



CITTA' DI GROTTAGLIE

(Provincia di Taranto)

Area Tecnica
Settore LL.PP. e Manutenzione

OGGETTO: "ACCORDO QUADRO RELATIVO AI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI COMUNALI".

ELABORATO 1: RELAZIONE GENERALE

Dicembre 2022

Il Progettista
Ing. Valeria Talò

RELAZIONE GENERALE

Al fine di poter garantire la massima efficienza del patrimonio edilizio comunale, l'Amministrazione Comunale di Grottaglie ha dato mandato all'Ufficio Tecnico di procedere alla ricerca delle soluzioni più rapide e vantaggiose per eseguire tempestivamente ed efficientemente tutti quegli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono frequentemente necessarie, attinenti le componenti edilizie ed impiantistiche degli edifici, indispensabili per garantirne la funzionalità, data la vetustà degli stessi.

Tali opere, in molti casi, risultano anche urgenti e/o di somma urgenza, al fine di garantire la sicurezza degli utilizzatori degli stessi edifici e di assicurarne la continuità di servizi essenziali svolti nei relativi ambienti.

Per fronteggiare tali esigenze risulta determinante, per la Pubblica Amministrazione, la scelta di uno strumento contrattuale che garantisca immediatezza nella esecuzione dei lavori e che non si limiti a disciplinare il singolo intervento, ma possa garantire l'affidamento di una pluralità di interventi omogenei che si rendono necessari nel tempo e che richiedono immediata esecuzione.

Il D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei Contratti Pubblici*" prevede la possibilità, per la stazione appaltante, di concludere Accordi Quadro con uno o più operatori economici, attraverso i quali vengono stabilite le clausole relative agli appalti da aggiudicare in un dato periodo, in particolare per quanto riguarda i prezzi ed, eventualmente, le quantità previste, ponendo altresì un limite temporale circa la sua durata.

L'Accordo Quadro, fra l'altro già utilizzato dal Comune di Grottaglie con ottimi risultati in alcune passate esperienze, risulta lo strumento attraverso il quale soddisfare le esigenze sopra indicate, sia in termini di celerità di intervento, sia per garantire un periodo di tempo duraturo, durante il quale eseguire i lavori che si rendono via via necessari.

Inoltre, trattandosi di una serie di interventi non prevedibili e preventivabili al momento della stipula del contratto, attraverso l'attuazione di tale strumento, l'Amministrazione ha la facoltà di acquisire le prestazioni oggetto del contratto al momento del bisogno.

La presente Relazione Generale si riferisce al progetto di manutenzione, mediante Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss. mm. ii., di tutti gli immobili di proprietà comunale.

Sulla base delle disponibilità economico-finanziarie dell'Ente l'importo dell'appalto, finanziato interamente con fondi comunali pluriennali, è stimato in circa € 220.000,00 annui, oltre oneri per la sicurezza ed IVA e la sua durata sarà di DUE anni solari, decorrenti dalla data di consegna, eventualmente prorogabile di ulteriori due anni.

Il progetto, redatto dal personale appartenente all'Ufficio Manutenzioni dell'Ente, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato 1 - Relazione generale;

Elaborato 2 - Quadro Economico;

Elaborato 3 – Stima costi della sicurezza;

Elaborato 4 - Capitolato Speciale di Appalto.

Elaborato 5 - Elenco dei Prezzi Unitari (*elenco regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche – aggiornamento anno 2022*);

Elaborato 6 – Bozza Accordo quadro;

Elaborato 7 – Schema di contratto applicativo;

Elaborato 8 – D.U.V.R.I.

Il patrimonio immobiliare del Comune risulta vasto e variegato e comprende:

- 1) Casa Comunale Via Martiri d'Ungheria
- 2) Sede distaccata Ufficio Tecnico e Ufficio del Lavoro (ex Hotel Garden) Via Martiri d'Ungheria
- 3) Palazzetto dello Sport Via Campobasso
- 4) Palazzetto dello Sport Via Don Minzoni
- 5) Piazza Mercato Via Campitelli
- 6) Piazza Mercato Via delle Torri
- 7) Uffici P.zza Rossano (ex Tribunale)
- 8) Uffici Via Regina Elena (Ex Giudice di Pace)
- 9) Caserma dei Carabinieri Via Ennio
- 10) Casa di Riposo per Anziani Via Campobasso
- 11) Eremo S. Maria in Campitelli Via Cagliari
- 12) Pinacoteca Palazzo De Felice P.zza S. Lucia
- 13) Biblioteca Comunale Viale G. Pignatelli
- 14) Stadio Comunale D'Amuri Via dei Maratoneti + Circolo Tennis
- 15) Stadio zona "167 Nord" Via I° Maggio
- 16) Campo Sportivo Viale dello Sport "Campus Savarra"
- 17) Piscina Coperta e Scoperta Viale dello Sport e Via dei Maratoneti
- 18) Cimitero Comunale Viale dei Cipressi
- 19) Depositeria Comunale Via Martiri d'Ungheria
- 20) Bagni Pubblici Via Campitelli
- 21) Bagni Pubblici Via Pisanelli
- 22) Bagni Pubblici Via Crispi
- 23) Bagni Pubblici Via A. Bikila
- 24) Locali "Acchiatura" Via V. Emanuele II
- 25) Castello Episcopio Largo Maria Immacolata
- 26) Locali Torrente del Vento Via Mastropaolo
- 27) Ex Convento dei Cappuccini Via
- 28) Canile Via Oberdan
- 29) Cave di Fantiano Loc. "Fantiano"
- 30) Uffici Consultorio Familiare Viale dello Sport "Campus Savarra"
- 31) n. 13 appartamenti di Edilizia Residenziale Pubblica destinati a civile abitazione con annessi posti auto ubicati in Grottaglie alla Piazza Angelo Fago;
- 32) Locali della Piazza mercato di via Campitelli destinati a sede delle Poste Italiane
- 33) Immobile via Portelle delle Ginestre destinato a Uffici dell'INPS
- 34) Locali di via Delle Torri n. 26 locati per attività commerciale
- 35) Varie Unità immobiliari di Edilizia Residenziale Pubblica destinati a civile abitazione ubicati nel centro storico come individuati nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni 2022
- 36) Locali Largo dell'Accoglienza- parcheggio Via Crispi
- 37) Centro servizi agricoltura
- 38) Locali P.zza Mercato (Croce Rossa)- Via Campitelli
- 39) Locali Associazione DAST
- 40) Appartamento Via M. Di Savoia
- 41) Parco della Civiltà
- 42) Locali deposito Ex Cuscela- Via Canova
- 43) Depositi Viale Stazione

SCUOLE

ISTITUTO COMPRENSIVO "DE AMICIS"

- 1) Scuola Media Via Ennio con adiacente Liceo Moscati Via Ennio
- 2) Scuola Elementare "De Amicis" con annessa Scuola Materna "Andersen" Via Calò
- 3) Scuola Materna "Rodari" Via Carlo Alberto Dalla Chiesa
- 4) Scuola Materna "Giocosa" Via Bacone
- 5) Scuola Materna "Andersen" c/o Scuola Elementare "De Amicis"

ISTITUTO COMPRENSIVO "DON BOSCO"

- 6) Scuola Media "Don L. Sturzo" Via Don Sturzo
- 7) Scuola Elementare "Don Bosco" con annessa Scuola Materna "Pellari" Via Oberdan
- 8) Scuola Elementare "Giovanni Paolo II" con annessa Scuola Materna "Giotto" Viale dello Sport "Campus Savarra"
- 9) Scuola Materna "Collodi" Viale dello Sport "Campus Savarra"
- 10) Scuola Meterna "Giotto"

ISTITUTO COMPRENSIVO "PIGNATELLI"

- 11) Scuola Media "Pignatelli" Via Campobasso
- 12) Scuola Elementare "S. Elia" Via Don Minzoni
- 13) Scuola Materna "La Sorte" Via Campitelli
- 14) Scuola Materna "Campitelli" Via Campobasso
- 15) Asilo Nido Viale dello Sport "Campus Savarra"
- 16) Scuola Materna S. Elia-Via della Costituzione
- 17) Asilo Nido non attivo e struttura pericolante Via Oberdan
- 18) Liceo Classico Via S. Elia
- 19) Liceo Don Milani Pertini Via XXV Luglio
- 20) Istituto d'arte Via Caravaggio

Il Quadro Economico del progetto riferito all'Accordo Quadro ammonta ad € 587.424,00, per l'intera durata biennale del contratto, così costituito:

Accordo quadro relativo al servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà comunale (2023/2024)			
COMUNE DI GROTTAGLIE			
QUADRO ECONOMICO (durata biennale 2023/2024)			
LAVORI (A)			
A1		Lavori a base d'asta (da ribassare)	€ 440.000,00
A2		Oneri per la sicurezza, comprensivi di quelli da Covid-19 (non soggetti a ribasso)	€ 17.600,00
A	A1 + A2	TOTALE LAVORI	€ 457.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B)			
B1		IVA su importo lavori (22% di A)	€ 100.672,00
B2		Compenso incentivante ex art. 113 D. Lgs. 50/2016 (2% di A)	€ 9.152,00
B3		Imprevisti, spese varie e arrotondamenti	€ 20.000,00
B	B1+B2+B3	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 129.824,00
C	A+B	TOTALE COMPLESSIVO	€ 587.424,00

Trattandosi di Accordo Quadro, gli interventi da realizzarsi non sono predeterminabili nel numero e nella localizzazione al momento della stipula del contratto.

Saranno pertanto stabiliti all'occorrenza e quantificati di volta in volta, preventivamente alla loro esecuzione, mediante presentazione di appositi preventivi di spesa che saranno valutati ed approvati con atto formale dall'Ufficio competente.

Nei casi di urgenza e/o di somma urgenza, valutati dal Direttore dei Lavori, potrà essere disposta l'esecuzione dei relativi lavori, necessari ad eliminare le situazioni di criticità e di pericolo, anche mediante disposizione verbale e/o telefonica.

Nel caso di chiamata di Pronto Intervento l'Appaltatore dovrà rendere disponibile il personale ed i mezzi adeguati nel termine massimo di 24 (ventiquattro) ore.

I lavori saranno eseguiti nel pieno rispetto delle regole d'arte e con i migliori accorgimenti tecnici per la loro perfetta esecuzione.

Le opere che formano oggetto del contratto possono riassumersi come sotto specificato, salvo più precise indicazioni che potranno essere impartite dalla Stazione Appaltante in sede di esecuzione dei servizi:

- Riparazione o di trasformazione murarie;
- Riparazione o sostituzione infissi in genere compreso la sostituzione vetri;
- Ripristino o rifacimento servizi igienici;
- Rappezzi o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
- Ripristino o rifacimento impianti idraulici ed igienico sanitari;
- Riparazione o rifacimento manti impermeabili;
- Ripristino e rifacimento di tinteggiatura in genere;
- Riparazione o sostituzione di manufatti metallici;
- Lavori mediante forniture di operai e di mezzi d'opera;
- Ripristino o rifacimento di intonaco in genere;
- Ripristino o rifacimento scarichi pluviali, o fognari ecc.;
- Ripristino o rifacimento di pavimentazioni spazi esterni;
- Ripristino, risanamento, consolidamento e realizzazione di elementi edilizi, anche strutturali;
- Ripristino, risanamento, consolidamento murature, tramezzature, pavimentazioni e rivestimenti di qualsiasi materiale;
- Opere di finitura di qualunque tipo quali ad esempio: riparazione o sostituzione di opere di carpenteria metallica ed in legno, serramenti sia esterni che interni; tinteggiature e verniciature, ecc.;
- Trasporto a discarica dei materiali;
- Opere finalizzate all'eliminazione di infiltrazioni provenienti da coperture, balconi o murature perimetrali;
- Opere provvisorie su manufatti edilizi a salvaguardia pubblica incolumità;
- Opere finalizzate al miglioramento della sicurezza e della salubrità dei luoghi di lavoro e/o di uso pubblico;
- Rimozione, totale o parziale, di impianti di qualunque tipo ovvero demolizione di manufatti o di parte degli stessi;
- Modifica, riparazione, integrazione o realizzazione ex novo di impianti di qualunque tipo, comprese le opere complesse e di interesse comune (quali ad esempio: impianti elettrici, opere per la pressurizzazione e/o coibentazione degli impianti e dei manufatti, scarichi fognari, impianti di adduzione idrica o del gas, condotti per l'evacuazione dei fumi, impianti collettivi per la protezione contro le scariche atmosferiche o per la messa a terra degli impianti elettrici);
- Interventi da falegname;
- Interventi da elettricista;
- Interventi da idraulico;
- Interventi da lattoniere;
- Interventi da fabbro;
- Interventi da vetraio;
- Interventi di manutenzione periodica operato da personale specializzato su porte e cancelli scorrevoli o automatici;

L'elenco è puramente indicativo e non esaustivo.

Per gli immobili detenuti o concessi a qualsiasi titolo (comodato, affitto, etc..) gli interventi saranno valutati in funzione di quanto stabilito nei rispettivi negozi giuridici.

Tutte le specifiche del servizio sono contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto.

L'impresa dovrà effettuare, con proprio personale e mezzi, un continuo monitoraggio degli immobili, eseguendo sopralluoghi, secondo un programma prestabilito dichiarato alla DL, ripetuto con periodicità idonea ad individuare prontamente eventuali stati di pericolo che dovranno essere tempestivamente segnalati.

I lavori qui descritti e l'entità degli stessi potranno essere variati e richiesti sui tratti viabilistici del territorio comunale ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, fino alla concorrenza dell'importo del contratto. La Direzione Lavori e contabilità saranno a cura dell'Ufficio Tecnico o altro soggetto individuato.

L'importo stimato per l'appalto è quello massimo individuato dall'Accordo Quadro, il che non garantisce l'effettivo affidamento di lavori tali da impegnare l'intera somma disponibile, nè un valore minimo.

Ai sensi dell'art. 54, comma 4 del D. Lgs. 50/2016, il presente Accordo Quadro sarà concluso con un solo operatore economico, pertanto l'Amministrazione procederà con singoli affidamenti, le cui tipologie rientrano nell'ambito dell'Accordo Quadro, sempre allo stesso soggetto che risulterà aggiudicatario dell'appalto.

I prezzi applicati saranno quelli derivanti dall'applicazione del ribasso d'asta offerto in fase di gara sui prezzi di riferimento da porre a base di gara, desumibili dall'elenco regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche – aggiornamento anno 2022, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 28.07.2022 n. 1090 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 87 del 04.08.2022.

Il ribasso offerto in fase di gara non comporterà alcuna revisione dell'importo contrattuale stimato, ma sarà necessario al solo scopo dell'aggiudicazione dell'appalto che conserverà, pertanto, il medesimo importo stimato in fase progettuale.

Per eventuali lavori da quantificare in economia si farà riferimento al costo medio orario per gli operai dipendenti delle imprese edili ed affini, di cui alla tabella allegata al decreto del Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali n. 26 del 22 maggio 2020.

Nel caso di necessità, qualora i prezzi necessari non siano ricompresi nei suddetti riferimenti, potranno essere utilizzati ulteriori listini, quali le tariffe di manodopera utilizzate nelle analisi prezzi del settore costruzioni riportate nelle tabelle emesse dal Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata, quello emesso dall'Associazione Regionale Ingegneri e Architetti della Puglia (ARIAP).