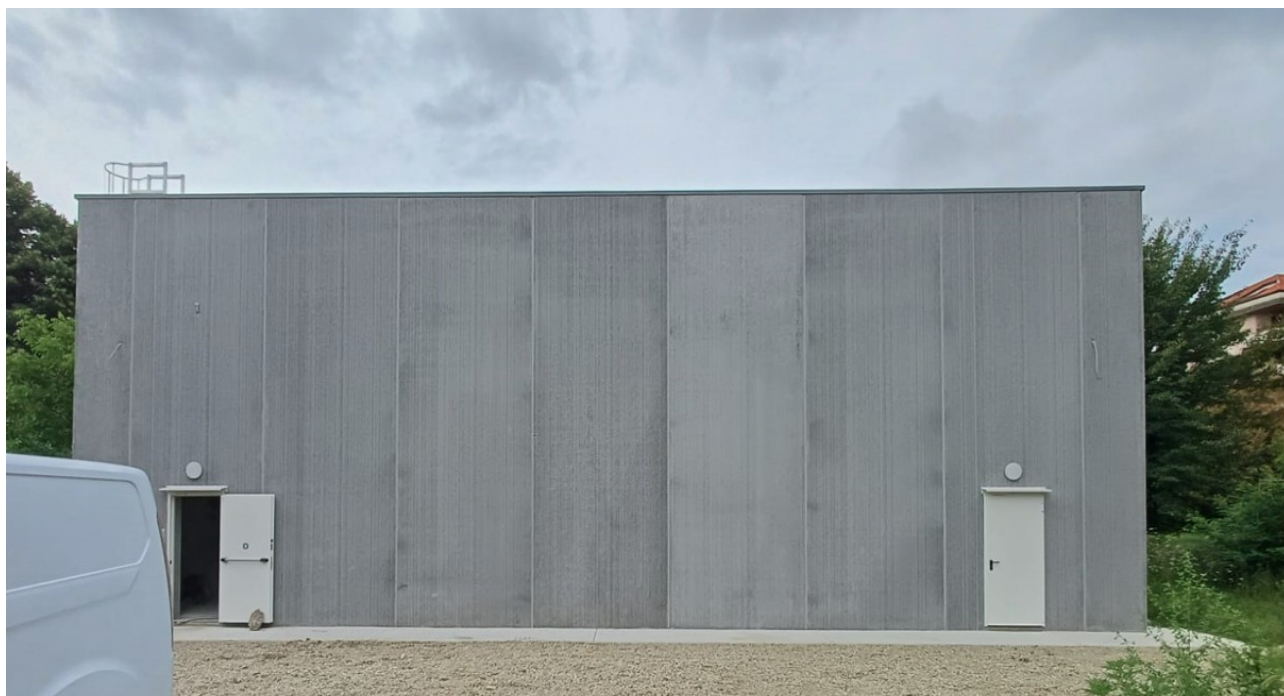


SC Gestione Tecnico Patrimoniale

Asst Fatebenefratelli Sacco

Via G.B. Grassi, 74 Milano 20157



NUOVO MAGAZZINO FARMACIA P.O. LUIGI SACCO

- RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO -

1. Premessa

- Trattasi di un fabbricato a destinazione d'uso magazzino a servizio della farmacia, comprensivo di uffici e servizi tecnici. Attualmente in fase di realizzazione, si prevede la consegna dell'intero immobile completo in ogni sua parte entro il corrente anno.

2. Dati Generali della Farmacia

- Proprietà: ASST Fatebenefratelli Sacco, via G.B. Grassi, 74 MILANO (MI);
- Ubicazione: Via Asiago Snc del Comune di Baranzate identificato catastalmente al foglio 70, particella 107;
- 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 struttura, a pianta rettangolare (mis. 19X22 m) di nuova costruzione e non ancora utilizzata, si sviluppa su un unico livello. E' realizzata con elementi prefabbricati, sia per le strutture primarie che per le opere di completamento, con l'impiego di elementi stratificati in grado di raggiungere i livelli prestazionali richiesti dalle normative vigenti in ambito acustico, antincendio, ecologico/corrispondenza CAM e in ambito edilizio.

Distribuzione interna:

- AREA DEPOSITO comprensiva di spazi per l'installazione di due celle frigorifere per complessivi 324 m2 circa;
- N.2 UFFICI ciascuno per n.2 postazioni di lavoro per complessivi 35 m2 circa;
- N.2 SPOGLIATOI per il personale e SERVIZI IGIENICI per complessivi 39 m2 circa;
- ACCETTAZIONE MERCI all'ingresso per complessivi 10 m2 circa;
- CONNETTIVO con il magazzino esistente in uso per complessivi 30 m2 circa;

Complessivamente il nuovo magazzino (incluso il nuovo connettivo) occupa una superficie di circa 480 m2

- **STRUTTURE IN ELEVAZIONE:** Montanti e travi in carpenteria metallica con sezione ad H, con ancoraggi mediante piastre metalliche.
- **SOLAIO:** a copertura del Connettivo e della zona accettazione è realizzato un solaio in c.a.o. con lamiera grecata collaborante.
- **CHIUSURE VERTICALI:** sono realizzati mediante la tecnologia di costruzione “a secco” in cartongesso (doppia lastra in cartongesso con interposto isolamento) e dove necessario il pacchetto strutturale ha le caratteristiche EI 90/ EI 120.
- **SERRAMENTI INTERNI:** sono del tipo porte tagliafuoco REI 120 complete di tutti gli accessori.
- **SERRAMENTI ESTERNI:** sono del tipo porte tagliafuoco REI 120 con complete di tutti gli accessori.
- **FINESTRE:** con apertura a battente e anta ribalta verso l’interno. Profilati estrusi in PVC con taglio termico (profilati stondati). ☉ **VETRAZIONI:** Vetrocamera con trasmittanza ug. = 1.0
- **CONTROSOFFITTI:** È presente un controsoffitto modulare ispezionabile in pannelli di fibra minerale ispezionabile 600x600mm.
- **PAVIMENTI:** per i locali bagni e antibagni e depositi, pavimento di prima scelta in piastrelle di gres porcellanato, dim. 30x30 cm, spessore 8-10 mm. antiscivolo R10. Per i restanti spazi è presente un pavimento industriale con finitura superficiale del cemento a polvero di quarzo.
- **RIVESTIMENTI:** Sono presenti per i locali bagni e antibagni rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, spessore 8-10 mm.

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 nuovo interruttore magnetotermico differenziale da 200A dal quale parte la linea di alimentazione del nuovo quadro magazzino QEM. La nuova linea è posata per un tratto all'interno di un cavidotto esistente, e per un tratto in un nuovo cavidotto che è stato realizzato per arrivare fino al nuovo magazzino.

B. Quadro Elettrico e Distribuzione

- Il quadro elettrico generale è ubicato all'ingresso della struttura, lato tunnel, 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 un nuovo impianto di terra composto da una corda di rame nuda in contatto diretto con il terreno, tramite nuovi 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

- In caso di interruzione dell'energia, il sistema garantirà autonomia tramite 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 così specificate:

- 14 Disano Illuminazione S.p.A 842 LED Panel - CRI \geq 80 Disano 842 LED 4K CLD BIANCO
- 2 Disano Illuminazione S.p.A 884 Compact CRI95 - 245mm Disano 884 LED 29W 4K CLD BIANCO
- 14 DIALux HYPER 90° 87,5W 385mA



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 climatizzazione è ad espansione diretta variabile (VRV), con unità esterna formata da 2 moduli da 45kW, e da un modulo da 40 kW e la distribuzione interna è realizzata con sistemi a giunti a Y, fino ai collettori e poi mediante collegamento diretto alle unità interne. Le unità interne sono di tipo canalizzato ad alta prevalenza e unità a parete nei locali ufficio. Le unità ad alta prevalenza, a servizio del magazzino distribuiscono la portata d'aria mediante canali microforati ad alta induzione, in lamiera verniciata a polvere, con foratura calibrata al fine di distribuire fino alla zona occupata la portata d'aria, a velocità che garantiscano adeguatamente il comfort degli occupanti. Ogni unità interna è collegata alla rete di smaltimento della condensa, che andrà a conferire nella rete di acque bianche o nella rete di scarico dei lavabi nei servizi.

L'impianto di ventilazione è sotteso ad una Unità di trattamento d'aria da esterno (UTA), provvista di recuperatore di calore a flussi incrociati e serranda di freecooling, sezione filtrante su mandata e ripresa, silenziatore, batterie ad espansione diretta alimentate da unità esterna dedicata. La distribuzione in ambiente è differente a seconda degli ambienti serviti:

- Uffici: la mandata dell'aria primaria è inviata su diffusori elicoidali da incasso, provvisti di plenum e serranda di regolazione. La ripresa invece fa capo ad una serie di griglie di ripresa con passo 25 mm, con alette rivolte verso il basso.

- Magazzino: Bocchette a doppio filare installate direttamente sul canale.

- Impianto di estrazione WC: Valvole di aspirazione installate su canali spirroidali circolari.

E' presente un sistema di Bulding Management System a servizio dei seguenti impianti:

- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale;

- Impianto aeraulico e regolazione UTA;

- Impianto illuminazione normale e di emergenza;

- Impianto gestione della fm;

- Monitoraggio elettrico e Contabilizzazione dei consumi termici, fluidici, energetici.

L'impianto di supervisione si collegherà agli impianti meccanici tramite le interfacce RS232, sulle relative utenze: • AHU-01 • Impianto VRV mediante centralizzatore Il sistema VRV permetterà di definire anche i consumi delle singole unità interne al fine di verificare i consumi energetici per la climatizzazione estiva ed invernale. Il sistema considerato è aperto, scalabile, senza protocolli proprietari, su protocollo Bacnet.

A servizio della regolazione climatica degli ambienti, e della gestione della centrale il sistema di Building Management System è in grado regolare nei singoli ambienti le temperature ambiente, interfacciandosi con un sistema dedicato, gestibile dall'utenza, e in grado di soddisfare le richieste.

B. Caratteristiche Tecniche

- Marca/modello apparecchiature: Pompa di calore Daikin VRV IV+
- Potenza termica complessiva: [130 kW in riscaldamento – 130 kW in raffrescamento]
- Anno di installazione: [2024]
- Tecnologia inverter presente: [Sì /~~No~~]

C. Controlli Ambientali

- Regolazione automatica della temperatura tramite il sistema di Bulding Management System in ogni ambiente.
- Uniformità della distribuzione dell'aria garantita da diffusori orientabili.
- Ricambio d'aria naturale o forzato tramite aperture.
- Nessuna evidenza di rumorosità eccessiva, vibrazioni o malfunzionamenti.

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 nuovo e funzionante.

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

F. Osservazioni e Criticità

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

Allegati Tecnici

- Schede tecniche unità interne ed esterne (non presente, da consegnare ad ultimazione lavori)
- Registro manutenzioni impianto termico (non presente, da consegnare ad ultimazione lavori)
- Certificato F-Gas (non presente, da consegnare ad ultimazione lavori)

Impianto Idrico-Sanitario

- Rete idrica indipendente per servizi igienici e lavabi operativi, realizzata in tubazione in polietilene per posa interrata, D 63mm.
- 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 n.2 bollitori a pompa di calore (ARISTON NUOS EVO A+) installati al disopra dei locali ufficio.

Impianto di Videosorveglianza e Sicurezza

Attualmente non presente. Si prevede di installare i seguenti impianti:

- Telecamere interne ed esterne per la sorveglianza;
- Impianto di allarme antintrusione collegato a centrale operativa;
- Cassaforte o armadi blindati per stoccaggio farmaci stupefacenti.

Impianto Informatico e Rete Dati

E' presente un nuovo 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 in categoria 6

4.3 Stato di Conservazione e Manutenzione

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

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 da 6 kg (classe 34A-233B), 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
- Segnaletica fotoluminescente nelle zone a scarsa illuminazione naturale.

3. Uscite di Emergenza

- N. [2] uscite di sicurezza, facilmente identificabili e libere da ostacoli.
- Porte dotate di dispositivo antipánico 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, così specificate:

- 12 Beghelli SpA 19432 F65 LED GL IP65 AT AR SE LF
- 3 Beghelli SpA 19433 F65 LED GL IP65 AT AR SA LF



5. Impianto di diffusione sonora per evacuazione

È presente un impianto di diffusione sonora (EVAC) per evacuazione nei locali. L'impianto è composto da una centrale di diffusione sonora per evacuazione posta nel locale tecnico. Sono posizionati i diffusori sonori, che in caso di allarme incendio saranno attivati, inoltre è presente una postazione microfonica che può allertare l'edificio.

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 necessità 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 alloggiare 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

- Non presente

3. Registro Controlli Antincendio

- Non presente

4. Documentazione Tecnica

- sarà disponibile a collaudo dei lavori

Conclusione

La farmacia, sotto il profilo strutturale e impiantistico, presenta un livello di adeguatezza [sufficiente/buono/ottimo/critico] per lo svolgimento delle attività previste.