

TABELLA RIPARTIZIONE SPESE

Contratto affitto Ospedale di Lissone

| n. | Descrizione Servizio - Fornitura | Intestazione contratto servizi e/o forniture | Competenza Azienda ospedaliera | Competenza Affittuario | Modalità di pagamento Affittuario | Note |
|----|--|--|---|---|--|---|
| 1 | Gestione impianti termici e di climatizzazione, impianti elettrici ed affini, idrico sanitari ad uso esclusivo dell'Affittuario. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | 0% | 100% | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | La gestione comprende anche la quota parte degli impianti e delle apparecchiature centralizzate (centrale termica, centrale frigorifera, sottocentrali termiche ed idriche, cabina elettrica, gruppo di soccorso, ecc.). |
| 2 | Gestione impianti termici e di climatizzazione, impianti elettrici ed affini, idrico-sanitari delle parti comuni. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale superficie competenza | quota percentuale superficie competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | La gestione comprende anche la quota parte degli impianti e delle apparecchiature centralizzate (centrale termica, centrale frigorifera, sottocentrali termiche ed idriche, cabina elettrica, gruppo di soccorso, ecc.). |
| 3 | Gestione impianti distribuzione gas medicinali ad uso esclusivo dell'Affittuario. | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | L'impianto comprende tutta la rete distributiva dei gas compressi (ossigeno e aria compressa) e del vuoto, compresa la centrale di produzione del vuoto e dell'aria compressa medicinale, con esclusione del serbatoio di ossigeno liquido e della relativa telemetria. |
| 4 | Gestione degli impianti e dei presidi antincendio | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | La gestione comprende tutte le apparecchiature, impianti e presidi antincendio, nessuno escluso. |
| 5 | Gestione del sistema informativo e informatico | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Dedicato alle attività di gestione delle strutture e degli impianti tecnologici |
| 6 | Gestione degli impianti elevatorie verifiche periodiche biennali (<i>ascensori e montacarichi</i>) | Azienda Ospedaliera San Gerardo | vedi nota a fianco | vedi nota a fianco | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Le spese di gestione vengono ripartite per il 50% sulla base delle superfici di competenza e per il rimanente 50% in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. |
| 7 | Servizio di prevenzione della legionella | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Servizio che comprende anche la fornitura dei reagenti chimici e delle analisi microbiologiche. |
| 8 | Servizio antighiaccio e sgombero neve | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Servizio attivo nel periodo 15 novembre - 15 marzo di ogni anno. |
| 9 | Verifiche periodiche impianti elettrici delle parti ad uso esclusivo dell'Affittuario. | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 10 | Verifiche periodiche impianti elettrici delle parti comuni. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | |
| 11 | Gestione aree verdi. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | |
| 12 | Gestione delle parti edili e strutturali ad uso esclusivo dell'Affittuario | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | La gestione comprende tutte le parti strutturali e architettoniche delle parti date in uso (<i>controsoffitti, serramenti interni ed esterni, persiane, rivestimenti pareti e pavimenti, intonaci interni, sottofondi, pareti divisorie, ecc.</i>) nonché qualsivoglia intervento di gestione (<i>tinteggiature, opere da fabbro, opere da muratore, falegname, vetraio, ecc.</i>). |
| 13 | Gestione delle parti comuni edili e strutturali. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale delle superfici di competenza | quota percentuale delle superfici di competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | La gestione comprende tutte le parti strutturali e architettoniche delle parti comuni (<i>fondazioni, pilastri, travi, piazzali, vie di accesso, parcheggi, rampe, recinzioni, cancelli, controsoffitti, serramenti interni ed esterni, persiane, rivestimenti pareti e pavimenti, intonaci interni ed esterni, pareti interne ed esterne, facciate, copertura, lastrici solari, ecc.</i>) nonché qualsivoglia intervento di gestione (<i>tinteggiature, opere da fabbro, opere da muratore, falegname, vetraio, ecc.</i>). |
| 14 | Gestione delle apparecchiature elettromedicali ad uso esclusivo dell'Affittuario. | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |

| n. | Descrizione Servizio - Fornitura | Intestazione contratto servizi e/o forniture | Competenza Azienda ospedaliera | Competenza Affittuario | Modalità di pagamento Affittuario | Note |
|----|---|--|---|---|--|---|
| 15 | Gestione degli arredi delle parti ad uso esclusivo dell'Affittuario. | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 16 | Fornitura energia elettrica | Affittuario | 15% | 85% | Diretta | Ripartizione sulla base delle effettive quantità consumate e degli importi desunti dalle bollette dell'Ente erogatore. Le quote percentuali di ripartizione sono definite sulla base dell'attuale assetto funzionale e impiantistico. |
| 17 | Manutenzione straordinaria e/o interventi di riqualificazione e/o adeguamenti alle normative di sicurezza delle parti strutturali e impiantistiche secondo necessità o a seguito di cogenti disposizioni legislative e normative. | Azienda Ospedaliera San Gerardo | vedi note a fianco | vedi note a fianco | Addebito pro quota all'Affittuario | Addebito all'Affittuario nel periodo contrattuale di rate annuali calcolate per quota percentuale delle superfici di competenza in rapporto alle quote di ammortamento fiscale del bene realizzato. |
| 18 | Fornitura gas metano | Affittuario | 25% | 75% | Diretta | Ripartizione sulla base delle effettive quantità consumate e degli importi desunti dalle bollette dell'Ente erogatore. Le quote percentuali di ripartizione sono definite sulla base dell'attuale assetto funzionale e impiantistico. |
| 19 | Fornitura acqua potabile | Affittuario | 25% | 75% | Diretta | Ripartizione sulla base delle effettive quantità consumate e degli importi desunti dalle bollette dell'Ente erogatore. Le quote percentuali di ripartizione sono definite sulla base dell'attuale assetto funzionale e impiantistico. |
| 20 | Fornitura gas medicinali | Azienda Ospedaliera San Gerardo | 0% | gas fornito | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Addebito sulla base dell'effettiva quantità di gas (liquido o gassoso) fornito. |
| 21 | Fornitura gasolio (per gruppo di soccorso elettrico e riserva generatore di calore) | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale superficie competenza | quota percentuale superficie competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | Addebito sulla base dell'effettiva quantità di gasolio fornito. |
| 22 | Gestione degli apparati della rete dati e telefonia | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale superficie competenza | quota percentuale superficie competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | |
| 23 | Traffico rete telefonica | Azienda Ospedaliera San Gerardo | flusso telefonico | flusso telefonico | Addebito all'Affittuario o fatturazioni separate sulla base dell'effettivo traffico telefonico | |
| 24 | Smaltimento rifiuti urbani delle parti ad uso esclusivo dell'Affittuario | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 25 | Smaltimento rifiuti urbani delle parti comuni | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale superficie competenza | quota percentuale superficie competenza | Addebito pro quota all'Affittuario | |
| 26 | Smaltimenti rifiuti speciali | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 27 | Servizio pulizie ad uso esclusivo dell'Affittuario | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 28 | Servizio pulizie delle parti comuni interne ed esterne | Azienda Ospedaliera San Gerardo | quota percentuale superficie competenza | quota percentuale superficie competenza | Addebito pro quota all'Affittuario o fatturazioni separate | |
| 29 | Servizio mensa e ristorazione | Azienda Ospedaliera San Gerardo | numero pasti consumati | numero pasti consumati | Addebito all'Affittuario o fatturazioni separate sulla base del numero dei pasti consumati | |
| 30 | Servizio lavaggio biancheria e guardaroba | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 31 | Servizio portineria | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |
| 32 | Servizio vigilanza guardie giurate | Affittuario | 0% | 100% | Diretta | |

Nota Bene.

La **gestione** degli impianti e delle strutture è intesa come insieme coordinato delle seguenti attività:

- 1. sorveglianza:** controllo visivo atto a verificare che le attrezzature e gli impianti siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo;
- 2. conduzione:** da intendersi come tutto il complesso di attività, effettuate manualmente, meccanicamente, elettricamente ed anche automaticamente, che hanno come obiettivo quello di garantire il massimo livello di continuità in esercizio degli impianti, delle apparecchiature e delle strutture, nonché attraverso l'effettuazione di attività di pronto intervento atte a ristabilire l'efficienza degli impianti e di segnalazione di eventuali malfunzionamenti e/o guasti;
- 3. manutenzione ordinaria:** insieme delle attività di manutenzione correttiva, manutenzione preventiva programmata e predittiva o su condizione, che consentono di preservare nel tempo la funzionalità degli impianti e delle strutture grazie ad interventi predeterminati e programmati e di ripristinare l'efficienza degli stessi in seguito a guasti, segnalati da dispositivi di allarme e/o su chiamata, che comportano la sostituzione, incluse le operazioni di smontaggio e rimontaggio, di componenti e/o elementi tecnici soggetti ad usura e/o degrado;

| n. | Descrizione Servizio - Fornitura | Intestazione contratto servizi e/o forniture | Competenza Azienda ospedaliera | Competenza Affittuario | Modalità di pagamento Affittuario | Note |
|----|---|--|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------|
| | <p>4. smaltimento, conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento dei servizi gestionali, evitando ogni pericolo per la salute e l'incolumità delle persone ed ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo, nonché ogni disturbo causato da odori e rumori; l'attività deve essere espletata secondo procedure che regolamentino la raccolta, il deposito ed il conferimento per lo smaltimento dei rifiuti.</p> <p>Si definisce inoltre come manutenzione straordinaria: interventi che comportano la parziale sostituzione o il potenziamento degli impianti esistenti, la modifica di intere apparecchiature/dispositivi e di loro parti significative che si siano danneggiate irreparabilmente per usura, nonostante la corretta e completa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, o per guasto accidentale, nonché tutti gli interventi necessari per adeguamenti alle normative o migliorie.</p> | | | | | |