



SETTORE LAVORI PUBBLICI
Servizio Manutenzione

***ACCORDO QUADRO PER LA REALIZZAZIONE DEI
LAVORI DI MANUTENZIONE OPERE EDILI
NEI FABBRICATI E NELLE AREE COMUNALI
TRIENNIO 2023-2025***

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

**ELAB.
1/5**

CIG 9521612AC8

Il RUP/Progettista/Direttore Lavori
(Arch. Anna Lisa INFANTINO)
firmato digitalmente

Il Dirigente Settore Lavori Pubblici
(Ing. Marco QUARANTA)
firmato digitalmente

Data:
Novembre 2022

Revisione:

1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Dal documento unico di programmazione e relativo PEG, l'Amministrazione Comunale ha stanziato degli importi per coprire le spese di progetto relative alla realizzazione dei "LAVORI DI MANUTENZIONE OPERE EDILI NEI FABBRICATI E NELLE AREE COMUNALI TRIENNIO 2023-2025".

I lavori saranno appaltati:

- **previa manifestazione di interesse** con avviso pubblicato sul sito istituzionale per le ditte interessate e iscritte sul Me.P.A. all'iniziativa "Lavori OG1 – Edifici civili ed industriali";

- s successivo **confronto di preventivi** sulla piattaforma del Me.P.A. gestita da Consip S.p.A. invitando n.5 imprese sorteggiate tra quelle che avranno presentato la manifestazione interesse alla procedura di gara ed iscritte alla piattaforma per l'iniziativa suddetta;

- **mediante la conclusione di un Accordo Quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., che avrà presentato l'offerta migliore, valutata con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera a) del medesimo D.Lgs. in base al maggior ribasso unico percentuale offerto.**

La realizzazione degli interventi, da parte del contraente dell'Accordo Quadro, avverrà mediante "ordinativi di lavoro" (O.D.L.) da parte del Direttore dei Lavori (D.L.) a seguito della stipula dei singoli "contratti attuativi" per ogni anno solare, entro i limiti e le condizioni fissati dallo stesso Accordo Quadro.

Il presente progetto definitivo/esecutivo è composto dai seguenti documenti:

- Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa;
- Elaborato 2: Capitolato Speciale d'Appalto;
- Elaborato 3: Quadro economico di spesa;
- Elaborato 4: Schema di Contratto Attuativo;
- Elaborato 5: Piano di Sicurezza e di Coordinamento/Fascicolo dell'opera

L'Accordo Quadro ha per oggetto l'esecuzione tempestiva di tutti i **lavori di natura edile ed altre tipologie di lavori similari, urgenti e non, necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, prestazioni di mano d'opera, fornitura dei materiali, "servizio di reperibilità" con pronto intervento, il tutto per rendere l'attività da svolgere finita ed eseguita a "regola d'arte"**.

L'appalto è finalizzato al ripristino, al mantenimento, alla conservazione funzionale, al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, di decoro e di sicurezza degli ambienti in base alle normative attualmente in vigore o che entreranno in vigore durante l'esecuzione dell'Accordo Quadro, nonché la fornitura e la posa di materiali per l'esecuzione di opere tese a modificare, ripristinare, innovare e/o sostituire parzialmente o integralmente parti del manufatto, la realizzazione di interventi tesi a mantenere efficiente il manufatto edile e a valorizzarlo, senza alterarne i volumi e le superfici e/o modificarne la destinazione d'uso principale.

a) PRESTAZIONI

Gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria opere edili ed altre tipologie di lavori similari** consistono in:

- **manutenzione ordinaria programmata** intesa come manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente;

- **manutenzione ordinaria riparativa** intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Tutte le attività ed interventi di manutenzione di cui al presente Capitolato sono da intendersi completi e "chiavi in mano" ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito ad opera d'arte.

Di seguito sono riportati gli interventi minimali di manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, che l'Affidatario dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli edifici oggetto dell'affidamento.

Nel caso in cui l'elencazione e descrizione degli interventi non fosse ritenuta esaustiva, l'Affidatario dovrà provvedere alla sua integrazione.

Per **manutenzione ordinaria e straordinaria opere edili e tipologie di lavori similari presso i fabbricati e le aree di proprietà comunale**, a titolo esemplificativo ma non esaustivo si intende:

- Sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni
- Ancoraggio dei serramenti interni ed esterni
- Opere edili su partizioni interne, elementi di collegamento e chiusure esterne
- Sistemazione recinzioni e qualsiasi altra opera di carattere edile esterna
- Sistemazione delle opere in pietra naturale (soglie, gradini, spallette, cappelli)
- Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbaini, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione parziale o totale di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature
- ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione
- pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici
 - revisione e rifacimento intonaci interni ed esterni sia orizzontali che verticali
 - sistemazione di tratti della rete di smaltimento acque reflue (condotti fognari, pozzetti, chiusini, ispezioni, sifoni, ecc.) e relativi scavi parziali
 - assistenza per interventi su impianto di riscaldamento
 - assistenza per interventi su impianto idro-sanitario
 - assistenza per interventi su impianto elettrico
 - interventi urgenti per l'eliminazione di casi imprevedibili il cui permanere possa recare pericolo all'incolumità relativi alle strade, fossati, caditoie, immobili comunali, strutture di tamponamento, coperture, isolamenti, coibentazioni ecc...
- noleggi macchinari/piattaforme/cestelli aerei necessari alle opere di cui sopra.

Per **manutenzione ordinaria e straordinaria manufatti stradali e rete fognaria**, a titolo esemplificativo ma non esaustivo si intende:

- sistemazione cordoli, marciapiedi, rotatorie e isole spartitraffico
- sostituzione e sistemazione di caditoie e griglie, canali di scolo, per la raccolta delle acque meteoriche
- sistemazione e rifacimento di brevi tratti di rete fognatura esistenti negli edifici comunali
- nolo di macchine operatrici e mezzi d'opera per interventi straordinari sulla rete stradale comunale.

Essendo ancora presenti parti in amianto in alcuni fabbricati comunali, potrebbero essere richieste lavorazioni a contatto con tale materiale, per le quali lavorazioni è obbligatoria specifica competenza (OG12 – opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale).

Nel caso in cui la Ditta Aggiudicataria dovesse asportare amianto, essa dovrà fornire apposita certificazione attestante l'avvenuto regolare smaltimento in discariche autorizzate dei materiali di risulta, comprese acque di lavaggio ed ogni altro materiale utilizzato che risulti necessario trattare.

Potrebbero essere ordinati interventi puntuali su coperture per i quali l'impiego della linea vita temporanea risulta la migliore soluzione tecnico-economica per l'Ente.

Nel caso in cui non fossero possedute entrambe le competenze tecnico-operative sopra richieste, la Ditta Aggiudicataria dovrà preventivare di affidare in subappalto-subaffidamento queste eventuali tipologie di lavori richiedibili dalla D.L..

b) **MATERIALI ED ATTREZZI**

La Ditta dovrà provvedere direttamente alla realizzazione dei lavori con l'utilizzo di mezzi ed attrezzature proprie compatibili alle tipologie di lavoro da svolgere, con l'osservanza delle direttive che saranno di volta in volta dettate dagli uffici preposti.

I materiali, apparecchiature, ecc. impiegati dalla Ditta Appaltatrice per le sostituzioni dovranno essere per quanto possibile di tipo uguale a quelli in opera ed in ogni caso di qualità non inferiore a quelli da sostituire, fermo restando, per la scelta di nuovi tipi e generi di materiale, l'approvazione del Comune.

Le attrezzature utilizzate dovranno essere rispettose dei limiti di rumorosità, tecnicamente efficienti ed in perfetto stato di manutenzione, inoltre dovranno essere dotate di tutti gli accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.

Le macchine dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalle normative CE e in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

c) **PERSONALE**

La Ditta Assegnataria dovrà:

- gestire i lavori con sufficiente personale regolarmente assunto, nonché formato ed informato sui rischi delle lavorazioni assegnate;
- comunicare il numero delle persone regolarmente assunte e la loro qualifica;
- indicare il numero minimo di addetti che intende impiegare stabilmente al fine di assicurare il regolare svolgimento dei compiti previsti nel presente disciplinare.

Il personale dovrà:

- indossare un'uniforme ed una tessera di riconoscimento da tenersi in evidenza durante l'orario di lavoro;
- mantenere un contegno corretto e riguardoso verso il pubblico e verso le autorità, pertanto la ditta assegnataria si impegna a sostituire i dipendenti che non dovessero osservare siffatto contegno o fossero trascurati nel servizio o usassero un linguaggio scorretto e riprovevole;
- essere informato del servizio da svolgere.

La Ditta Assegnataria si obbliga ad osservare e praticare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale del lavoro per i dipendenti delle imprese del settore e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore nelle località e per il tempo in cui si svolgono i lavori, anche dopo la scadenza dei contratti collettivi e degli accordi locali e fino alla loro sostituzione. La Ditta, ancorché non aderente ad associazioni firmatarie, sarà obbligata ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, e se cooperativa nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro delle imprese di pulizia e da eventuali accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, nonché a rispettare le norme e le procedure previste dalla legge alla data dell'offerta e per tutta la durata dell'appalto.

I suddetti obblighi vincoleranno la ditta anche se non aderente ad alcuna Associazione ed indipendentemente dalla sua natura giuridica, ivi compresa la forma cooperativa.

La Ditta Aggudicataria sarà tenuta all'osservanza ed applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci lavoratori nel caso di cooperative.

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, utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti e rilasciando, ove necessario, le certificazioni prescritte dalla vigente normativa.

I prezzi di appalto sono remunerati di tutti gli accessori e le lavorazioni necessarie per realizzare i lavori oggetto del presente capitolato speciale a perfetta regola d'arte quali:

- lo smaltimento di tutti i rifiuti quali parti e componenti esauste degli impianti esistenti o residui delle lavorazioni;
- la campionatura dei materiali qualora non siano più disponibili componenti della stessa marca e modello di quelli attualmente installati o nel caso di opere migliorative e/o ampliamenti;
- il trasporto, il carico, lo scarico, il sollevamento al piano d'impiego di tutti i materiali necessari;
- i materiali necessari per l'installazione e l'impiego dei ponteggi, dei trabattelli, delle piattaforme elevatrici e delle gru occorrenti per lavorare in quota;
- la pulizia delle aree dai materiali di pertinenza, il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta e degli imballaggi, gli oneri di discarica;
- gli eventuali maggiori oneri derivanti dall'esecuzione delle opere in presenza di arredi e/o di altro materiale depositato/installato nell'edificio;
- gli eventuali maggiori oneri derivanti dall'esecuzione contemporanea da parte delle altre ditte presenti sul posto di qualsiasi intervento;
- tutto quanto altro occorrente, anche se non espressamente contenuto nei documenti della procedura, per eseguire a regola d'arte ed in accordo con le prescrizioni delle norme CEI ed UNI i lavori di manutenzione degli edile negli edifici di proprietà dell'amministrazione comunale.

Tutti i lavori vanno eseguiti con l'impiego di materiali di prima qualità rispondenti alle normative tecniche vigenti, idonei in funzione della tipologia dell'ambiente d'installazione e comunque di gradimento della Direzione Lavori. I lavori andranno altresì realizzati impiegando personale idoneo ed addestrato per le lavorazioni richieste, dotato di attrezzatura e mezzi meccanici adeguati e tali da assicurare la puntuale ultimazione e realizzazione a perfetta regola d'arte, nonché tutte le cautele necessarie derivanti dai particolari ambienti interessati dagli interventi e i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.).

QUADRO NORMATIVO

Per l'attuazione dei lavori in oggetto si fa espresso riferimento a tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano l'esecuzione dei lavori pubblici, disposizioni di cui l'Impresa appaltatrice dichiara di essere a conoscenza e di cui garantisce il rispetto nel corso dell'esecuzione dell'appalto.

In caso di norme del capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato speciale d'appalto, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

I lavori saranno eseguiti alle condizioni espresse:

- _nel Capitolato Speciale d'appalto;
- _nel D.P.R. n. 207/2010 per le parti ancora applicabili;
- _nella L. 120/2020 e ss.mm.ii.;
- _nella L. 108/2021 e ss.mm.ii.;
- _nel D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.;
- _nel decreto n.81/2008 e ss.mm.ii.;
- _in ogni altra norma di Legge e di Regolamento non abrogata;
- _principali norme UNI di riferimento di settore.

CARATTERISTICHE DEI MATERIALI

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti secondo la regola d'arte e le prescrizioni di cui alle normative vigenti ed in modo che gli impianti rispondano perfettamente a tutte le condizioni, caratteristiche e qualità idonea con utilizzo di materiali di primaria marca; tutti i materiali sono soggetti alla approvazione della D.L. Tutti i materiali dovranno essere conformi alle norme previste dal settore, come le norme CEI, EN, UNI etc. e possedere marchiatura CE, le installazioni e le opere in genere dovranno inoltre essere realizzate in accordo ai manuali di montaggio dei materiali e comunque rispettando le vigenti normative tecniche del settore.

SICUREZZA e FASE ESECUTIVA DEI LAVORI

Seguendo le disposizioni normative del Decreto Legislativo n.81/2008 e ss.mm.ii., **si è ritenuto necessario far predisporre il Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.)** ai sensi dell'art. 100 e dell'allegato XV del D. Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., che risulta parte integrante del contratto di appalto, ai sensi dell'art. 100 comma 2 del D. Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.

L'impresa dovrà predisporre il Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.), in riferimento al singolo cantiere interessato riportando tutte le scelte tecniche e operative proprie dell'impresa, redatto ai sensi dell'art. 131 comma 2 lettera c e dell'allegato XV del D. Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.

Si ritiene opportuno ricordare che trattandosi di appalto relativo ad opere di modesta entità non si rendono necessari studi di fattibilità preliminari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI INTERVENTI, TIPOLOGIA DEI LAVORI, FASE OPERATIVA.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria “opere edili” categoria generale OG1 classifica 1[^], in maniera indicativa e non esaustiva, potrebbero consistere in:

- sopralluogo, verifiche ed interventi, anche a seguito di eventi meteorologici eccezionali, su coperture inclinate, piane praticabili e non, di varia tipologia (anche con manto di copertura in amianto) per:

- pulizia con rimozione dei depositi, detriti, fogliame e rami dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali compresa eventuale sfrondata di alberi ad almeno 50 cm dalla gronda;

- ripristino/sostituzione dell'integrità e della funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (orditura primaria, secondaria, travetti, perline, manto di copertura, colmo, cornicioni, abbaini, velux, canne fumarie, prese d'aria, muretti perimetrali, giunto e coprigiunto, dissuasori per volatili, altro);

- ripristino dei fissaggi degli elementi della copertura;

- riallineamento e sistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi;

- ripristino/sostituzione delle lattonerie varie e loro sigillatura;

- ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento, dove presenti, con rappezzati o con interventi di ricostruzione;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su controsoffitti di varia natura;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su solai, soffitti e scale di varia natura per pulizia, demolizione, ricostruzione, riparazione, nuova realizzazione delle parti costituenti;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su murature interne ed esterne per pulizia, demolizione, ricostruzione, riparazione, nuova realizzazione di paramento murario di varia natura, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, davanzali, copertine, altro;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su pavimentazioni interne ed esterne per pulizia, demolizione, riparazione/sostituzione di massetti, piastrelle, soglie, coprigiunti, griglie, altro;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su controsoffitti di varia natura per pulizia, demolizione, riparazione, sostituzione ganci, pannelli e componenti;

- modifiche, adeguamenti e/o rifacimenti completi/parziali di servizi igienici;

- interventi manutentivi, modifiche, adeguamenti e/o rifacimenti di reti idriche e fognarie in genere;

- installazione e/o sostituzione di apparecchi igienico-sanitari;

- interventi di consolidamento statico strutture in genere;

- ripristino strutture in c.a. e di elementi decorativi in facciata;

- interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche;

- opere di puntellamento e di messa in sicurezza;

- rifacimenti strutturali comprendenti demolizioni, rimozioni, scavi, rinterrati, drenaggi, vespai, sottofondazioni, strutture e solai di qualunque tipologia;

- assistenza per adeguamenti, messa a norma e modifiche di impianti termici e trattamento aria, impianti distribuzione gas, impianti antincendio, impianti idrici esterni e di irrigazione, impianti elettrici;

- revisioni e sostituzioni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;

- sopralluogo, verifiche ed interventi su manufatti stradali su aree pubbliche per ripristinarne il corretto funzionamento e la sicurezza dei luoghi per l'utenza,

con utilizzo di adeguati sistemi di sicurezza (cestello, parapetto, ponteggio, linee vita permanente o temporanea, etc...) e smaltimento dei materiali presso discarica autorizzata;

Sono comprese tutte le lavorazioni, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti, secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale e secondo le istruzioni che saranno impartite dalla D.L. durante l'esecuzione dell'appalto.

I materiali dovranno essere depositati nei luoghi degli interventi secondo il bisogno ed in quantità tali che non risultino ingombrante ed incomodo.

FASE OPERATIVA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E/O FORNITURE

I fabbricati e/o aree pubbliche ove occorre intervenire saranno di volta in volta individuate dal Direttore Lavori (D.L.) sulla base delle esigenze che si manifesteranno nell'arco temporale dell'appalto. Ogni singolo intervento sarà ordinato dal DL all'impresa con apposito Ordine di Lavoro (O.D.L.).

L'impresa si renderà disponibile con le maestranze ed i mezzi d'opera all'uopo necessari per portare a termine i lavori o le forniture richieste con il predetto O.D.L.

Dopo l'esecuzione dei lavori e/o fornitura, l'impresa e il D.L. forniranno le risultanze delle lavorazioni con accurate misurazioni.

Gli interventi saranno ordinati all'impresa aggiudicataria dell'appalto, nella fase esecutiva dell'appalto, dopo regolare consegna dei lavori, dal D.L. mediante O.D.L. nel quale saranno specificati per ogni intervento la durata dell'intervento medesimo, specificati i dettagli esecutivi, i riferimenti al Capitolato Speciale d'appalto. L'O.D.L. sarà corredato delle informazioni di dettaglio necessarie ad individuare la specifiche e le caratteristiche richieste per ogni intervento a cui l'impresa risulta obbligata.

Il D.L. continuerà a ordinare interventi massimo fino alla concorrenza dell'importo contrattuale.

INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti, diffusi sul territorio, possono riassumersi essenzialmente in:

- interventi riparativi su coperture di varia natura;
- interventi su strutture di varia natura;
- interventi su partizioni e sistemi di chiusura;
- interventi su pavimentazioni di varia natura interne ed esterne;
- interventi per abbattimento barriere architettoniche;
- interventi su manufatti stradali;
- preventivazione per opere sopra accennate e per il ripristino dei danni coperti da polizza assicurativa.

3. CRONOPROGRAMMA OPERE PREVISTE

L'appalto durerà fino al 31/12/2025 dalla data del verbale di consegna dei lavori, anche sotto riserva di legge, e/o fino al raggiungimento dell'importo massimo contrattuale, e riguarderà interventi manutentivi diffusi nei fabbricati ed nelle aree di proprietà comunale.

4. AFFIDAMENTO LAVORI

Il contraente dell'Accordo Quadro sarà individuato secondo i principi di trasparenza, rotazione, economicità e parità di trattamento previa manifestazione di interesse degli operatori interessati ed iscritti sulla piattaforma Me.P.A. gestita da Consip S.p.A. all'iniziativa "Lavori OG1 – Edifici civili ed industriale" con pubblicazione di un avviso pubblico sul sito istituzionale, con il sistema dell'affidamento ad un unico operatore economico selezionato tramite "Confronto di preventivi" sulla medesima piattaforma a 5 imprese sorteggiate tra quelle che abbiano manifestato l'interesse ad essere invitati alla gara, di cui all'art. 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., così come modificato all'art. 1 comma 2 lettera a) della L. 120/2020, valutando l'offerta secondo il principio del minor prezzo mediante l'applicazione del maggior ribasso unico percentuale sul Prezzario Regione Piemonte – Edizione straordinaria luglio 2022 approvato con D.G.R. n. 3-5435 del 26/07/2022 (B.U. n. 30 s.o. n. 2 del 28/07/2022), ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera a) del sopracitato decreto, mediante ribasso unico percentuale offerto sull'Elenco Prezzi Unitari, sul Computo metrico Estimativo ed in generale sul Prezzario della Regione Piemonte – Edizione straordinaria luglio 2022, integralmente richiamato, allegato e posto a base di gara, con l'esclusione automatica delle eventuali offerte anomale ai sensi dell'art. 97, commi 2 e 8 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Oltre all'**OFFERTA ECONOMICA**, di cui al successivo paragrafo B), l'impresa dovrà anche procedere all'invio della **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**, di cui al successivo paragrafo A), sempre utilizzando la medesima procedura sul portale Me.P.A.

A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

I documenti a corredo dell'offerta sono i seguenti:

A.1) D.G.U.E. (Documento di Gara Unico Europeo), sottoscritto digitalmente, con allegata copia di un documento di identità del sottoscrittore, da rendersi a cura del titolare o del legale rappresentante dell'impresa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Nel caso in cui la sottoscrizione venga effettuata dal procuratore, dovrà essere trasmessa la relativa procura.

A.2) PASSOE (Pass Operatore Economico), sottoscritto digitalmente.

A norma dell'art. 81 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e della delibera ANAC n° 157 del 17 febbraio 2016, **tutti i soggetti interessati a partecipare alla presente procedura devono registrarsi al sistema FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico)** accedendo all'apposito link sul Portale ANAC (Servizi ad accesso riservato – AVCPASS Operatore economico presso: <https://www.anticorruzione.it/-/fascicolo-virtuale-dell-operatore-economico-fvoe>

L'Operatore Economico, dopo la registrazione ed autenticazione al sistema FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico), indica il CIG della procedura di affidamento cui intende partecipare. Il sistema genera un codice "PASSOE" da caricare sul portale Me.P.A. a corredo dell'offerta.

Come previsto nella citata deliberazione dell'ANAC, la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario avviene attraverso l'utilizzo del sistema FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico), reso disponibile dall'Autorità.

Nel caso in cui partecipino operatori economici che non si sono registrati in FVOE (Fascicolo virtuale dell'operatore economico), la stazione appaltante li invita a provvedere in un termine congruo rispetto all'avvio dell'attività di verifica.

A.3) SUBAPPALTO

Dichiarazione con la quale il concorrente indica, specificandole, le **lavorazioni che intende eventualmente subappaltare**.

A.4) ATTESTAZIONE SOA

Copia della SOA Attestazione, firmata digitalmente, rilasciata da società di attestazione SOA di cui al DPR 207/2010 regolarmente autorizzata, in corso di validità, per la **Categoria OG1 Classifica I, nel caso fosse posseduta**.

A.5) CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Firma digitale, da parte del Legale Rappresentante o Titolare della Ditta, del "Capitolato speciale d'appalto" per accettazione delle condizioni in esso fissate per l'esecuzione dell'Accordo Quadro e dei singoli "contratti attuativi".

B) OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, da compilarsi mediante procedura su Me.P.A., deve essere sottoscritta digitalmente dal Titolare o Legale Rappresentante dell'Impresa e caricata sul portale web.

L'offerta deve contenere **l'indicazione del ribasso unico percentuale** che l'operatore economico è disposto ad offrire sul **Prezzario Regione Piemonte-edizione straordinaria luglio anno 2022** posto a base di gara.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole della presente lettera d'invito e di tutti gli atti di gara, in ogni loro punto, con rinuncia ad ogni eccezione.

Ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., nell'offerta economica il concorrente dovrà altresì indicare:

- l'importo dei costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;

- i propri costi della manodopera, i quali saranno sottoposti a verifica da parte dell'amministrazione prima dell'aggiudicazione.

5. QUADRO ECONOMICO DI SPESA

L'importo complessivo del presente progetto ammonta ad Euro **121.878,00** (Euro centoventunmilaottocentosettantotto/00) per gli anni 2023-2024-2025 ed è ripartito secondo il seguente quadro economico di spesa:

QUADRO ECONOMICO DI SPESA-ACCORDO QUADRO PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE OPERE EDILI NEI FABBRICATI E NELLE AREE COMUNALI TRIENNIO 2023-2025

A) LAVORI	Euro
a1 importo lavori soggetto a ribasso d'asta per triennio 2023-2025	€ 98.400,00
a2 Importo oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta per il triennio 2023-2025	€ 1.500,00
a3 TOTALE importo massimo di contratto triennio 2023-2025	€ 99.900,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
b1 IVA 22% x a3)	€ 21.978,00
b2 TOTALE somme a disposizione	€ 21.978,00
TOTALE GENERALE (a3 + b2)	€ 121.878,00

Il costo della manodopera, compreso nell'importo lavori soggetto a ribasso d'asta, è stimato in presunti € **46.623,33** per il triennio 2023-2025 (pari a circa il 45,67% dell'ammontare dell'importo massimo di contratto dell'Accordo Quadro), al lordo del 26,50% per utile d'impresa e spese generali. Tale importo è stato stimato prendendo in considerazione lo stato finale dei lavori di **"manutenzione opere edili"** relativo ad anni precedenti, adattato al nuovo importo dei lavori e aggiornato nell'elenco prezzi.

6. ELENCO PREZZI UNITARI

I prezzi unitari d'appalto sono desunti dal **Prezzario Regione Piemonte – Edizione straordinaria luglio 2022** (D.G.R. n. 3-5435 del 26 luglio 2022 - b.u. n. 30 s.o. n. 2 del 28/07/2022), che si intende **integralmente richiamato ed allegato** al presente capitolato, ed in particolare le sezioni I, II, III.

- | |
|---|
| a) i materiali in fornitura della presente sezione sono da considerarsi a piè d'opera; |
| b) i prezzi si riferiscono ai materiali in opera escludendo ogni eventuale sfrido; |
| c) i prezzi sono comprensivi del 26,50% (15%+10%) per spese generali e utili d'impresa; |
| d) nei prezzi unitari è compreso il costo della sicurezza per tutte le attività dell'Impresa; |

Manodopera:

Per il costo della **manodopera del settore edile** il riferimento sono i prezzi orari degli operai, i costi della manodopera definiti per il settore edilizia e affini di cui alla D.D. n. 23/17, con riferimento alla Provincia di Torino, di seguito riportati:

OPERAIO DI I LIVELLO	OPERAIO DI II LIVELLO	OPERAIO DI III LIVELLO	OPERAIO DI IV LIVELLO
24,28	27,04	29,18	30,75

I prezzi della manodopera sopraindicati non sono comprensivi del 26,50% (15%+10%) per spese generali e utili d'impresa.

Gli interventi sono rivolti principalmente alla manutenzione, alle sistemazioni interne ed agli adeguamenti dei vari stabili e comportano l'esecuzione di lavori differenziati, discontinui e spesso imprevedibili con carattere di urgenza, inderogabilità e/o priorità dipendenti dalle necessità che di volta in volta possono presentarsi.

Per tale motivo gli interventi non risultano esattamente prevedibili e programmabili e quindi difficilmente quantificabili con computo metrico estimativo. L'impresa nel formulare la propria offerta dovrà tener conto anche di quest'aspetto.

7. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto concluso, composto anche dall'offerta dell'Operatore Economico del soggetto aggiudicatore, sarà disciplinato da quanto disposto dal "Capitolato speciale d'appalto".

La stipula del contratto avverrà tramite procedura informatica.

CONTRATTI ATTUATIVI

I "contratti attuativi" dell'Accordo Quadro sono stipulati "a misura", come definiti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera eeeee) del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.mi., entro i limiti e le condizioni fissate dall'Accordo Quadro e **l'importo massimo contrattuale sarà comprensivo dell'importo dei lavori soggetto a ribasso d'asta e dell'importo degli oneri per la sicurezza non soggetto a ribasso d'asta.**

L'importo di ogni "contratto attuativo" dell'Accordo Quadro sarà determinato applicando ai prezzi posti a base di gara il ribasso unico percentuale d'asta offerto, fino al raggiungimento dell'importo stabilito dallo stesso contratto. La somma complessiva degli importi dei "contratti attuativi" non potrà superare comunque l'ammontare netto di **€ 99.900,00**.

Ad ogni contratto attuativo sarà allegato il relativo quadro economico, con l'avvertenza che, trattandosi di attività di manutenzione sull'esistente, le tipologie degli interventi e le relative quantità formeranno oggetto di esatta misurazione e contabilizzazione al termine dell'esecuzione.

Il contratto attuativo dovrà indicare la durata dei lavori.

La Stazione Appaltante, in base alle proprie esigenze, potrà comunque affidare al contraente dell'Accordo Quadro l'esecuzione di tutte le tipologie di interventi rientranti nell'accordo medesimo.

Gli oneri per la sicurezza, il cui importo complessivo presunto, da ripartire nei tre anni, è di € 1.500,00, saranno oggetto di una stima specifica per ogni "contratto attuativo", e subiranno aumenti se ne ricorresse il caso.

Tale stima è stata effettuata basandosi sulla tipologia delle lavorazioni previste, non conoscendo le caratteristiche delle singole prestazioni che saranno richieste.

Nell'ipotesi di cui all'art. 32, comma 14 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., la stipula di un contratto attuativo potrà avvenire anche tramite una lettera-contratto. In questo caso il contratto attuativo si perfeziona con la sottoscrizione per accettazione della lettera-contratto da parte del contraente dell'Accordo Quadro.

Il RUP/Progettista/Direttore Lavori

(Arch. Anna Lisa INFANTINO)

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005
e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa*