

**SC Gestione Tecnico Patrimoniale**

Asst Fatebenefratelli Sacco

Via G.B. Grassi, 74 Milano 20157



## **FARMACIA P.O. FATEBENEFRATELLI**

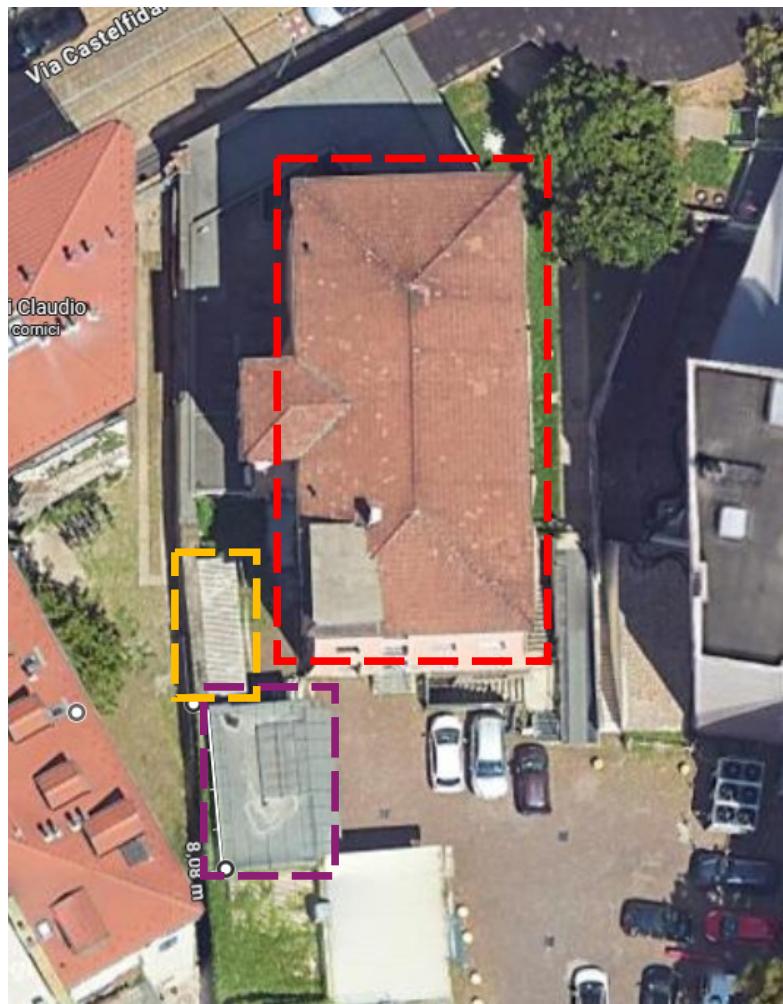
**- RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO -**

### **1. Premessa**

- Trattasi di un fabbricato isolato, comprensivo di magazzino, uffici e servizi tecnici. Sono inoltre presenti, di fianco, n.2 locali ad uso deposito:

- deposito 1: mis. 1,80x6,00 m.

- deposito 2: mis. 5,00x8,00 m.



## **2. Dati Generali della Farmacia**

- Proprietà: ASST Fatebenefratelli Sacco, via principessa Clotilde, 3 MILANO (MI);
- Ubicazione: Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 312, particella 28;
- Forma di gestione attuale (ASST Fatebenefratelli Sacco);

## **3. Contesto Normativo e Giuridico**

- Obblighi di servizio pubblico
- Compatibilità con il Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2024

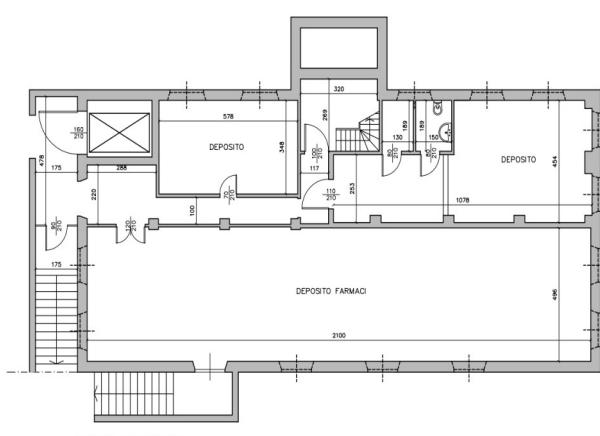
## **4. Analisi Patrimoniale e Infrastrutturale**

## **4.1 Caratteristiche Generali dell’Immobile**

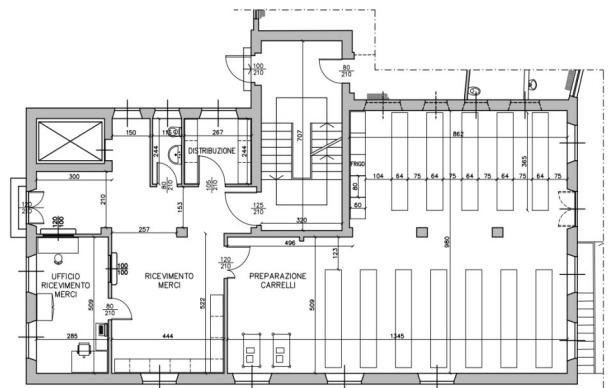
La palazzina, a pianta rettangolare (mis. 10X23 m) di costruzione tradizionale, si sviluppa su quattro livelli (uno interrato e tre fuori terra) serviti da un montacarichi.

### Distribuzione interna:

- PIANO SEMINTERRATO: AREA DEPOSITO per complessivi 200 m2 circa;
  - PIANO TERRA: ricevimento merci, ufficio, distribuzione, preparazione carrelli, servizio igienico, per complessivi 200 m2 circa;
  - PIANO PRIMO: N.6 uffici, laboratorio galenico, camera bianca, servizio igienico, servizio igienico , per complessivi 200 m2 circa;
  - PIANO SECONDO: n. 3 uffici, n.6 depositi, servizio igienico, per complessivi 200 m2 circa;

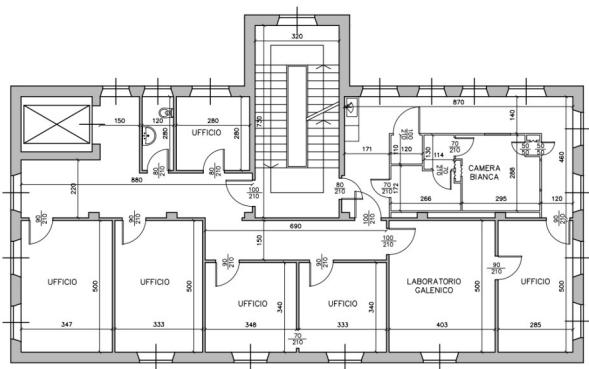


## Piano Interrato

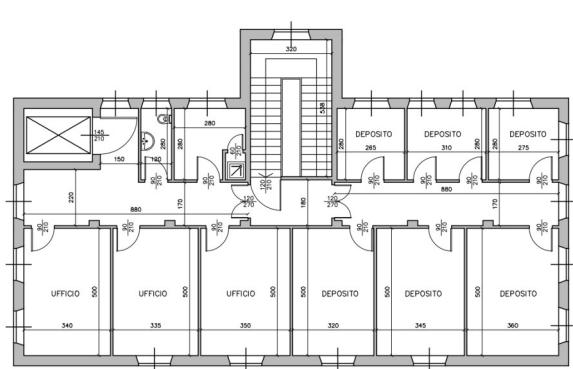


Piano Terra

Complessivamente la palazzina occupa una superficie di circa 800 m<sup>2</sup>



Piano Primo



## Piano Secondo

## Struttura portante e finiture:

- PILASTRI: in CLS;
  - TRAVI: in CLS;
  - COPERTURA: telaio portante in legno e tetto in tegole marsigliesi.

- TAMPONAMENTI ESTERNI: realizzati con mattoni forati, completi di aperture per serramenti (finestre, porte d'ingresso e uscite di emergenza);
- SOLAIO: in latero-cemento;
- CHIUSURE VERTICALI: mattoni forati;
- FINESTRE: con apertura a battente in legno. ○ VETRAZIONI: - vetro singolo
- CONTROSOFFITTI: assenti.
- PAVIMENTI: piastrelle dimensioni varie, granigliato, linoleum;
- RIVESTIMENTI: Sono presenti per i locali bagni e antibagni rivestimenti in piastrelle 15x15;

## **4.2 Impianti Tecnologici**

### **4.2.1 Impianto Elettrico**

#### **A. Generalità**

L'alimentazione del magazzino è derivata dall'impianto elettrico esistente dell'ospedale. Sul quadro BT esistente, installato in cabina, è installato un interruttore magnetotermico differenziale dal quale parte la linea di alimentazione del quadro magazzino QEM. La linea è posata per un tratto all'interno di un cavidotto esistente.

#### **B. Quadro Elettrico e Distribuzione**

- Il quadro elettrico generale è ubicato al piano -1, sulla parete.
- È dotato di interruttori magnetotermici e differenziali suddivisi per:
  - Prese
  - illuminazione
  - alimentazioni FM dirette
- Sono presenti sottoquadri in magazzino e in area celle, collegati al quadro principale tramite linee dedicate.

Tutte le linee elettriche sono realizzate con conduttori in rame, posati in passerella, canaline in PVC a parete o incassate, con sezioni dimensionate in base alla potenza installata.

#### **C. Messa a Terra e Sicurezza**

L'impianto dispone di impianto di terra composto da una corda di rame in contatto diretto con il terreno, tramite dispersori di terra a croce a protezione delle seguenti utenze:

- i poli di terra di tutte le prese;
- gli apparecchi illuminanti;
- le scatole o cassette di derivazione metalliche;

- le tubazioni metalliche relative all'impianto elettrico;
- le carpenterie contenenti apparecchiature elettriche;
- le canaline metalliche porta-cavi;
- le tubazioni di adduzione dei fluidi;
- i motori;
- le strutture metalliche ed i ferri di armatura del fabbricato;
- le masse estranee

#### **D. Continuità di Servizio**

- Non è installato un UPS (gruppo di continuità).
- In caso di interruzione dell'energia, il sistema garantisce la continuità del servizio tramite un gruppo elettrogeno.

#### **E. Illuminazione Normale**

Gli impianti di illuminazione ordinaria sono dimensionati in base alle prescrizioni del D.L. 81/2008 (Art. 1.10.7 – Allegato IV), che rimanda alle normative vigenti, di conseguenza alla Norma UNI-EN 12464-1 “illuminazione dei luoghi di lavoro”. L'impianto è dotato di lampade a led e fluorescenti.

#### **F. Protezione contro i Sovraccarichi e Fulminazioni**

Per quanto riguarda i sovraccarichi si fa preciso riferimento alle norme CEI 64-8 VI Edizione 2012 della Parte 4 Capitolo 43 “Protezione contro le sovracorrenti delle condutture nei sistemi a tensione nominale non superiore a 1000 V. in c.a. a 1500 V. in c.c.”. Non sono installati apparecchi di protezione contro i sovraccarichi nei circuiti per i quali l'improvvisa interruzione potrebbe dar luogo a pericoli per le persone (per esempio: pompe antincendio, etc.).

Per quanto riguarda gli impianti utilizzatori, a valle della cabina, la protezione è assicurata mediante il coordinamento tra l'impedenza dell'anello di guasto (sistema TN), e gli interruttori magnetotermici-differenziali installati a protezione di tutte le linee (protezione per interruzione automatica dell'alimentazione). Si fa riferimento alle prescrizioni in materia dettate dalle norme CEI 64-8 Parte 4 Sezione 413 Articolo 413.1 “Protezione mediante interruzione automatica dell'alimentazione” ed eventuali varianti in vigore alla data di esecuzione dei lavori. Disposizioni particolari per i locali destinati ai servizi igienici sezione 701 della Parte 7 CEI 64-8, in questi locali le tubazioni metalliche di adduzione e scarico di tutti gli apparecchi sanitari (docce, lavabi, et.) sono collegati metallicamente fra di loro e agli apparecchi stessi se questi sono di metallo, anche se rivestito di materiale non conduttore. La resistenza del collegamento (resistenza del conduttore + resistenza delle giunzioni) non supera i 0,2 Ohm. Gli elementi dell'impianto elettrico (lampade, apparecchi, organi di protezione e di manovra conduttori, et.) sono installati in posizione tale da non poter essere toccati, senza mezzi ausiliari, anche intenzionalmente da chi sia sotto la doccia. Inoltre, con riferimento alla posizione degli apparecchi sanitari nei quali non ci si possa trovare completamente immersi nell'acqua (es.: lavabi, bidet, et.) gli interruttori, i corpi illuminanti e le prese a spina sono installati in posizione da non poter essere toccati, senza mezzi ausiliari, anche

intenzionalmente contemporaneamente ad una parte metallica dell'apparecchio sanitario (rubinetterie, tubazioni, et.), o dall'apparecchio stesso, se di metallo anche se rivestito di materiale non conduttore.

#### G. Verifiche e Documentazione

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008: (non presente, da consegnare ad ultimazione lavori)
- Registro delle verifiche periodiche: (non presente, da consegnare ad ultimazione lavori)

#### H. Osservazioni Conclusive

L'impianto elettrico risulta, nel complesso:

- [Conforme/Non conforme/Parzialmente adeguato] alla normativa vigente
- In [buono/discreto/mediocre] stato di manutenzione

#### 4.2.2 Impianto fotovoltaico

Non presente.

#### 4.2.3 Impianto di Climatizzazione e Riscaldamento

##### A. Tipologia e Configurazione dell'Impianto

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori, su tutti i piani, alimentati dalla centrale termica dell'ospedale.

Sono presenti alcuni split dislocati nei locali destinati agli uffici e al piano rialzato (area magazzino) con unità esterne multi-split poste in facciata.

##### B. Caratteristiche Tecniche

- Marca/modello apparecchiature: varie
- Anno di installazione: [vari]

#### C. Controlli Ambientali

- Regolazione automatica della temperatura invernale tramite il sistema Desigo Syemens gestito da Edison.

#### D. Qualità dell'Aria e Filtrazione

- Presenza di filtri meccanici lavabili nelle unità interne.
- Nessun sistema di umidificazione o deumidificazione automatica presente, se non tramite split.

#### E. Verifica, Manutenzione e Documentazione

- Il sistema è funzionante.

Obblighi normativi (Reg. (UE) n. 517/2014 - FGAS)

#### F. Osservazioni e Criticità

- Il sistema attuale copre efficacemente le esigenze termiche del magazzino farmacia.

#### Allegati Tecnici

- Schede tecniche unità interne ed esterne;
- Planimetria con ubicazione split e motori (presente)
- Registro manutenzioni impianto termico (presente)
- Certificato F-Gas (non presente)

#### Impianto Idrico-Sanitario

- Rete idrica indipendente per servizi igienici e lavabi operativi, realizzata in tubi zincati.
- Scarichi e sifonature conformi alle disposizioni igienico-sanitarie, collegati ad una rete di servizio generale con conferimento alla rete pubblica con allaccio esterno.
- Produzione di acqua calda sanitaria mediante sistema centralizzato dell'ospedale.

#### Impianto di Videosorveglianza e Sicurezza

- Telecamere interne per la sorveglianza;
- Impianto di allarme antintrusione collegato alla portineria;
- n.2 armadi blindati per stoccaggio sostanze stupefacenti;

#### Impianto Informatico e Rete Dati

E' presente un impianto di trasmissione dati a servizio dei locali in oggetto. L'impianto telefonico e trasmissione dati comprende tutte le apparecchiature necessarie alla trasmissione via cavo della voce e dei dati quali centrali, cablaggio strutturato, concentratori, apparecchi, contenitori ed accessori vari. È installato: – N.1 armadio rack; dimensione di 600x600. Per ogni postazione di lavoro è prevista una sola presa RJ45 cat.6, Sono inoltre presenti dei punti per la connessione degli access Point Wi-Fi, per coprire l'intera struttura. Le singole tratte sono provate e certificate.

#### 4.3 Stato di Conservazione e Manutenzione

L'immobile si presenta in [buone/mediocri/critiche] condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono da prevedere interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura a causa di infiltrazioni.

#### **4.2.7 Impianto e Misure Antincendio**

##### **A. Inquadramento Normativo**

Il magazzino della farmacia rientra tra le attività non soggette a controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011 (categoria A), salvo casi specifici (es. presenza di laboratorio galenico con rischio chimico). Tuttavia, sono comunque obbligatorie le misure di sicurezza antincendio minime previste dal D.Lgs. 81/2008 e dalle norme tecniche UNI, in funzione della destinazione d'uso, della superficie e dell'afflusso di pubblico.

##### **B. Dotazioni Antincendio Presenti**

###### **1. Estintori Portatili**

- Estintori a polvere, a pressione permanente.
- Tutti i dispositivi sono a norma UNI EN 3-7, dotati di cartellonistica identificativa (UNI ISO 7010) e saranno sottoposti a manutenzione semestrale come da norma UNI 9994-1.

###### **2. Segnaletica di Sicurezza**

- Segnaletica conforme alla norma UNI ISO 7010:
  - Uscite di emergenza
  - Presenza estintori
  - Divieto di fumo
  - Istruzioni in caso di incendio

###### **3. Uscite di Emergenza**

- Uscite di sicurezza, facilmente identificabili e libere da ostacoli.
- Porte dotate di dispositivo antipanico certificato UNI EN 1125, apribili verso l'esterno.
- Illuminazione di emergenza presente e funzionante.

###### **4. Illuminazione di Emergenza**

Gli impianti di illuminazione di sicurezza sono dimensionati in base alle prescrizioni della Norma UNI-EN 1838 "Applicazioni dell'illuminotecnica – illuminazione d'emergenza". L'impianto è dotato di lampade di emergenza a led, autonomia 1h.

###### **5. Impianto di diffusione sonora per evacuazione**

Non è presente un impianto di diffusione sonora (EVAC) per evacuazione nei locali.

###### **6. Impianto di rilevazione fumi**

E' presente un impianto di rilevazione fumi i cui componenti sono del tipo omologato secondo EN54, completi della relativa certificazione rilasciata da un Ente Internazionale riconosciuto in ambito Europeo. (VdS, AF, BS). L'impianto comprende i seguenti componenti principali: - centrale di rivelazione, gestione e

segnalazione allarmi; - rivelatori automatici d'incendio; - pulsanti d'allarme; - ripetitori ottici d'allarme; - targhe ottico – acustiche; - Sensori da canale; - Serrande tagliafuoco;

La centrale rivelazione fumi è dotata di apposito applicativo che permette di effettuare operazioni di controllo, gestione e manutenzione di centrali incendio tramite collegamento seriale o TCP/IP alla scheda della centrale ed essere quindi riportata in supervisione. Il sistema di rivelazione incendio è del tipo analogico auto indirizzante ad intelligenza distribuita al fine di garantire: - identificazione puntuale del rivelatore; - segnale di manutenzione sensore; - non necessita di codificare il sensore con deep switches; - continuità di servizio anche in caso di taglio/cc di linea, tramite loop ad anello con isolatori di corto circuito in ogni dispositivo del loop; - targhe e sirene mediante relè programmabili posti in campo direttamente nelle basi dei sensori.

I componenti sono collegati in linee ad anello (loop) a due conduttori con cavi resistenti alla fiamma EN50200 secondo la Norma CEI 105, contenuti in canaline con separatori o tubazioni dedicate. Andata e ritorno del loop dovranno essere in percorsi o tubazioni separate e/o differenti al fine di evitare che un guasto sulla linea lasci il loop intero isolato. Le zone sono interamente tenute sotto controllo dal sistema di rivelazione su tutta la loro estensione. Il sistema comanda a livello di singola area compartimentata, in caso di incendio: - la chiusura delle serrande di ventilazione - il fermo della ventilazione meccanica - l'interruzione dell'alimentazione elettrica (se necessario). Attiva inoltre: - i dispositivi ottici e acustici di allarme - la trasmissione a distanza degli allarmi tramite combinatore telefonico - l'attivazione dei processi grafici su PC (opzione) - la stampa degli eventi (opzione).

L'impianto è gestito da una centrale d'allarme, di tipo modulare per garantire che l'eventuale fuori servizio di un'area non pregiudichi il buon funzionamento del resto dell'impianto. A tale scopo ogni linea ad anello è alimentata e gestita da propria scheda elettronica indipendente dalle altre. Le schede elettroniche dei loop sono alloggiate in uno slot dedicato in centrale al fine di semplificare le eventuali operazioni di cambio o manutenzione. L'alimentazione di rete è integrata con un'alimentazione di soccorso tramite batterie al Pb, sigillate, mantenute in carica mediante carica batterie, che entreranno in funzione automaticamente in caso di mancanza energia di rete 230 Vac 50Hz.

Le alimentazioni (rete + soccorso) sono distribuite ai fini di non appesantire la struttura dell'impianto:

- Alimentazione della centrale: alimenta la centrale stessa e le linee di rivelazione.
- Alimentazione del campo: alimentano i dispositivi di allarme ottici ed acustici, i display ripetitori, le sirene, gli elettromagneti.

## C. Gestione della Sicurezza Antincendio

### 1. Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)

- E' disponibile il DVR aziendale che include la valutazione del rischio incendio e la classificazione del livello di rischio (basso/medio/alto) in base alle attività svolte e ai materiali presenti.

### 2. Addetti Antincendio

- Presente

### 3. Registro Controlli Antincendio

- Presente

#### **4.4 Documentazione Tecnica**

- Depositata presso l'ufficio tecnico

#### **Conclusione**

La farmacia, sotto il profilo strutturale e impiantistico, presenta un livello di adeguatezza [sufficiente/buono/ottimo/critico] per lo svolgimento delle attività sanitarie previste. Tuttavia, si suggerisce un intervento di sistemazione della copertura, fonte di infiltrazioni generalizzate, di sistemazione dei serramenti ormai vetusti, ed in generale delle rifiniture interne.