori; in caso di opere di nuova realizzazione o di ristrutturazioni di rilievo, verrà richiesta all'aggiudicatario la stesura di un progetto esecutivo che sarà remunerato con l'applicazione delle tariffe professionali in corso di validità al netto dell'importo derivante dall'applicazione del ribasso di gara.

L'aggiudicatario, alla fine dei lavori, e preliminarmente al collaudo degli stessi, dovrà fornire le dichiarazioni di conformità e gli AS-BUILT finali come meglio descritto nel C.S.A. – parte I<sup>^</sup>.

## QUADRO ECONOMICO

A.O.U. CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI TORINO		
<b>"Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di natura prevalentemente edile e straordinaria elettrica e termotecnica sui fabbricati del P.O. Molinette e relative sedi distaccate – A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino - per un periodo di ventiquattro mesi"</b>		
<b>1) Lavori e Progettazione</b>	<b>IMPORTI (€)</b>	
Lavori di Manutenzione ordinaria a canone (a corpo)	1.307.000,00	
Lavori di Manutenzione straordinaria extra canone (a misura)	3.726.000,00	
<b>IMPORTO TOTALE LAVORI SOGGETTI A RIBASSO</b>		<b>5.033.000,00</b>
Oneri di Sicurezza da PSC non soggetti a ribasso	231.000,00	
<b>IMPORTO LAVORI + ONERI DI SICUREZZA</b>		<b>5.264.000,00</b>
Importo presunto per progettazioni (comprensivo di INARCASSA)		80.000,00
<b>IMPORTO COMPLESSIVO APPALTO (IVA ESCLUSA)</b>		<b>5.344.000,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
IVA 22% su lavori ed oneri di sicurezza	1.158.080,00	
IVA 22% su oneri di progettazione	17.600,00	
Spese tecniche per C.S.P., C.S.E. e collaudo – compresi 4% CNPAIA ed I.V.A. 22%	204.713,69	
Fondo 0,813% su € 5.344.000,00 ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 (art. 4 delibera 202 del 21/02/22)	43.446,72	
Fondo accordi bonari 3% su € 5.344.000,00, art. 205 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.	160.320,00	
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>1.584.160,41</b>
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>		<b>6.928.160,41</b>

IL TECNICO

GEOM. FRANCO ALBANESI

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ARCH. GIANPIERO AUDERO