

**U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali**

**AZIENDA ULSS 2 MARCA TREVIGIANA:  
LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRO-TERMO SANITARI DEGLI IMMOBILI  
DELL'ULSS N. 2 – MARCA TREVIGIANA - LOTTO1 : DISTRETTO DI TREVISO.**

Progettazione:  
U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali

Progettista:  
ing. Alessandro Barbieri

Direttore Lavori  
ing. Alessandro Barbieri

Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione:  
per. ind. Flavio Bernardi

Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione:  
per. ind. Flavio Bernardi

Responsabile unico del progetto:  
ing. Sebastiano Barison

**RELAZIONE GENERALE E QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA**  
Treviso, Ottobre 2025

**01**



U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali

## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OGGETTO DELL'APPALTO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ELENCO DELLE LAVORAZIONI .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PREZZIARIO .....</b>	<b>5</b>
<b>5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO .....</b>	<b>5</b>
<b>6. PRODOTTI DA COSTRUZIONE.....</b>	<b>5</b>
<b>7. CAM .....</b>	<b>6</b>
<b>8. QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA.....</b>	<b>6</b>

## U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali

### 1. PREMESSA

Al fine di mantenere in condizione di funzionalità e decoro i fabbricati di proprietà e/o competenza (in uso) di quest'Azienda, l'U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali ha predisposto l'appalto per: *"LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRO-TERMO SANITARI DEGLI IMMOBILI DELL'ULSS N. 2 – MARCA TREVIGIANA DISTRETTO DI TREVISO*, per un importo lavori di euro 3.690.000,00+IVA (di cui euro 90.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso). La spesa complessiva dell'intervento, come dettagliato nel Quadro Economico in calce alla presente relazione, ammonta ad Euro 4.600.000,00 e verrà finanziata con fondi di bilancio dell'Azienda.

Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

- 01 - Relazione generale e quadro economico dell'opera;
- 02 - PSC
- 03 - Elenco Prezzi Unitari e allegati
- 04 - Computo Metrico Estimativo
- 05 – CSA Parte Amministrativa
- 06 – CSA Parte Tecnica
- 07 – CSA Relazione CAM
- 08 – Elenco Sedi Distretto di Treviso.

### 2. OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di interventi di manutenzione sugli impianti idro-termo sanitari delle strutture di proprietà o in uso all'Azienda ULSS 2 Marca Trevigiana in particolare nei Distretto di Treviso.

I principali immobili che sono potenzialmente oggetto di interventi sono elencati nel seguente elaborato: Elenco delle sedi Distretto di Treviso;

I singoli interventi non sono definiti a priori, ma saranno stabiliti nel corso dell'Appalto mediante "Ordini di Lavoro" sulla base di specifiche esigenze dell'Azienda e potranno riguardare:

- manutenzione ordinaria (riparazioni, sostituzione di parti usurate, ecc...)

- manutenzione straordinaria:

- ripristino della funzionalità originaria (sostituzione di componenti);
- riqualificazione (integrazione/sostituzione di interi impianti o loro parti);
- adeguamento normativo;
- efficientamento energetico;
- incremento della sicurezza;
- parziali modifiche degli impianti derivanti da esigenze organizzative e sanitarie.

#### **U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali**

Ogni ordine di lavoro dovrà riportare il termine previsto per l'ultimazione dei lavori. Tale termine viene stabilito dal Direttore dei Lavori, sentito l'appaltatore.

Potranno essere necessari anche dei lavori di riparazione per guasto con necessaria sostituzione di parti, da eseguire in urgenza con massima tempestività.

**In caso di richiesta urgente di intervento i tempi di risposta dovranno essere:**

- **Ospedali**                                      **entro il giorno successivo alla richiesta, anche se festivo;**
- **Strutture territoriali**                      **entro il giorno lavorativo successivo alla richiesta.**

**LA DITTA DOVRA' ESSERE A DISPOSIZIONE ANCHE NEI PERIODI FESTIVI E NON SONO AMMESSI PERIODI DI "CHIUSURA" PER FERIE.**

I lavori saranno eseguiti, in gran parte, in ambienti frequentati da persone con attrezzature sanitarie e in attività lavorativa; potranno inoltre essere calendarizzati nei giorni festivi o in orari serali/notturni.

### **3. ELENCO DELLE LAVORAZIONI**

I lavori di manutenzione del presente appalto riguardano interventi sugli impianti idro-termo sanitari e di condizionamento che potrebbero rendersi necessari ai fabbricati del Distretto di Treviso, dell'Azienda ULSS n°2 Marca Trevigiana.

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano gli interventi e le lavorazioni più frequenti che sono state ordinate in precedenti appalti analoghi:

- Interventi di manutenzione su di apparecchiature igienico - sanitarie, macchinari idraulici etc, dei vari presidi: reparti di degenza, ambulatori, servizi, uffici, etc. aziendali nei rispettivi distretti d'appartenenza;
- Realizzazione di impianti per servizi igienico sanitari, anche per disabili, completi di impianto di aspirazione e di tutti gli accessori (maniglioni, ausili, specchi, ecc..) per dare il servizio finito e funzionante;
- Installazione riparazione o sostituzione di: Lavabi, lavelli, bidet, vasi wc, sedili wc, cassette di cacciata, galleggianti, raccordi flessibili, pilette, rubinetteria varia, miscelatori clinici, miscelatori con comando a pedale, scaldabagni, e tutto quanto affine.
- Fornitura ed installazione di impianti di climatizzazione, con interventi su tubazioni di adduzione e scarico siano questi interni o esterni ai fabbricati ed ai locali soggetti a manutenzione.
- Fornitura ed installazione di impianti di condizionamento con ausilio di apparecchiature VRV-VRF e relativi sistema di controllo.

Le lavorazioni previste, sebbene di carattere prettamente impiantistico, possono richiedere interventi di assistenza edile di quali realizzazione di tracce e fori per l'attraversamento di pareti e solai. L'esecuzione dei ripristini edili, delle finiture e più in generale di opere edili di maggiore entità potrà essere eseguita con la collaborazione di altre aziende.

**U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali**

#### **4. PREZZIARIO**

Le opere saranno remunerate a misura sulla base del prezziario posto a base di gara assoggettato al ribasso offerto. Il prezziario è stato predisposto sulla base del più recente Prezziario Regionale del Veneto, l'aggiornamento 2025, approvato con DGR n. 571 del 29/05/2025 (BUR n. 68 del 30/5/2025) della Giunta Regionale.

Per quanto concerne le ore in economie il ribasso d'asta verrà applicato esclusivamente alle spese generali ed utile di impresa delle specifiche voci di E.P.U. Per quanto non espressamente definito si farà riferimento al Prezziario Regionale in vigore e relativi allegati.

#### **5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

Il computo metrico estimativo allegato al presente progetto rappresenta esclusivamente una stima preliminare delle lavorazioni che potrebbero essere effettuate nell'appalto ed ha lo scopo di porre in evidenza le voci di prezzo si prevede verranno impiegate nella contabilizzazione dei lavori sulla base di precedenti appalti analoghi. Si evidenzia che verranno remunerate esclusivamente le opere che verranno effettivamente eseguite dall'appaltatore a seguito degli ordinativi impartiti dalla Direzione Lavori nel corso dell'appalto. La contabilità sarà eseguita a misura.

#### **6. PRODOTTI DA COSTRUZIONE**

I prodotti da costruzione impiegati nelle opere del presente appalto dovranno essere conformi a quanto previsto nel D.Lgs. 106/2017 *"Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE"*. In presenza di qualsiasi riferimento del prezziario a prodotti non più conformi al citato decreto l'appaltatore dovrà fornire ed installare un prodotto analogo conforme, senza nessuna pretesa di incremento di costo rispetto a quanto offerto in sede di gara.

#### **7. CAM**

Relativamente ai Criteri Ambientali Minimi (CAM), definiti dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (ora MASE), conformi al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023) e alle sue modifiche, si faccia riferimento alla specifica relazione parte integrate dei documenti di progetto.

Questa relazione descrive come l'appalto per la manutenzione degli impianti termici, idrici e meccanici rispetti i Criteri Ambientali Minimi (CAM). L'applicazione dei CAM per i servizi energetici e gli edifici-impianti mira all'efficientamento energetico, allo sviluppo dell'uso delle fonti energetiche rinnovabili, alla riduzione delle emissioni climalteranti e all'uso sostenibile delle risorse naturali.

U.O.C. Servizi tecnici e patrimoniali

## 8. QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

L'importo a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad € 3.690.000,00 calcolati sulla base del "PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI - COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI" approvato con DGR n. 918 del 05/07/2021 dalla Giunta regionale del Veneto.

QUADRO ECONOMICO			
A	LAVORI A BASE D'ASTA		INDIZIONE
a.1	Lavori di m.s. a base d'asta		€ 3.600.000,00
		TOTALE A	€ 3.600.000,00
B	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)		
	O.S. per lavori di m.s.		€ 90.000,00
		TOTALE B	€ 90.000,00
A+B	TOTALE LAVORI		€ 3.690.000,00
C	SOMME A DISPOSIZIONE		
c.1	Spese tecniche e generali - art. 45 d.lgs. 36/2023 (max 2% lavori lordi)		€ 73.800,00
c.2	Imprevisti ed arrotondamenti		€ 28.360,00
c.3	Oneri fiscali manutenzione straordinaria - iva 22%		€ 807.840,00
		SOMMANO C	€ 910.000,00
A+B+C	TOTALE COMPLESSIVO	SOMMANO A+B+C	€ 4.600.000,00

I lavori in oggetto sono appaltati a misura mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara.

I lavori, il cui importo a base d'asta è di € 3.690.000,00, rientrano nelle categorie:

- OS28 - Impianti termici e di condizionamento, classe IV
- OS3 - Impianti idrico sanitario, cucine, lavanderie, classe II come da tabella seguente.

Lavorazioni				"CATEGORIA/E"			
	Categoria ex allegato A) AL D.P.R. 207/2010			Lavorazioni	costi della sicurezza	Totale	Incidenza manodop.
1	IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	Prevalente	OS 28 classe IV	3.004.878,00	75.122,00	3.080.000,00	35%
2	IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE	Scorporabile	OS3 classe II	595.122,00	14.878,00	610.000,00	35%
TOTALE COMPLESSIVO DEI LAVORI				3.600.000,00	90.000,00	3.690.000,00	