 Sistema Socio Sanitario Regione Lombardia ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 1 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

## 1 SCOPO

La presente procedura definisce le responsabilità operative e le attività connesse allo sviluppo del processo di pianificazione, programmazione e realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili aziendali. Procedure operative e/o istruzioni di dettaglio vengono redatte di volta in volta in funzione delle specifiche esigenze.

## 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

Il processo interessa le strutture immobiliari aziendali e le loro pertinenze a qualsiasi titolo detenute.

## 3 RIFERIMENTI NORMATIVI

- D.Lgs. 23/06/2011 n. 118 (Armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio) e s.m.i.;
- D.M. 15/06/2012 “Nuovi modelli di rilevazione economica <<Conto Economico>> (CE) e <<Stato Patrimoniale>> (SP) delle aziende del Servizio Sanitario Nazionale”;
- D.M. 17/09/2012 (Disposizioni in materia di certificabilità dei bilanci e relativa casistica applicativa);
- D.M. 01/03/2013 (Definizione Percorsi Attuativi Certificabilità);
- D.M. 20/03/2013 (Modifica degli schemi di Bilancio delle Aziende del SSN);
- D.G.R. 31/07/2017 n. X/7009 “Approvazione del Percorso Attuativo della Certificabilità dei bilanci degli Enti del SSR di cui alla L.R. n. 23/2015, della gestione sanitaria accentrata e del consolidato regionale, ai sensi del D.M. 1/3/2013”;
- Codice civile, artt. Nn. 812 – 2423 – 2428;
- Principi Contabili Nazionali (OIC 16 – 24 – 28);
- Casistica ministeriale – Documento Aziende 1 (La sterilizzazione degli ammortamenti);
- Casistica ministeriale – Documento Aziende 2 (Le immobilizzazioni materiali);
- Casistica ministeriale – Documento Aziende 3 (Il patrimonio netto);
- L.R. 7/05/2001, n. 10 “Utilizzazione a fini umanitari del patrimonio mobiliare dismesso delle Aziende sanitarie”;
- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- Norme tecniche vigenti.

Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
19.12.2017	Prima emissione in riferimento al Piano del Percorso Attuativo della Certificabilità dei bilanci ai sensi della DGR n. 7009/2017	GdL deliberazione n. 765 del 05/12/2017	D.ssa Baccieri (RQA)	Dott. Odinolfi (DG) Dott. Paternoster (DA) Dott. Candela (DSA-RDQ)

#### 4 MATRICE DELLE RESPONSABILITA'

Funzione Attività	Direzione aziendale	Direzioni mediche di presidio	U.O.C. Bilancio e Risorse Finanziarie	U.O.C. Tecnico Patrimoniale
Definizione del fabbisogno	I	I	I	R
Classificazione delle manutenzioni			C	R
Manutenzioni ordinarie	I	I	C	R
Manutenzioni straordinarie	I	I	C	R
Monitoraggio e verifica finale			C	R
Conservazione documentazione				

R = Responsabile C = Coinvolto I = Informato


#### 5 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

##### 5.1 Definizione del fabbisogno

La U.O.C. Tecnico-patrimoniale, in base alla consistenza delle strutture e degli impianti, allo stato di conservazione od obsolescenza degli stessi, alle segnalazioni pervenute da parte dei propri tecnici e di terzi e alle disposizioni normative vigenti, al fine di predisporre la documentazione di gara per l'affidamento delle opere di manutenzione edili ed impiantistiche, provvede ad elaborare:

1. un programma di interventi legato agli interventi di manutenzione preventiva e programmata il cui costo è stimato sulla base della periodicità richiesta, del costo della manodopera necessaria e del tempo stimato di intervento; il piano, soprattutto per quanto riguarda gli apparati impiantistici, è redatto sulla base delle tempistiche dettate dalle vigenti disposizioni normative;
2. una stima dei costi relativi agli interventi di manutenzione correttiva - per la gran parte non programmabile - derivata da uno storico consolidato;
3. una stima degli interventi di manutenzione straordinaria per i quali si rimanda alla Procedura "Redazione Piano degli investimenti".

Laddove, invece, si aderisca a convenzioni di centrali di committenza (ARCA, CONSIP) gli importi relativi ai punti 1 e 2 rientrano in una quota di canone fisso definita sui valori di spesa storica.

 Sistema Socio Sanitario Regione Lombardia ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 3 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

In entrambi i casi, gli importi saranno a carico dei costi dell'esercizio del bilancio di competenza.

## **5.2 Classificazione delle manutenzioni**

La manutenzione è la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità, destinate a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

Le attività manutentive, sia edilizie che impiantistiche, possono avere carattere ordinario o straordinario. Sotto il profilo tecnico, il riferimento normativo che definisce la tipologia degli interventi edilizi è il DPR n. 380 del 6.6.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" richiamato dal D.Lgs. n. 50/2017 "*Codice dei contratti pubblici*" e alcune norme UNI che ne danno una definizione "allargata" valida anche per le aree amministrative e gestionali (gestione patrimonio immobiliare, pianificazione e controllo costi) oltre che per le aree tecniche.

## **5.3 Manutenzioni ordinarie**


Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti (*DPR n.380/2001*). In altre parole (*art.3 del D.lgs. n.50/2016*) si tratta di opere necessarie per eliminare il degrado dei manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità.

Tali interventi quindi non modificano le caratteristiche originarie del bene né la sua destinazione d'uso, ma sono volte al mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente e ne garantiscono la vita utile.

La manutenzione ordinaria consiste essenzialmente in:

- manutenzione preventiva e programmata, periodica a cadenza prestabilita, per la quale può essere utile redatto un piano e un programma di manutenzione
- manutenzione correttiva o "a guasto" su chiamata per ripristinare malfunzionamenti o guasti occorsi.

I costi relativi costituiranno costi di esercizio del bilancio dell'anno in cui le attività vengono svolte.

 Sistema Socio Sanitario Regione Lombardia ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 4 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

La manutenzione ordinaria, in particolare modo impiantistica, viene attuata attraverso contratti di servizio per la gestione di una singola tipologia di impianto (p.es. gestione calore) ovvero per una molteplicità di impianti (facility management, global service, ecc.). Detti contratti prevedono una quota fissa a canone, valutata sulla base di parametri quali superficie e/o volume del bene, quantità e tipologia degli apparati in gestione, condizioni di funzionamento, ecc. Nell'ambito della quota a canone, secondo le specifiche dei capitolati di appalto, sono ricomprese gran parte delle attività di manutenzione ordinaria, sia essa preventiva e programmata che a guasto.

Qualora un intervento, ancorché ordinario, per caratteristiche tipologiche o estensione/quantità non trovi copertura nell'ambito della quota a canone, verrà contabilizzato "a misura" utilizzando la quota contrattuale extra-canone appositamente stanziata.


#### **5.4 *Manutenzioni straordinarie***

Richiamando il DPR n. 380/2001 e fatto salvo che non alterino la volumetria complessiva degli edifici né comportino modifiche delle destinazioni di uso, il D.Lgs. n. 50/2016 definisce gli interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti, gli impianti e le opere connesse all'uso e alle prescrizioni vigenti e con la finalità di rimediare al rilevante degrado dovuto alla perdita di caratteristiche strutturali, tecnologiche e impiantistiche, anche al fine di migliorare le prestazioni, le caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza tipologica, nonché per incrementare il valore del bene e la sua funzionalità.

In altre parole, si tratta di interventi non ricorrenti, dal costo più elevato rispetto ai costi annuali di manutenzione ordinaria del bene, che possono prolungare la vita utile del bene stesso aumentandone il valore.

Si considerano generalmente lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che contengono componenti innovative rispetto allo stato di fatto, che ampliano impianti esistenti, che ne realizzano di nuovi. Va tenuto presente che la finalità della manutenzione straordinaria è anche quella di mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di garantire gli standard di sicurezza previsti dalla normativa.

I costi relativi possono essere previsti nel budget di manutenzione e attribuiti all'esercizio finanziario in cui vengono realizzati ovvero capitalizzati, qualora si tratti di interventi su beni che ne comportino un aumento significativo di vita utile o produttività o sicurezza o valore del bene medesimo. In quest'ultimo caso, il costo dell'intervento manutentivo dovrà trovare copertura nell'ambito dei contributi regionali stanziati per interventi straordinari. Per

 Sistema Socio Sanitario <b>Regione Lombardia</b> ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 5 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

quanto concerne la capitalizzazione di tali interventi si rimanda alla procedura “Gestione beni immobili”.

Gli interventi di manutenzione straordinaria vengono generalmente realizzati nell’ambito dei contratti di servizi manutentivi (i medesimi con cui viene attuata la manutenzione ordinaria), utilizzando la quota extra-canone contrattuale, appositamente stanziata per tutti i lavori straordinari e/o di ristrutturazione. Qualora, per tipologia di intervento o per incapienza della quota contrattuale, non è possibile utilizzare i contratti in essere, si avvieranno le procedure per l’affidamento del lavoro in questione; a questo proposito si rimanda alla Procedura Redazione Piano degli Investimenti.

### **5.5 Monitoraggio e verifica finale**


Nel caso della manutenzione preventiva e programmata, l'appaltatore svolge le attività ad essa connesse nel rispetto dello scadenziario previsto contrattualmente e comunque concordato con il Direttore dei lavori./D.E.C. Una volta conclusa l’attività di verifica, l’appaltatore compila, sottoscrivendolo, il registro di manutenzione preventiva e lo consegna alla U.O.C. Tecnico-patrimoniale. A campione, i tecnici aziendali verificano la correttezza e la veridicità delle attività che l’appaltatore dichiara di avere svolto.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria “a guasto”, la richiesta di intervento viene inoltrata direttamente dall’utente che necessita dell’intervento, attraverso piattaforme informatiche appositamente predisposte per ogni tipologia contrattuale. L’appaltatore è tenuto ad intervenire entro i tempi previsti contrattualmente rilasciando una bolla di intervento che viene sottoscritta dall’interessato presente al momento dell’intervento.

Anche in questo caso, il personale tecnico della U.O.C. Tecnico-patrimoniale provvede a una verifica a campione degli interventi realizzati, valutandone la buona e regolare esecuzione e la tempistica.

Sulla base delle prescrizioni contrattuali, la manutenzione ordinaria può essere ricondotta nell’ambito della quota a canone oppure extra-canone. In questo secondo caso l’intervento verrà contabilizzato “a misura” sulla base dell’elenco prezzi unitari ufficiale contrattuale (generalmente D.E.I., Camera di Commercio, Comune di Milano, ecc.).

Analogamente, l’intervento di manutenzione straordinaria viene richiesto con le medesime procedure sopra indicate, fatto salvo che verrà preventivamente valutato ed, eventualmente, filtrato dalla U.O.C. Tecnico-patrimoniale. Di esso viene comunque sempre richiesto preventivo di spesa (ad eccezione dei casi di estrema urgenza) per valutarne l’effettiva realizzabilità in funzione della disponibilità di contributi regionali. Le modalità di contabilizzazione, analogamente a quanto avviene per la manutenzione correttiva, sono “a misura” sulla base dell’elenco prezzi unitari ufficiale contrattuale.

Sistema Socio Sanitario  Regione Lombardia ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 6 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

Generalmente con periodicità trimestrale viene prodotto il S.A.L. che raccoglie sia il valore della quota a canone riconoscibile nel trimestre di riferimento sia la quota di interventi extra-canone. Per la redazione dei S.A.L., per l'emissione dei relativi certificati di pagamento e per le verifiche conclusive si rimanda al p.to 5.2 della procedura Gestione immobili.


In sede di approvazione di ogni stato di avanzamento, la U.O.C. Tecnico-patrimoniale definisce gli importi relativi alla manutenzione ordinaria e quelli della manutenzione straordinaria, consentendo alla U.O.C. Bilancio e Risorse Finanziarie le corrette annotazioni.

Per quanto riguarda le verifiche finali, trattandosi per la gran parte di appalti "misti" di servizi e lavori con quota prevalente di servizi, gli atti conclusivi sono costituiti, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, dal verbale di verifica di congruità rilasciato dal D.E.C. – qualora consentito con riferimento agli importi contrattuali – o da terzo individuato dal R.U.P., unitamente a un certificato di regolare esecuzione/collaudo per la parte di lavori realizzati.

#### **5.6 Conservazione documentazione**

La U.O.C. Tecnico-patrimoniale e il R.U.P. conservano e archiviano tutte le evidenze prodotte dal processo limitatamente alle attività connesse all'affidamento dei lavori, alla loro esecuzione, conclusione e collaudo.

La U.O.C. Bilancio e Risorse Finanziarie archivia e conserva i provvedimenti e la documentazione necessaria per le rilevazioni contabili.

Sistema Socio Sanitario  Regione Lombardia ASST Nord Milano	<b>PROCEDURA AZIENDALE</b>	Rev. 0	Pag. 7 di 7
	<b>Manutenzioni e Riparazioni Beni immobili</b>	<b>DG-PrA-006</b>	

**Coord. Responsabile GdL:**

Dott.ssa Lucia Salvaggio, Responsabile dell'U.O.C. Controllo di Gestione e Internal Auditing

**Componenti GdL:**

Dott.ssa Lucia Salvaggio, Responsabile dell'U.O.C. Controllo di Gestione e Internal Auditing;

Dott.ssa Domenica Luppino, Direttore Dipartimento Amm.vo e Responsabile U.O.C. Bilancio e Risorse finanziarie;

Dott. Paolo Cavallaro, Responsabile ufficio Bilancio e Patrimonio, U.O.C. Bilancio e Risorse finanziarie;

Ing. Riccardo Lotti, Responsabile U.O.C. Tecnico-Patrimoniale;

Dott. Michele Redaelli, Responsabile U.O.C. Provveditorato-Economato;

Sig.ra Manuela Chiovenda, Collaboratore Amministrativo - U.O.C. Provveditorato Economato e RAQ U.O.C. Provveditorato Economato;

Sig. Maurizio Tarabori, Collaboratore Amministrativo - U.O.C. Provveditorato Economato e Responsabile Ufficio Inventario;

Ing. Tatiana Cancellieri, Responsabile U.O.S. Ingegneria Clinica;

Ing. Pietro Lanzoni, Responsabile U.O.C. Sistemi Informativi aziendali;

Dott.ssa Caterina Baccilieri, Responsabile U.O.S. Qualità e Risk Management;