



# *Comune di San Giuliano Milanese*

*Settore Gestione Territorio, Ambiente e Attività Produttive  
Servizio Lavori Pubblici, Mobilità e Ambiente*

## **MANUTENZIONE ORDINARIA IMMOBILI COMUNALI**

### RELAZIONE TECNICA

Allegato C

Visto:

Il Responsabile del Settore

## RELAZIONE TECNICA

### **Premessa**

L'Appalto ha come oggetto l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le OPERE DA IMPRENDITORE EDILE/ELETTICISTA/IDRAULICO/FABBRO/SERRAMENTISTA/VETRAIO da realizzarsi negli immobili di proprietà comunale.

Il patrimonio comunale ricomprende edifici - parchi pubblici strade e pertinenze stradali.

Le lavorazioni già individuate dalla stazione appaltante è l'erogazione di interventi di manutenzione edile ed attività connesse quali opere da vetraio, falegname, serramentista, fabbro, elettricista, idraulico finalizzati alla conduzione e messa in sicurezza dei siti scolastici e comunali, sostituzione di rivestimenti a pavimento e parete, riparazioni interne ed esterne secondo le indicazioni dell' UTC, oltre ad opere da fabbro, falegname e da imbianchino, qui brevemente illustrate:

### **OPERE EDILI ED AFFINI:**

- demolizioni di tavolati, murature in breccia, tramezzature;
- rimozione di pavimenti, rivestimenti e sottofondi o spicconatura di intonaci;
- realizzazione di tavolati, tramezzature anche in cartongesso, murature;
- formazione aperture su murature;
- posa in opera di pavimenti e rivestimenti e loro manutenzione di qualunque tipo;
- formazione intonaci rustici e civili e loro riparazioni locali;
- assistenze murarie ad impiantisti elettrici, idraulici, per formazione tracce e successiva richiusura;
- realizzazione di piccoli ampliamenti, nuove strutture, riadattamento, modifiche o rinforzo di strutture esistenti.

### *OPERE ACCESSORIE E COMPLEMENTARI:*

#### OPERE DA CEMENTISTA E STUCCATORE

- rasature in gesso, realizzazione e rasatura di pareti in cartongesso, realizzazione di controsoffittature ecc. e manutenzione delle stesse.

#### OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE

- stesura di membrane impermeabili nelle varie tipologie in commercio su superfici piane o inclinate, anche ripristini locali.

#### OPERE IN PIETRA NATURALE E SISTEMAZIONI ESTERNE

- opere di sistemazione esterna, rifacimento e manutenzioni di pavimentazione in asfalto, cigli, cordonature, tratti di fognatura con relativi pozzetti e innesti e relative pulizia.

### **OPERE DA FABBRO**

- riparazioni e verniciatura di opere in ferro, quali porte, cancelli, recinzioni e supporti e pezzi speciali, accessori, utensili ed attrezzature;
- fornitura e posa di maniglie e serrature.

### **OPERE DA LATTONIERE**

- rifacimento e/o riparazione di canali di gronda, scossaline, pluviali in rame, acciaio inox, lamiera zincata, copertura in lastre nervate, grecate ecc., pezzi speciali per abbaini, sport ecc... e loro

pulizia periodica

### **OPERE DA FALEGNAME E DA VETRAIO**

- riparazioni e verniciatura di opere in ferro, quali porte, cancelli, recinzioni e supporti e pezzi speciali, accessori, utensili ed sostituzione di vetrate rotte.

### **OPERE DA IMPIANTISTA IDRAULICO**

- fornitura e posa in opera di rubinetterie, raccordi, rubinetti d'arresto, cadis, cassette di scarico del tipo ad incasso, sanitari (lavabi, bidet, vasi a cacciata, piatti doccia), guarnizioni, e nella fattispecie per garantire il livello di sicurezza previsto e, se possibile, incrementarlo in relazione all'evoluzione tecnologica;

-ridurre la frequenza dei guasti ed i tempi di riparazione, ottimizzando le procedure di intervento e garantendo la disponibilità dei ricambi;

-garantire l'effettuazione delle verifiche periodiche previste dalle leggi e dalle norme tecniche;

-garantire che il corretto funzionamento degli impianti si estenda il più possibile nel tempo. E' compreso inoltre, a titolo esemplificativo:

-rifacimento di tubazioni idriche, di riscaldamento, del gas metano, e fognarie;

-opere di isolamento termico di tubazioni di riscaldamento;

-riassetto degli impianti idraulici, termici, del gas metano nelle abitazioni soggette a nuove assegnazioni e negli altri stabili comunali;

-preventivazione per opere sopra accennate e per il ripristino dei danni coperti da polizza assicurativa;

-redazione di dichiarazioni di conformità .

### **OPERE DA IMPIANTISTA ELETTRICISTA**

- fornitura e posa in opera se non più funzionanti di lampade di qualsiasi tipologia e potenza, interruttori e prese, punti di comando, linee elettriche e loro manutenzione periodica, e nella fattispecie il complesso delle azioni necessarie a ripristinare o mantenere nel tempo l'efficienza funzionale e le prestazioni nominali di tutti i componenti, le apparecchiature ed i materiali che costituiscono l'impianto. Essa ha lo scopo di:

- garantire il livello di sicurezza previsto e, se possibile, incrementarlo in relazione all'evoluzione tecnologica;

- ridurre la frequenza dei guasti ed i tempi di riparazione, ottimizzando le procedure di intervento e garantendo la disponibilità dei ricambi;

- garantire l'effettuazione delle verifiche periodiche previste dalle leggi e dalle norme tecniche;

- garantire che il corretto funzionamento degli impianti si estenda il più possibile nel tempo.

E' compreso inoltre, a titolo esemplificativo:

- la riparazione impianti di scala e fabbricato;

- preventivazione per opere sopra accennate e per il ripristino dei danni coperti da polizza assicurativa;

Per assicurare le attività descritte ricorrendone le condizioni, si è ritenuto opportuno avvalersi di tale accordo che consente di garantire:

- economicità, dovuta alla possibilità di ottenere un ribasso per l'intero importo previsto di spesa,

sicuramente maggiore rispetto a quanto si potrebbe ottenere frazionando gli interventi e quindi l'importo di spesa stesso;

- tempestività nell'attuare la programmazione, potendo usufruire di uno strumento snello che non costringa la ripetizione delle procedure di scelta del contraente per ciascuno degli interventi commissionati o da commissionare;
- correttezza dell'agire amministrativo, garantita dalla valutazione complessiva degli interventi manutentivi dell'appalto;
- efficacia dell'intervento individuando un unico contraente, in modo tale da valorizzare lo standard delle lavorazioni garantendo un risultato omogeneo.

### **Oggetto del contratto e durata**

Gli interventi previsti dal presente accordo interessano i beni immobili del Comune di San Giuliano Milanese e consistono in interventi da IMPRENDITORE EDILE/ELETTICISTA/IDRAULICO/ FABBRO/ SERRAMENTISTA/VETRAIO.

In particolare il presente accordo prevede di:

- garantire la sicurezza dei luoghi/aree pubbliche e degli utenti;
- garantire l'efficienza e la durata dei beni immobili con una manutenzione costante;
- mantenere in efficienza e riparare/ripristinare i beni immobili ed i loro impianti;
- migliorare lo standard qualitativo;

Le prestazioni saranno quelle tipiche delle opere Edili, nel loro insieme, sono da ricondursi a interventi di manutenzione che di volta in volta formeranno oggetto di specifica richiesta di esecuzione disposta dalla stazione appaltante in funzione delle varie esigenze dell'Amministrazione Comunale presso siti specifici.

La data di stipula del contratto, che potrà avvenire nelle forme e nei modi disciplinati dal D. Lgs. 50 del 2016, con l'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara sancirà la data di inizio della prestazione del medesimo accordo, che avrà come scadenza temporale massima i tempi tecnici d'esecuzione dei lavori e comunque fino e non oltre alla concorrenza della cifra stabilita dall'aggiudicazione.

### **Ammontare del Contratto**

L'importo complessivo del contratto per l'esecuzione delle manutenzione opere da IMPRENDITORE EDILE/ELETTICISTA/IDRAULICO/FABBRO/SERRAMENTISTA/VETRAIO come precedentemente descritto, ammonta a € 339.800,00 oltre oneri per la sicurezza di legge quantificati in € 10.194,00. I predetti costi si intendono IVA ESCLUSA.

Si precisa che l'importo indicato rappresenta il tetto massimo di spesa.

Precisato che la puntuale definizione delle singole prestazioni avverrà attraverso le richieste di esecuzione attuative dell'accordo a cura della Stazione appaltante.

Fermo restando quanto stabilito dall'ANAC con atto di segnalazione n. 2 del 19 marzo 2014, e cioè che il costo complessivo del personale, per ciascun concorrente, è da ritenere che si determini in base alla reale capacità organizzativa d'impresa che è funzione della libera iniziativa economica ed imprenditoriale (art. 41 Cost.) e come tale non può essere in alcun modo compressa mediante predeterminazione operate *ex ante*, al solo scopo di fornire un dato di riferimento si indica nel 40% la stima dell'incidenza della manodopera (in analogia D.M. 11/12/78 – tabella opere edili).

- prezzario di riferimento: listino prezzi Comune di Milano edizione 2019.

L'importo relativo agli oneri per la sicurezza non è oggetto dell'offerta ai sensi dell'articolo 26, commi 5 e 6 del D.Lgs 9 aprile 2008 e ss.mm.ii. Lo stesso, quantificato nella misura di € 10.194.00 che verrà di volta in volta opportunamente determinato e liquidato in ragione alle lavorazioni che verranno eseguite.

### **Disposizioni in materia di sicurezza dei lavoratori**

Al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori e dei soggetti presenti nelle aree d'intervento, l'aggiudicatario dovrà:

1. osservare tutte le norme vigenti sulla sicurezza e l'igiene del lavoro, nonché fornire ogni certificazione e documentazione prevista in materia dalle norme stesse, in merito alle lavorazioni che andrà a svolgere;
2. osservare quanto disposto dal D. Lgs 81/2008 e ss.mm. e ii., con particolare riguardo alle disposizioni di cui al titolo IV, capo I, artt. 95, 96 e 97 e Capo II dalla Sezione II alla Sezione VIII, relativamente alle attività presenti nelle strutture oggetto di intervento;
3. aggiornare in sede di contratto applicativo il DUVRI, richiamando eventuali disposizioni specifiche e riportando i nominativi specifici dei responsabili ed addetti.

### **Mezzi provvisionali**

Fra gli attrezzi o i mezzi provvisionali o di trasporto che sono prettamente connessi con la funzione lavorativa dell'operaio ed il cui compenso deve intendersi incluso nei prezzi delle opere, delle provviste e delle merci di cui agli indicati elenchi vanno annoverati: a) Le scale ed i ponti formati da semplici cavalletti con sovrapposti assi per l'esecuzione di opere fino all'altezza di 6 m; b) Gli indumenti di cui dovranno essere muniti gli operai per l'esecuzione dei lavori durante forte pioggia o neve; c) Le maschere protettive eventualmente occorrenti per lavori in pozzi, cunicoli, etc.; d) Le carriole ed i carretti a mano di ogni specie, nonché i percorsi per detti formati con tavolati; e) Gli impianti provvisori di energia elettrica e di luce in quanto occorrenti per l'esecuzione di lavori e per le segnalazioni di ingombro stradale; f) Scalpelli, picconi, martelli ed altro attrezzo in perfetta efficienza; g) Steccati; Saranno invece compensati a parte il nolo o l'affitto dei mezzi provvisionali sotto elencati: a) Paranchi ed argani di qualunque portata; b) Castelli a ruote di qualunque altezza; c) Ponti di servizio in legno e tubolari in ferro occorrenti per l'esecuzione di opere ad altezza superiore a 6 m; d) Teloni impermeabili e) Piattaforme aeree con operatore. Quanto sopra vale in quanto detti mezzi occorrono per l'esecuzione di opere di manutenzione di fabbricati esistenti, in cui il nolo del mezzo provvisoriale ha un'incidenza rilevante sul valore dell'opera o per il caso che detti mezzi debbano servire per uso di altre ditte. Quando, in base a quanto sopra stabilito, sia dovuto il compenso per la fornitura e l'eventuale costruzione degli elencati mezzi d'opera, esso comprende oltre che l'affitto o il nolo anche il montaggio e lo smontaggio, il trasporto dal magazzino al cantiere e dal cantiere al magazzino, ed ogni altro onere relativo sia all'approntamento dei mezzi provvisionali, sia alla manutenzione in perfetta efficienza dei mezzi stessi.

### **Altre disposizioni e dichiarazioni**

Ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia si dichiara la congruità dei prezzi applicati con il presente accordo quadro.

Si dichiara che le aree oggetto del presente appalto sono di proprietà comunale o comunque

affidate in gestione al Comune.

Trattandosi di interventi di manutenzione che non comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, non occorre l'attestazione di conformità agli strumenti urbanistici né l'acquisizione di titoli abilitativi.