



COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina)

SETTORE IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE LL.PP.

Procedura negoziata ai sensi dell'art.36 del D.lgs.50/2016 e s.m.i. per la sottoscrizione di un Accordo quadro ai sensi dell'art. 54 del d.lgs. 50/2016 con un unico operatore economico, per lavori di manutenzione generale, specifica, programmata e straordinaria sugli immobili comunali, relativamente ad opere civili ed impiantistica elettrica e tecnologica, per la durata massima di di TRE anni, CIG MASTER 8045038F5D

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione descrive i lavori di manutenzione ordinaria edilizia, manutenzione straordinaria, impianti e pronto intervento, che si intendono realizzare negli edifici di proprietà dell'Amministrazione comunale.

OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO E AMBITO DEGLI INTERVENTI

Questo ufficio, al fine di dare un servizio ritenuto indispensabile per l'urgenza e l'indifferibilità che riveste, ha redatto l'unito progetto che prevede interventi vari di manutenzione ordinaria edilizia, manutenzione straordinaria, impianti e di pronto intervento relativi agli edifici di proprietà dell'Amministrazione comunale, per approdare alla sottoscrizione dell'Accordo quadro ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. L'obiettivo è di gestire la manutenzione dei beni oggetto dell'appalto al fine di:

- rispondere in maniera rapida ed adeguata alle esigenze d'utilizzo degli utenti;
- mantenerli e/o renderli funzionali all'uso cui sono adibiti, ottenendone la disponibilità a rendere il servizio cui sono destinati;
- evitare e prevenire, nei limiti del possibile, pericoli alla incolumità degli utenti o danni patrimoniali.

L'elenco delle attività e dei materiali sono indicati nell' "Elenco prezzi" che costituirà parte integrante ed essenziale dell'Accordo Quadro e dei singoli contratti d'appalto.

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dall'ordine di lavoro. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi; trova sempre applicazione l'articolo 1374 del codice civile.

Si precisa che trattasi di manutenzione per la quale non è prevedibile, con precisione analitica, l'entità dei lavori e pertanto la Direzione dei Lavori, a proprio giudizio, si riserva di indicare nel corso dei lavori, in rapporto al procedere ed all'evolversi degli stessi, quali categorie di lavori e quali altri in aggiunta o sostituzione dovranno essere eseguiti, per assicurare una corretta lavorazione oggetto di intervento, beninteso fino allo scadere dell'annualità e comunque alla concorrenza della somma a disposizione.

Pertanto, l'ufficio tecnico del Comune ha predisposto il presente progetto che prevede un importo lavori massimo raggiungibile pari a **€ 300.000,00** IVA esclusa, oltre **€ 72.225,00** per somme a disposizione della stazione appaltante.

L'esiguità dei fondi disponibili per la manutenzione ordinaria e straordinaria prevista nel presente accordo quadro non consente di poter eseguire una manutenzione di tipo programmabile e pertanto si terrà conto esclusivamente dei guasti non prevedibili e di tutte quelle necessità di intervento ad oggi già esistenti e ancora non individuate o previste.

Tipi di intervento:

Nell'ambito dei lavori oggetto dell'Accordo Quadro, che si determinano a seguito di segnalazioni per guasti improvvisi o di sopralluoghi dei tecnici incaricati e quindi non conosciuti a priori, si distinguono le seguenti tipologie di interventi:

(a) *Lavori normali o pianificabili:*

1) Casi di normalità

In caso di lavori normali si tratta di interventi che non limitano la funzionalità dell'utilizzo dell'edificio, ma solo di limitatissime porzioni del medesimo e non incidono in alcun modo sulla sicurezza. Gli interventi devono essere iniziati entro 3 giorni dal ricevimento dell'Ordine di Servizio o comunque secondo i tempi stabiliti dalla direzione lavori.

2) Casi di pianificabilità

I lavori pianificabili, ossia interventi che si possono organizzare e che potrebbero divenire periodici secondo un apposito cronoprogramma operativo, devono essere iniziati a decorrere dalla sottoscrizione di Ordini di Servizio, sui quali il direttore dei Lavori indicherà la tempistica (data di inizio e data di ultimazione) e le modalità esecutive (tipo di lavoro da eseguire) per ogni singolo intervento o gruppo di essi.

Nell'esecuzione degli Ordini di Servizio dovranno essere seguite scrupolosamente le istruzioni impartite e, ove prevista, dovrà essere rispettata la progettazione alla quale non dovranno essere apportate modifiche, sia pure minime, senza la necessaria autorizzazione scritta della D.L..

L'Appaltatore dovrà dare corso con sollecitudine alle opere, previo accordo con il Direttore dei Lavori e si obbliga inoltre ad eseguire i lavori, previa predisposizione di apposito preventivo di spesa, nei tempi prescritti negli Ordini di Servizio quando la tipologia dell'intervento permetterà di predisporre un cronoprogramma lavori. Tale cronoprogramma potrà fissare scadenze inderogabili dettate da una pluralità di esigenze (a puro titolo esemplificativo: garantire forniture e lavori da parte di altre ditte operanti per la stazione appaltante; necessità di utilizzo dei locali oggetto di intervento,...).;

(b) Lavori indifferibili: si tratta di interventi determinati da necessità impreviste, imprevedibili, e non rimandabili per evitare che il danno conseguente ad un loro differimento superi il costo dell'intervento che si richiede di effettuare.

Per la loro natura quindi non sono programmabili. Valutato se trattasi di interventi di emergenza o di urgenza, la ditta sarà interpellata dall'ufficio tecnico del Comune e dovrà intervenire secondo le seguenti tempistiche:

1) Casi di emergenza:

Gli interventi di emergenza sono interventi che devono essere iniziati entro un'ora dal ricevimento dell'ordine, anche telefonico, dando conferma telefonica al direttore dei lavori. L'esecutore dovrà assicurare, sempre entro un'ora dal ricevimento dell'ordine l'impiego di tutte le professionalità richieste dal caso specifico secondo le indicazioni della direzione lavori.

2) Casi di urgenza:

Sono interventi d'urgenza quegli interventi che devono essere iniziati entro le 4 ore dal ricevimento dell'ordine o per casi particolari, con tempistiche diverse, come sotto riportato:

- interventi relativi agli impianti elevatori e impianti speciali (impianti antintrusione/impianti rilevazione incendi (entro 2 ore);
- black out elettrico (parziale o totale): intervento immediato (entro 2 ore);
- problematiche che pregiudichino la sicurezza della sede e degli utenti (es: infiltrazioni d'acqua negli impianti, dispersioni elettriche per malfunzionamento generale dell'impianto di messa a terra, malfunzionamento o guasto improvviso degli interruttori automatici dei quadri elettrici principali e secondari): intervento immediato (entro 2 ore);
- malfunzionamento di apparecchiature elettriche di supporto ad altri impianti tecnologici (entro 2 ore);
- interventi imprevedibili risolvibili, a giudizio dell'amministrazione, entro la giornata e comunque entro le 24 ore;
- interventi imprevedibili, che non rivestono carattere d'urgenza, risolvibili a giudizio dell'amministrazione entro 7 giorni lavorativi.

In ogni caso, le richieste effettuate telefonicamente fuori dal normale orario di lavoro, saranno confermate via mail o fax il primo giorno lavorativo successivo alla chiamata.

A conclusione lavori l'Appaltatore dovrà fornire il rapporto di intervento.

Su richiesta della Stazione Appaltante, gli specifici lavori ordinati per iscritto e ancora in corso alla scadenza indicata dovranno essere completati, proseguendo l'attività oltre la data di ultimazione contrattuale.

In sintesi le direttive sulla base delle quali saranno individuate le priorità d'intervento saranno le seguenti:

- 1) dare priorità agli interventi di manutenzione, mantenimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare e far fronte alla risoluzione di problematiche improvvise determinate da guasti o rotture;
- 2) migliorare il livello qualitativo del servizio offerto all'utenza e nel contempo attuare miglioramenti prestazionali in termini di sicurezza.

Descrizione dei lavori:

In questo accordo si intendono incluse tutte le seguenti attività e/o lavorazioni:

Opere su edifici civili

Scavi, rilevati, rinterrì, aggottamenti e trasporti

Demolizioni, rimozioni e tagli

Drenaggi e vespai

Malte

Conglomerati cementizi, ferri di armatura e casseforme

Solai, coperture e soffitti

Murature e tramezzature

Interventi di ripristino in murature

Impermeabilizzazioni, isolanti, coibenti

Opere in ferro ed in ghisa

Opere da lattoniere

Intonaci, stucchi, decorazioni, tinteggiature e verniciature

Pavimenti

Rivestimenti

Controsoffitti

Battiscopa, soglie e ornie

Infissi interni ed esterni

Opere da elettricista

Opere da idraulico

Opere da vetraio

Opere da falegname

Noli a caldo

Noli per movimento terra

Noli per sondaggio e perforazione

Noli per conglomerati cementizi

Noli per ponteggi e mezzi di sollevamento

Opere provvisionali, ponteggi, castelli, centine e sicurezza

Opere provvisionali, ponteggi, castelli, centine

Opere per impianto fisso di cantiere

Sicurezza

Segnaletica di sicurezza aziendale.

Elenco Prezzi Unitari e computo metrico estimativo:

I computi metrici estimativi sulla base di quanto esposto e grazie alle indicazioni delle esperienze maturate negli anni sono stati elaborati e riassunti in un computo generale diviso per categorie di lavori tenendo conto dell'elenco prezzi costituito dai prezzi desunti dalla Tariffa dei prezzi approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 412 del 6 agosto 2012, e, in carenza, possono essere formati in accordo Nuovi Prezzi.

Quadro Economico:

LAVORI

Stima importo lavori massimo raggiungibile	€ 300.000,00
di cui per sicurezza	€ 9.000,00
di cui per manodopera	€ 42.840,00

SOMME A DISPOSIZIONE

Spese tecniche e supporto al RUP (IVA compresa)	€ 6.000,00
IVA sui lavori	€ 66.000,00
Contributo ANAC	€ 225,00
TOTALE	€ 72.225,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 372.225,00

Conformità Urbanistica:

Trattasi di lavori su edifici di proprietà Comunale.

Riferimenti normativi dell'accordo quadro:

- la Direttiva 2004/18/CE del 31 marzo 2004 e la Direttiva 2014/24/CE del 26 febbraio 2014 ;
- D.M. n. 145 del 19 aprile 2000;
- il D. Lgs. n. 50/2016;
- DM 10 Novembre 2016,n.248;
- il D.P.R. n. 207/2010;
- il D. Lgs. n. 81/2008 e e ss.mm. e ii. *“Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”*;
- il D. Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii. *“Codice delle leggi antimafia”*;
- la L. n. 190/2012 *“Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione”*;
- la L. n. 136/2010 *“Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”* come modificato dall'art. 7 del D. L. n. 187/2010, convertito con modifiche con L. n. 217/2010;
- il D. Lgs. n. 196/2003 *“Codice in materia di protezione dei dati personali”*;
- il D. L. n. 95/2012, come convertito nella L. n. 135/2012 *“Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”*;
- Il D. Lgs. n. 231/2001 e ss.mm. e ii. *“Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica”*;
- il Protocollo d'intesa tra A.N.AC. e Ministero dell'Interno 15 luglio 2014 *“Prime linee guida per l'avvio di un circuito collaborativo tra A.N.AC. - Prefetture-U.T.G. e Enti locali per la prevenzione dei fenomeni di corruzione e l'attuazione della trasparenza amministrativa”*;
- Il Protocollo d'intesa 28 gennaio 2015 *“secondo linee guida per l'applicazione alle imprese delle misure straordinarie di gestione, sostegno e monitoraggio a fini antimafia e anticorruzione, previste dall'art. 32 del D.L. 24 giugno 2014, n. 90”*.
- il “Regolamento di contabilità” del Comune di Fondi ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 4 agosto 2014;
- norme del codice civile per quanto non regolato dalle disposizioni di cui ai precedenti punti;
- il capitolato speciale di appalto/disciplinare descrittivo e prestazionale;
- i singoli contratti applicativi.

Categorie e Classificazione delle Imprese ammesse a partecipare alla gara:

OG1 classifica II

OG 11 Classifica I – scorporabile

Art. 3 capitolato prestazionale (parte amministrativa)

Tempi di lavorazione

Durata massima di 3 anni dalla stipula dell'Accordo.

II DIRIGENTE

arch. Bonaventura Pianese