



COMUNE di EMPOLI

Ufficio Tecnico
– Servizio Manutenzione Immobili –

**APPALTO GENERALE PER LAVORI DI MANUTENZIONE DI
TUTTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE – PROGETTO 3.0 -**

- RELAZIONE TECNICA -
Comune di Empoli

Empoli, lì 02.05.2019

TECNICO REDATTORE
Geom. Maurizio Minoli

INDICE

<u>PREMESSE</u>	<u>pag. 3</u>
<u>IL PROGETTO</u>	<u>pag. 3</u>
<u>STIMA DEL PROGETTO</u>	<u>pag. 4</u>
<u>TIPOLOGIA DELL'APPALTO</u>	<u>pag. 4</u>
<u>ESECUZIONE</u>	<u>pag. 5</u>
<u>CONTABILITA' E PAGAMENTI</u>	<u>pag. 7</u>
<u>SICUREZZA</u>	<u>pag. 7</u>



PREMESSE

Gli immobili che compongono il patrimonio del Comune di Empoli e che sono oggetto della presente relazione e procedura sono oltre 120 edifici, suddivisi in edifici vari, impianti sportivi, cimiteri e edifici scolastici. Si riporta di seguito le tabelle con indicato gli edifici scolastici, i cimiteri ed un elenco degli edifici principali:

SCUOLE

N. rif.	Denominazione	Luogo
1	Scuola Elementare V. Sovali	Avane
2	Scuola Materna Rodari V Meucci	Carraia
3	Scuole Elementari Rovini Via de Sanctis	Cascine
4	Scuola Case Nuove (ex Mimosa) Via Vald'Orme	Casenuove
5	Scuola Elementare Pascoli V. Corniola	Corniola
6	Scuola Materna e Asilo Nido V.Arnonevecchio	Cortenuova
7	Scuola Materna Via Pascoli	Empoli
8	Scuola Elementare Carducci V. Giusti	Empoli
9	Scuola Materna Peter Pan V. Antiche Mura	Empoli
10	Scuola Elementare - Via de' Neri – V. Leonardo da Vinci	Empoli
11	Scuola Materna Valgardena V. Val Camonica	Empoli
12	Asilo Nido Piccolo Mondo V. Val Camonica	Empoli
13	Scuola Elementari Baccio V.Baccio da Montelupo	Empoli
14	Scuole medie Busoni V.Sanzio	Empoli
15	Asilo Nido Via Cherubini - Centro ZeroSei	Empoli
16	Scuola Materna Fontanella V. Senese Romana	Fontanella
17	Scuole Elementari Alighieri V.Saettino	Marcignana
18	Scuola Materna Collodi V. Salaiola	Monterappoli
19	Scuola Elementare San Giovanni Bosco V. Caduti di Cefalonia	P.a Elsa
20	Scuola Materna Pagnana Via della Motta – P. Arno	Pagnana
21	Scuola Materna Pianezzoli V. Pianezzoli	Pianezzoli
22	Scuole Medie Vanghetti Via Liguria	Pontorme
23	Scuole Elementari Carrucci V. Monaco	Pontorme
24	Scuole Elementari Colombo V. Ponzano	Ponzano
25	Scuola Materna V. Ponzano	Ponzano
26	Asilo Nido Stacciaburatta Via Righi	Ponzano
27	Scuola Materna Ex sede Auser Via Ponzano	Ponzano
28	S. Elementari Busoni V. di Sottopoggio per S.Donato	Pozzale
29	Scuola Materna Piero della Francesca	S.Maria

	V.P.della Francesca	
30	Scuola Elementare Michelangelo V.Livornese	S.Maria
31	Scuole Elementare Materna Serravalle V. Adda	Serravalle
32	Scuola Elementare Via Lorenzoni	P. a Elsa

CIMITERI

N. rif.	Denominazione	Luogo
1	Cimitero comunale di S. Andrea	Empoli
2	Cimitero Cappuccini	Empoli
3	Cimitero comunale di S. Maria	S. Maria
4	Cimitero comunale di Pagnana	Pagnana
5	Cimitero comunale di Marcignana	Marcignana
6	Cimitero comunale di Bastia	Ponte a Elsa
7	Cimitero comunale di Pianezzoli	Pianezzoli
8	Cimitero comunale di Brusiana	Brusiana
9	Cimitero comunale di Fontanella	Fontanella
10	Cimitero comunale di Monterappoli	Monterappoli
11	Cimitero comunale di Pontorme	Pontorme
12	Cimitero Comunale di S. Donato	Villanova

EDIFICI VARI

N. rif	Denominazione	Luogo
1	Biblioteca Comunale	Empoli
2	Casa del Pontormo	Pontorme
3	Caserma Vigili del Fuoco	Terrafino
4	Edificio Comunale	P.za del Popolo
5	Palazzo Pretorio	Piazza Farinata
6	Palazzo Ghibellino	Piazza Farinata
7	Museo Busoni	Piazza della Vittoria
8	Palazzo delle Esposizioni	Piazza G. Guerra
9	Archivio Storico	Via Torricelli
10	Magazzini Comunali	Vari indirizzi
11	Cinema La Perla	Via dei Neri
12	Palestra Ponte a Elsa	Viale della Concordia
13	Palestra Via R. Martini	Via R. Martini
14	Impianti sportivi Serravalle	Via delle Olimpiadi

Oltre agli edifici sopra elencati ci sono circa altri cinquanta edifici meno noti, ma non di minore rilevanza che comunque necessitano di attenzione manutentiva.

Per garantire la continuità e la qualità dei servizi indispensabili che il patrimonio immobiliare deve offrire, si rende necessario procedere all'affidamento di appalti di lavori edili che mirano al mantenimento e al rinnovo degli edifici. In particolare, appaltare tali lavori è necessario in quanto l'amministrazione non ha al suo interno il personale qualificato per eseguire questo tipo di opere oltre al fatto che vista la tipologia degli immobili occorre fare i lavori in tempi e modi prestabiliti, con una certa celerità e con buon grado di qualità.

La gara di appalto servirà per individuare una ditta con la quale stipulare un accordo quadro ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 50 del 18 Aprile 2016 e ss.mm.ii..

La scelta di procedere alla stipula di Accordo Quadro è dettata dal fatto che questo tipo di appalto permette alla stazione appaltante di avere un contraente a cui fare affidamento, ma di non procedere subito ad un impegno di spesa consistente con possibili squilibri di bilancio. Questo tipo di appalto infatti consente di procedere ad impegni separati in dipendenza delle necessità manutentive e in base alle disponibilità economiche del momento.

Questa scelta di affidamento lavori consente di finanziare i vari contratti applicativi sia che questi siano di ordinaria sia che siano di straordinaria manutenzione.

In particolare l'appalto prevede di affidare tutti i lavori ad un'unica ditta che provvederà, a sua volta, se necessario, a subappaltare, nei limiti di legge, le opere che non è in grado di svolgere direttamente.

L'importo dei lavori, di cui ai punti successivi, è stato calcolato in base alle disponibilità economiche che l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione per l'esecuzione di interventi di manutenzione che possono occorrere durante l'anno e rappresenta la cifra massima dei lavori posta a base di gara e da affidare con l'accordo quadro.

Tutti gli interventi sono da intendersi tesi alla conservazione e al miglioramento degli ambienti e dei fabbricati, senza che tali opere abbiano per oggetto un'attività di trasformazione, modificazione o, comunque, innovazione della realtà preesistente.

IL PROGETTO

Il progetto consiste nell'esecuzione di tutti i lavori necessari per la manutenzione degli immobili di proprietà comunale comprese strutture, opere da fabbro, infissi e falegnameria, (gli ultimi tre solamente se ritenuti necessari per la corretta esecuzione e per la continuità dei lavori) per la durata di un anno dalla stipula dell'accordo quadro o fino al raggiungimento dell'importo massimo dei lavori messo a base di gara. In generale le lavorazioni consistono nella spicconatura e rifacimento di intonaco, nella manutenzione ordinaria e anche straordinaria dei tetti (es.

impermeabilizzazione per impedire infiltrazioni ecc.), nella sistemazione dei giardini (livellamento del terreno), nel ripristino di pavimentazioni, tinteggiature interne o esterne di locali, assistenza ad idraulici ed elettricisti, posa in opera di cestini, panchine e porta biciclette e tutte le opere generiche di manutenzione di tipo edile che possono verificarsi nel corso della durata dell'appalto e necessarie al mantenimento di tutti i tipi di immobile di proprietà comunale.

I lavori saranno affidati di volta in volta previo sopralluogo e dopo aver stabilito, con la ditta tutte le lavorazioni necessarie e i relativi prezzi unitari.

Le opere saranno di tipo "compiuto" ovvero con prestazione di manodopera, fornitura di materiali e attrezzature tutto a carico della ditta; tuttavia se ritenuto opportuno dalla stazione appaltante, sia per motivi economici sia per agevolare delle particolari lavorazioni, potrà essere fornito materiale o attrezzature direttamente dall'Amministrazione Comunale.

In base alle opere che si prevedono di eseguire, in armonia e conformità alle previsioni di bilancio, saranno destinati, in linea di massima e non vincolante, i seguenti importi di lavori:

- Lavori Edili Scuole	€ 300.000,00
- Lavori Edili Cimiteri	€ 300.000,00
- Lavori Impianti Sportivi	€ 200.000,00
- Lavori Edili di Manutenzione varie	€ 100.000,00

STIMA DEL PROGETTO

L'importo complessivo disponibile per le opere di manutenzione ammonta a € 737.704,91 comprensivo dei costi di sicurezza ed escluso I.V.A. ed è così determinato:

QUADRO ECONOMICO

A) - STIMA DEI LAVORI -

a.1 Lavori di manutenzione edifici A.C. compresi O.S. € 737.704,91

B) - SOMME A DISPOSIZIONE -

b.1 I.V.A. al 22% € 162.295,09

- TOTALE PROGETTO -

Importo Complessivo del Progetto

€ 900.000,00

*gli oneri per la sicurezza saranno calcolati in maniera puntuale nei singoli lavori affidati e **non saranno soggetti a ribasso d'asta.**

TIPOLOGIA DELL'APPALTO

La presente fase di appalto è finalizzata ad individuare il soggetto esecutore di alcuni lavori di manutenzione a tutti gli immobili di proprietà comunale, da eseguire secondo le necessità che di volta in volta si presenteranno, fino alla concorrenza dell'importo previsto nella presente gara.

L'appalto è da considerarsi a misura e sarà affidato alla ditta che avrà offerto il ribasso maggiore sull'elenco prezzi allegato.

L'appalto in oggetto prevede un importo per l'esecuzione di lavori di manutenzione di complessivi € 900.000,00. L'affidamento di tale somma, trattandosi di un appalto che non supera € 1.000.000,00, avverrà mediante procedura negoziata, con procedura telematica, previa consultazione di almeno 15 ditte specializzate individuate dall'Amministrazione Comunale conformemente all'art. 36 comma 2° lett. d) del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. Per determinare l'elenco delle ditte da invitare sarà fatta la richiesta pubblica di "manifestazione di interesse" e pertanto le imprese interessate all'appalto potranno chiedere di essere invitate; una volta stabilito l'elenco, verranno sorteggiate le ditte, almeno 15, che saranno chiamate a rimettere l'offerta. Trattandosi di lavori di manutenzione, ovvero non individuabili a priori, e di una gara per stipulare un contratto di accordo quadro, non è possibile stabilire dei criteri oggettivi di comparazione con i quali poter determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa pertanto si propone l'aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso ai sensi dell'art. 36 comma 9bis del D.lgs. n. 50 del 2016 e ss.mm.ii..

Trattandosi di lavori di manutenzione, successivamente all'individuazione della ditta, sarà stipulato un accordo quadro ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 50 del 2016 e sue mm.ii. che regolerà l'affidamento dei successivi lavori da svolgere.

Tale accordo quadro sarà concluso con un solo operatore economico, pertanto l'appalto basato sull'accordo quadro sarà aggiudicato entro i limiti delle condizioni fissate nell'accordo quadro stesso.

I lavori da eseguire saranno consegnati di volta in volta dalla D.L., con le modalità scritte nell'accordo quadro e nel capitolato speciale di appalto e comunque a seguito di sottoscrizione del relativo contratto, che potrà essere anche redatto sotto forma di semplice lettera commerciale, e previa presa visione da parte della Ditta. In caso di urgenza potrà essere richiesto l'inizio dei lavori secondo le successive modalità esecutive espresse sotto, anche in assenza di relativo contratto e sotto le riserve di legge, salvo completare successivamente le regolari procedure. (interventi di somma urgenza).

Visto la natura delle opere e soprattutto la tipologia degli edifici, con particolare riferimento alle scuole, se necessario ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori e/o della Stazione Appaltante, la ditta aggiudicataria dovrà garantire l'esecuzione e la continuità dei lavori anche in tutti i giorni dei mesi di Luglio e Agosto e se necessario anche in tutti i giorni festivi; si specifica inoltre che la ditta dovrà garantire l'eventuale reperibilità h 24, in occasione di eventi calamitosi o comunque straordinari per i quali è necessario intervenire in maniera urgente e immediata per eliminare rischi e pericoli.

Trattandosi di sole opere di manutenzione la tipologia del contratto di appalto è a misura.

Ai sensi del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016, sarà richiesta la classificazione per la categoria OG1 classifica III°.

ESECUZIONE

La durata dell'accordo quadro sarà di 12 mesi (dodici) con decorrenza dal primo verbale di consegna lavori, oppure sarà comunque considerato concluso al termine delle disponibilità economiche. Le opere affidate saranno generalmente programmate e i tempi e i modi di esecuzione saranno concordati dalla direzione lavori con la ditta esecutrice in rispetto di quanto esplicitato nel Capitolato Speciale di Appalto e saranno regolati e accertati tramite i verbali di consegna e fine lavori.

La ditta aggiudicataria dovrà garantire sempre la reperibilità di un responsabile per eventuali ordini di lavoro che, ad insindacabile giudizio del responsabile del Servizio Manutenzioni, dovranno anche iniziare immediatamente e in particolare per valutare il tipo di lavoro comandato e la relativa organizzazione. Per quanto riguarda gli interventi, sono stati individuate tre tipologie ovvero, d'emergenza, urgente e ordinario. Il tempo perentorio di intervento della ditta è rispettivamente di 1 ora, 4-24 ore e concordato in base alle esigenze della Stazione Appaltante. La comunicazione può avvenire tramite chiamata al numero h24 fornito dalla ditta oppure a mezzo fax o posta elettronica.

L'inadempienza a quanto sopra sarà oggetto delle penali previste dall'accordo quadro e o dal capitolato speciale di appalto.

Si ribadisce inoltre che vista la natura delle opere e la tipologia degli edifici oggetto di intervento, con particolare riferimento alle scuole, se necessario ad insindacabile giudizio della direzione lavori o della Stazione Appaltante, la ditta dovrà garantire l'esecuzione e la continuità dei lavori anche in tutti i giorni dei mesi di Luglio e Agosto a pena della risoluzione del contratto così come stabilito nel capitolato speciale di appalto.

In caso di allarme di possibile evento calamitoso che possa causare pericolo per la sicurezza di cose e persone o per la viabilità o comunque per motivi di protezione civile, comunicato almeno 12 ore prima da un tecnico dell'Amministrazione Comunale tramite fax, posta elettronica o telefono, salvo la successiva conferma a mezzo della prima o della seconda modalità citata, la ditta appaltatrice dovrà rendersi reperibile in modo da intervenire entro il tempo massimo di un'ora dalla chiamata di allerta, con uomini e mezzi necessari, richiesti per l'intervento stesso. Gli interventi di questo tipo sono da intendersi anche nell'orario notturno, festivo e notturno/festivo.

La ditta aggiudicataria dovrà pertanto mettere a disposizione della Stazione Appaltante un numero telefonico di recapito che possa ricevere gli avvisi di chiamata con valenza 0-24 feriali e festivi.

In considerazione dell'assoluta necessità del rispetto del presente punto per la pubblica incolumità, l'eventuale grave ritardo nel rispondere alla chiamata viene considerata prova di inadempienza

contrattuale e potrà da sola costituire motivo di insolvenza del Contratto ai sensi del D.Lgs. n. 50 del 2016 e sue mm.ii..

Tutte le modalità di svolgimento di quanto sopra sono esplicitate nel Capitolato Speciale di Appalto.

Il costo del personale dell'impresa addetto ai contatti con l'Ufficio Manutenzioni si intende compreso nei prezzi unitari.

L'ultimazione di tutte le opere eseguite sarà accertata in contraddittorio fra la direzione lavori e l'impresa a mezzo di apposito certificato.

CONTABILITA' E PAGAMENTI

La contabilità dei lavori avviene mediante la redazione giornaliera, o quando necessario, di un rapporto che indica le singole lavorazioni svolte per il determinato lavoro eseguito e le rispettive misure, le ore impiegate, la fornitura dei materiali e le eventuali attrezzature utilizzate ecc. Il rapporto è compilato in contraddittorio con l'impresa esecutrice (rappresentata o dal direttore tecnico o da un suo incaricato), dal Direttore dei Lavori o un suo assistente.

Per la "misurazione" dei lavori sarà utilizzata la "Guida delle lavorazioni e norme di misurazione Anno 2019" allegate al Prezzario Regionale Toscana.

Una volta terminati tutti i lavori affidati, ovvero quelli descritti nei singoli progetti "a valle" la D.L. procederà alla redazione del relativo stato finale e del certificato di pagamento.

Il pagamento avverrà in seguito alla presentazione della fattura emessa dalla Ditta. Tuttavia, se l'importo dei lavori affidati nel singolo progetto "a valle", è pari o superiore a € 35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00) potrà essere redatto uno Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.) al raggiungimento di un importo lavori eseguiti di € 30.000,00, (diconsi euro trentamila/00) e successivi multipli, con l'emissione seguente del certificato di pagamento.

Il pagamento avverrà dopo l'emissione del certificato e su presentazione di regolare fattura entro i termini di legge previsti dalle normative.

Quanto sopra sarà meglio esplicitato nel Capitolato Speciale di Appalto.

L'elenco prezzi di riferimento per tutte le opere e anche per i materiali, è il Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana Provincia di Firenze anno 2019 pubblicato con Delibera della Regione Toscana n. 1287 del 27/11/2018 e reperibile al link <http://prezzariollpp.regione.toscana.it/#2019/2>.

Per tutti i prezzi che non sono compresi ne sul Prezzario Regionale saranno redatti "nuovi prezzi" dalla Direzione Lavori e accettati dall'impresa esecutrice, sulla base di un'attenta analisi dei prezzi delle precise lavorazioni da eseguire. I prezzi delle singole voci che comporranno i nuovi prezzi, saranno comunque reperiti inderogabilmente senza eccezione alcuna dai Prezzari o in mancanza, da indagine di mercato.

I nuovi prezzi così determinati saranno inseriti nella Tavola “– ELENCO PREZZI –” dei singoli progetti e l'accettazione del lavoro, tramite la firma del contratto, da parte della ditta, ne certifica il concordamento e pertanto saranno considerati accettati da tutte le parti.

SICUREZZA

Visto la tipologia dell'appalto l'importo degli oneri di sicurezza non è calcolato in questa fase ma sarà definito di volta in volta nella stima degli importi dei singoli lavori che saranno affidati. L'importo calcolato in fase di contabilità dei lavori, non sarà soggetto al ribasso d'asta offerto dalla ditta.

La ditta aggiudicataria per ogni lavoro affidato, dovrà presentare il relativo piano operativo della sicurezza redatto a carattere generale ovvero comprendendo quante più lavorazioni possibili. Se necessario sarà redatto il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Si precisa inoltre che per i lavori che possono generare rischio di caduta dall'alto o di seppellimento, per opere di demolizione o per lavori particolari, sarà redatto apposito verbale di valutazione dei rischi ad integrazione del Piano Operativo di Sicurezza di cui sopra.

Se necessario, sarà redatto il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Infine, qualora ritenuto necessario, sarà redatto apposito Documento di Valutazione dei Rischi Interferenti a cura della Stazione Appaltante dove saranno indicate tutte le interferenze e le misure di sicurezza da adottare, alle quali la Ditta dovrà sottostare, riportarle nel proprio P.O.S. e adeguarsi.

Empoli lì 02/05/2019

IL PROGETTISTA

Geom. Maurizio Minoli

Comune di Empoli