

DIREZIONE TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE 2022/2024

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

<u>SOMMARIO</u>			
1.	Premessa e obiettivi	1	
2.	Oggetto dell'appalto	1	
3.	Durata presunta dell'appalto	2	
4.	Corrispettivi	3	
	Oggetto dei contratti applicativi		

1. PREMESSA E OBIETTIVI

L'Amministrazione intende procedere all'aggiudicazione dell'appalto avente ad oggetto interventi, prevalentemente di natura edilizia ma non solo, necessari per conservare, ripristinare nonché mantenere in efficienza e in sicurezza il patrimonio edile di proprietà e/o in uso del Comune.

Gli interventi in oggetto non sono riconducibili ad un progetto di riqualificazione o di manutenzione straordinaria; al contrario, sono lavori da ritenersi non programmabili, in quanto non sempre prevedibili, possono essere anche di piccola entità, urgenti e non urgenti, comunque frequentemente necessari nell'arco dell'anno per riparazioni, rinnovamento e mera sostituzione di parti o elementi esistenti degli immobili, aventi le stesse caratteristiche tecniche, al fine di mantenere la corretta funzionalità di finiture/accessori degli immobili o degli impianti tecnologici a servizio degli edifici stessi.

Obiettivo primario è quello di preservare il corretto stato manutentivo degli immobili comunali, garantire la fruibilità degli spazi da parte degli utenti, ottimizzare gli interventi manutentivi e ridurre le riparazioni a guasto.

2. OGGETTO DELL'APPALTO

Formano oggetto dell'appalto tutti i lavori, opere, somministrazioni, prestazioni, trasporti e noli occorrenti per eseguire le tipologie di interventi di natura edilizia e impiantistica di seguito elencate (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- opere edili e affini;
- scavi e sbancamenti;
- opere di impermeabilizzazione;
- opere di pavimentazione e rivestimento;
- opere idrico-sanitarie;
- opere da tinteggiatore/verniciatore;
- opere da serramentista;
- esecuzione di prove, indagini e saggi;
- esecuzione di ponteggiature e opere provvisionali di cantiere;
- rimozione di materiale di risulta e trasporto alla pubblica discarica;
- controsoffitti
- opere da elettricista
- opere da falegname
- opere da vetraio
- opere fognarie
- opere da lattoniere
- opere da fabbro



nonché qualsiasi altra prestazione eventualmente necessaria per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

In particolare, le opere di cui al presente appalto, ancorché non classificate quali "lavori" bensì inserite nel *Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2022/2023*, corrispondono alle categorie di cui all'allegato A del d.P.R. 5/10/2010, n. 207, ossia:

lavorazioni	categoria
Opere di natura edilizia. Edifici civili e industriali	OG1
Opere idrico sanitarie	OS 3
Finiture di opere generali in materiali lignei,	OS6
plastici, metallici e vetrosi	
Finiture di opere generali di natura edile e	OS7
tecnica	
Opere di impermeabilizzazione	OS8
Opere impianti elettrici	OS 30

I lavori di che trattasi potranno essere distinti in tre categorie: ordinari, di pronto intervento, in emergenza:

- <u>ordinari</u>: interventi per i quali non è richiesto il carattere di urgenza e che l'appaltatore può programmare (concordandoli con il Comune) e riguardano interventi di manutenzione ordinaria;
- pronto intervento: interventi che vengono richiesti dalla D.L. con carattere prioritario e di urgenza. L'ordine della stazione appaltante avviene in forma scritta via pec/fax o verbale, in quest'ultimo caso confermato successivamente da ordine scritto via pec/email/fax. L'inizio dei lavori deve aversi entro le ore 12,00 del giorno successivo alla comunicazione da parte della Stazione appaltante, della richiesta di intervento. L'appaltatore è tenuto a recarsi sul luogo delle lavorazioni con i mezzi e le maestranze necessarie entro il termine massimo di cui sopra;
- in emergenza: interventi ordinati da parte della D.L. o del Responsabile del Procedimento in ragione di specifiche necessità di emergenza. L'ordine della stazione appaltante avviene in forma scritta via pec/fax/mail o verbale, in quest'ultimo caso confermato successivamente da ordine scritto via pec/email/fax. Tali interventi devono essere assicurati nei tempi più rapidi possibili e comunque entro un'ora dalla comunicazione.

L'elenco degli edifici di proprietà e/o nella disponibilità comunale oggetto dell'appalto è allegato alla presente relazione (cfr. Allegato A – Elenco edifici). Il predetto elenco non è tassativo, nel senso che s'intendono ricompresi anche i beni immobili che dovessero entrare a far parte del patrimonio edilizio del Comune di Segrate, a qualsiasi titolo, successivamente alla sottoscrizione dell'accordo e per tutta la sua durata, senza che l'Appaltatore possa avanzare pretese di ulteriori compensi e indennizzi di qualsiasi natura e specie. Parimenti potranno essere escluse strutture dismesse o la cui manutenzione sia affidata in diversa maniera.

Tutti gli edifici oggetto dell'appalto sono insistenti nel solo territorio comunale.

3. DURATA PRESUNTA DELL'APPALTO

L'appalto di cui allo stipulando accordo quadro ha **durata di 24 mesi**, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo quadro oppure, in caso d'urgenza, dalla data del verbale di consegna dei lavori oggetto del primo contratto applicativo (presumibilmente dal 23/11/2022), ovvero la minor durata determinata dall'anticipato esaurimento dell'importo massimo stabilito, di cui al quadro economico rappresentato nel seguente paragrafo.

La predetta durata dell'Accordo Quadro potrà essere rinnovata alle medesime condizioni, per una durata pari ad ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, per gli importi e i valori massimi stabiliti dal Capitolato e in relazione alle esigenze



dell'amministrazione nonché al permanere dell'idoneità morale e professionale dell'Appaltatore, e a una verifica sul regolare svolgimento dell'attività svolte nel periodo precedente.

Per durata dell'Accordo Quadro si intende il termine entro il quale il Comune potrà affidare i singoli appalti specifici mediante i contratti applicativi dello stesso, indipendentemente del fatto che l'importo contrattuale non venga raggiunto in tale termine e salvo, invece, che l'importo contrattuale venga raggiunto in un termine minore.

Ove alla data di scadenza di detto temine, fossero in corso l'esecuzione o il completamento di lavori richiesti con contratti applicativi, gli stessi dovranno essere eseguiti entro il termine utile specificatamente previsto nel rispettivo contatto applicativo.

4. CORRISPETTIVI

Il valore complessivo dell'appalto-accordo quadro, tenuto conto dell'eventuale quinto d'obbligo nonché delle opzioni di rinnovo è pari ad € 1.804.560,00, dettagliato nel quadro economico di seguito rappresentato:

Prestazioni oggetto dell'appalto	Importi (IVA esclusa)
a. Manutenzione ordinaria 24 mesi	800.000,00 €
di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	23.300,00 €
Totale importo	800.000,00 €
c. eventuale quinto d'obbligo	160.000,00 €
Totale 24 mesi	960.000,00 €
d. rinnovo biennale manutenzione edifici	800.000,00 €
di cui oneri per la sicurezza	23.300,00 €
Totale rinnovo contrattuale	800.000,00 €
f. eventuale quinto d'obbligo	160.000,00 €
Totale rinnovo 24 mesi	960.000,00 €
Totale Importo massimo pagabile (iva esclusa)	1.920.000,00 €

Il costo della manodopera è stimato nell'importo di € 320.000,00.

Detti importi sono comprensivi degli *oneri interni* della sicurezza che sono compresi nel listino prezzi di riferimento (le spese generali compensano tutti gli aspetti relativi alla sicurezza con esclusione di quanto specificatamente previsto nei piani di sicurezza, dei progetti o dei contratti applicativi).

Il totale sopra indicato rappresenta l'importo massimo dei lavori che potranno essere realizzati dall'appaltatore in esecuzione dei contratti applicativi che verranno stipulati nel periodo di vigenza dell'Accordo Quadro. L'importo dei lavori realizzati in esecuzione dei contratti applicativi sarà determinato sulla base dell'elenco prezzi di riferimento al netto del ribasso offerto, oltre eventuali oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, eventualmente specificati nei piani per la sicurezza.

Il Comune si riserva la facoltà di *non* stipulare alcun Contratto Applicativo, ovvero di stipulare Contratti Applicativi per un importo complessivamente inferiore a quello dell'A.Q., senza che il contraente abbia nulla a pretendere.

Il Comune si riserva la facoltà di affidare a terzi, nel periodo di durata dell'A.Q., l'esecuzione di opere e lavori aventi il medesimo carattere di quelli in oggetto, senza che con ciò l'appaltatore possa avanzare richiesta di maggiori o diversi compensi o indennizzi di sorta. Il capitolato d'oneri individua la categoria di lavori prevista per



l'accordo quadro e ogni altra clausola diretta a regolare il rapporto tra il Comune di Segrate e l'esecutore, in relazione all'accordo quadro stesso.

Le prestazioni saranno contabilizzate a "misura" in base ai prezzi unitari indicati nei seguenti documenti:

a. "PREZZARIO REGIONALE delle Opere Pubbliche" edizione in corso alla stipula del contratto applicativo;

b. nel caso in cui non siano presenti prezzi per prestazioni e/o materiali da fornire, in subordine si procederà a ricercare tali voci sui più aggiornati Listino prezzi della camera di commercio, industria artigianato e agricoltura di Milano, Listino Assoverde vigenti alla stipula del contratto applicativo, che si considerano facente parte del presente capitolato o, in ultima istanza si, procederà a redigere opportune "Analisi Nuovi Prezzi" sulla base dei singoli prezzi di mercato per ciò che riguarda i materiali, la mano d'opera ed i noli e trasporti sui quali sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara. Si precisa che all'importo così determinato andrà aggiunto l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, se dovuti, che non saranno soggetti ad alcun ribasso e riduzione.

5. OGGETTO DEI CONTRATTI APPLICATIVI

I lavori e servizi oggetto dell'accordo sono quelli riferibili alla conduzione della manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di pronto intervento sugli immobili, impianti, pertinenze e aree esterne appartenenti al patrimonio comunale ed evidenziate nei prezziari di riferimento. Si intendono ricompresi nel contratto applicativo tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto, secondo le specifiche tecniche indicate dalla D.L.. Ove, per esigenze normative o per esigenze dell'amministrazione e a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, gli interventi di manutenzione richiedano la redazione di dichiarazioni di conformità e dichiarazione di rispondenza in base all'art. 7 del D.M. 37/2008, le prestazioni verranno considerate come necessarie e facenti parte degli obblighi dei soggetti aggiudicatari

Si rinvia, ad integrazione, al capitolato speciale d'oneri.

IL DIRIGENTE Ing. Annapaola De Lotto