Università degli Studi di Genova
Facoltà di Architettura
Dipartimento di Scienze per l'Architettura
Dottorato di Ricerca in "Recupero Edilizio ed Ambientale"

Provincia di Genova

CONVEGNO

FACILITY MANAGEMENT:
LA GESTIONE INTEGRATA DEI PATRIMONI PUBBLICI
Innovazioni, esperienze & best practice

DOTT. ING. ILMO LANZA
AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA S. MARTINO GENOVA

Facoltà di Architettura
Aula "E. Benvenuto"
Stradone S. Agostino 37

Genova 6 luglio 2010

CONTRATTO A OBBLIGO DI RISULTATO E CHIAVI IN MANO

PRESTAZIONI RICHIESTE

Gestione integrata impiantistica

1. **Esercizio:** Complesso di operazioni, che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti, che include: **conduzione, controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle norme di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale**.

2. **Conduzione:** Complesso delle operazioni effettuate dal responsabile dell'esercizio per la **messa in funzione, il governo, il controllo e la sorveglianza delle apparecchiature componenti l'impianto, al fine di garantire le condizioni di comfort**.

3. **Manutenzioni a tutti i livelli:** ordinaria, straordinaria, predittiva, a guasto,ecc

Fornitura dei vettori energetici

- **Energia termica**
- **Energia elettrica**

Progettazione e esecuzione degli interventi di miglioramento degli impianti

- **Interventi innovativi per contenimento di inquinanti e consumi**

Controllo governo e monitoraggio del sistema energetico

OBIETTIVI

Energetici

1. Elevata razionalizzazione della produzione di energia nel SSR
2. Reale verifica dell'ottimizzazione energetica
3. Elevato e verificabile contenimento delle emissioni in atmosfera
4. Utilizzo e valorizzazione di energie rinnovabili

Economici

1. Sensibile risparmio sulla spesa energetica e sulla gestione

Funzionali

1. Garanzia di risultati in termini di standards prestazionali
2. Miglioramento della sicurezza, affidabilità e compatibilità ambientale

FASI DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

I° anno

1. Progetto integrato da presentare alla UE
2. Costituzione di consorzio per l'accesso ai contributi
3. Gestione del sistema energetico
4. Definizione dei protocolli attuativi
5. Rilievo dei volumi riscaldati, dei posti letto e dello stato degli impianti
6. Misurazione dei consumi di energia primaria
7. Definizione delle procedura e modalità di controllo
8. Progettazione esecutiva degli interventi di investimento

II° anno

1. Gestione del sistema energetico
2. Sviluppo del progetto presentato alla Comunità Europea
3. Completamento fasi progettuali e realizzazione degli interventi di investimento

III° anno

1. Gestione del sistema energetico
2. Messa a regime degli interventi di investimento

LIMITI DELLE PRESTAZIONI

Sono compresi

1. Centrale termica e relativi impianti di trattamento acqua
2. Centrali frigorifere
3. Distribuzione fluidi caldi sino alle sottostazioni comprese
4. Gruppi elettrogeni
5. Sottostazioni termiche e di condizionamento
6. Impianti di condizionamento compresi i canali sino alle bocchette
7. Cabine elettriche sino ai quadri di distribuzione

Sono esclusi

1. Tubazioni a valle delle sottostazioni
2. Distribuzione acqua sanitaria
3. Impianto elettrico fuori dalle centrali termiche, frigorifere, ecc
4. Impianti di trattamento acqua

LE FASI DELLA GARA E DELL'AVVIO DEL SERVIZIO

Luglio 2001 La Regione richiede ad ARE uno *studio di fattibilità sul sistema ospedaliero ligure* e un *modello di gestione dell'energia con l'utilizzo di società di servizi.*

Anno 2003 La Regione fa una *convenzione con l'Università* per fornire *supporto tecnico scientifico* per la sistematizzazione dei dati energetici del sistema sanitario ligure *per pervenire all'esternalizzazione del sistema energetico.*

Anno 2004 La Regione riceve il progetto elaborato dall'Università e decide di *partecipare al progetto europeo "Poligenerazione"*.
Approva gli atti di gara per l'esternalizzazione decennale del servizio energia per oltre 444 milioni di € e nomina la Commissione per la gara.

Novembre 2004 E' aggiudicata al CSI la gara di esternalizzazione per la quale *il costo* effettivo per le SSL *scaturisce dall'applicazione ai consumi effettivi delle tariffe offerte* e da una quota fissa annuale.

Marzo 2005 La Regione affida ad *ARE le funzioni di Organismo di controllo dell'Appalto.*

Marzo 2005 La Regione sottoscrive un **accordo sindacale** per il distacco funzionale del personale.

Luglio 2006 **Conclusione dei ricorsi** presentati contro l'aggiudicazione.

Luglio 2006 La Regione considerando il lungo periodo trascorso dall'aggiudicazione richiede alle SSL un **aggiornamento sull'applicazione dei contratti**.
Le risposte delle SSL sono unanimi: preoccupazione per il notevole incremento della spesa.

Ottobre 2006 La Regione anche sulla base del parere della propria Avvocatura approva **l'avvio effettivo del Servizio** ma contestualmente dispone di *intraprendere* **un periodo di un anno di verifica** per accertare **eventuali danni erariali**.

Gennaio 2007 La Regione assegna ad **ARE Liguria le funzioni di controllo** dell'Appalto.

Febbraio 2007 La Giunta Regionale viene informata sulla **criticità dei rapporti** tra personale e Aziende in ordine al **distacco funzionale.**

Maggio 2007 La Regione preoccupata di quanto evidenziato dalle SSL in ordine all'aumento dei costi conseguente all'applicazione del contratto chiede ad ARE di **verificare i costi del servizio con i costi storici.**

Agosto 2007 Are comunica che in base all'analisi dei costi di cinque SSL si era prodotta una **tendenza generalizzata all'aumento dei costi**. Le cause dei maggiori costi furono individuate in:

- **livello delle manutenzioni più elevato** rispetto a quello in essere presso le SSL;
- **meccanismi distorcenti** che hanno spostato parte dei **costi delle manutenzioni su quelli dei vettori energetici** che sono soggetti ad un maggiore adeguamento nel tempo.

Per questo il contratto **comportava maggiori oneri del 30% per l'energia termica e del 21% per l'energia elettrica con un incremento di 71 milioni sui dieci anni.**

Luglio 2008 **La Regione Liguria sottoscrive il contratto rimodulato** che in sintesi comporta le seguenti variazioni rispetto al contratto principale.

Gennaio 2009 La Regione Liguria approva un Protocollo Attuativo inviato a tutte le Aziende per la sottoscrizione e **ha avvio il servizio con il contratto rimodulato: è il Marzo 2009.**

A seguito della rimodulazione sono compresi nel servizio gli adempimenti e i limiti di competenza che, ancora una volta, non coincidono perfettamente con la globalità del servizio di manutenzione e gestione degli impianti tecnologici dell'Ospedale.

SONO ESCLUSI

- **L'impianto idrico sanitario** dell'acqua calda dagli accumuli ai terminali;
- **gli impianti di osmosi** in funzione nell'intero Ospedale;
- gli elettrodomestici, lavapadelle e tutte **le apparecchiature elettriche non elettromedicali**;
- le **assistenze murarie** di manutenzione compresa nel servizio e nei cantieri ospedalieri appaltati a Ditte differenti dal Gestore;
- la rete di **illuminazione esterna** stradale e dei percorsi pedonali;
- la manutenzione di tutti gli **impianti di comunicazione interna**;
- la **igienizzazione e pulizia** delle canalizzazioni dell'impianto aeraulico.
- la **manutenzione straordinaria** al di fuori della centrale termica

Il costo di riferimento totale per ogni SSL dovrà essere uguale a quello storico dell'anno 2006 viene così eliminata la distorsione dei maggiori importi dei vettori energetici.

Il costo totale di riferimento è costante per gli anni successivi con la sola variazione dovuta agli aumenti volumetrici dei fabbricati e all'aumento delle tariffe di energia primaria.

I limiti di fornitura sono estesi sino alle apparecchiature finali.

La manutenzione ordinaria è garantita secondo gli standards del contratto originario.

La manutenzione straordinaria è remunerata a parte; questa clausola sarà successivamente variata includendo nel canone omnicomprensivo la manutenzione straordinaria di tutti gli impianti.

Gli investimenti per la messa a norma e gli ammodernamenti sono obbligatori.

CRITICITA' RISCONTRATE

Dall'Appaltatore

1. Periodo troppo lungo tra l'aggiudicazione e l'avvio del servizio.
2. Mancata adesione da parte di alcune SSL.
3. Ritardo insopportabile nei pagamenti.
4. Personale in distacco scarsamente motivato e in generale deprofessionalizzato.
5. Mancanza di specifiche e disegni degli impianti.
6. Mancanza di certificazioni, verifiche e misure degli impianti.

Dalla stazione appaltante

1. Periodo troppo lungo di redazione dell'anagrafica delle SSL.
2. Periodo troppo lungo di messa in esercizio del sistema informatico di monitoraggio e controllo della manutenzione.
3. Ritardo nella progettazione e realizzazione degli investimenti.
4. I limiti di competenza non coincidono con la totalità delle componenti degli impianti tecnologici dell'Ospedale.
5. Carenza nella manutenzione.
6. Penali troppo generiche.
7. Sottodimensionamento del personale tecnico addetto.
8. Disomogeneità delle procedure a causa della autonomia di gestione delle differenti Ditte nelle SSL non omogeneizzate da Micenes che risulta una "scatola vuota".

CONCLUSIONI

La strategia e gli obbiettivi del servizio sono stati e sono tutt'ora validi e riproponibili con alcune variazioni ad altre realtà.

I documenti di gara e le specifiche tecniche del servizio, per essere riapplicabili, devono essere però riprogettati; soprattutto:

1. limiti di competenza delle prestazioni;
2. penali;
3. Sistemi di adeguamento delle tariffe.

L'Appaltatore dovrebbe essere costretto ad omogeneizzare la metodologia di gestione e controllo del servizio e applicarla in modo unitario; attualmente ogni SSL è gestita da una differente Ditta dell'ATI che applica i propri criteri differenziati da realtà a realtà.

La gestione del personale in distacco deve essere unitaria ed in carico all'Appaltatore; attualmente esiste un sistema misto che rende ingestibile l'organizzazione del lavoro.

Grazie per l’attenzione