

**UNITA' DI DIREZIONE**  
**“PROMOZIONE E COORDINAMENTO, INTERVENTI COSTRUTTIVI –**  
**MANUTENZIONE – RECUPERO – ESPROPRI”**

**ACCORDO QUADRO DELLA DURATA DI 18 MESI CON UN UNICO**  
**OPERATORE ECONOMICO**  
**ART. 54 COMMA 3 DEL D. LGS. 50/2016.**

**LAVORI DI MANUTENZIONE FINALIZZATI AL RECUPERO E ALLA**  
**RIPARAZIONE DI ALLOGGI DI RISULTA DELL'ATER DI POTENZA.**

**IMPORTO GLOBALE DEL PROGRAMMA: € 300.000,00**

<b>1</b>	<b>RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA</b>
----------	---------------------------------------

Il Responsabile del Procedimento:  
ing. Michele GERARDI

Il Progettista:  
geom. Antonio CARCASSA

Nella presente relazione si riportano gli aspetti peculiari relativi all'affidamento dei "Lavori di manutenzione finalizzati al recupero e alla riparazione di alloggi di risulta dell'ATER di Potenza, di proprietà o in gestione".

## 1. PREMESSA

Il presente progetto viene redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base al quale affidare, per gli anni 2022-2024, i lavori di manutenzione finalizzati al recupero ed alla riparazione di alloggi di risulta dell'ATER di Potenza, per i quali si renderà necessario il ripristino delle condizioni minime di abitabilità.

Detti interventi saranno eseguiti sugli alloggi di risulta che rientreranno nel possesso dell'Azienda nel periodo di validità dell'Accordo quadro.

Si definiscono le tipologie generali di intervento, la quantificazione degli importi necessari per far fronte agli interventi ed il periodo di tempo di riferimento, sulla base degli obiettivi Aziendali ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Alla luce dell'evoluzione della normativa, ed in particolare a quanto previsto dal "Nuovo Codice dei contratti" di cui al D.lgs 50/2016, in relazione alla pluralità degli interventi manutentivi che potranno interessare il patrimonio gestito, si ritiene doversi addivenire ad un "Accordo Quadro" da cui far risultare le condizioni alle quali l'appaltatore si obbliga ad eseguire le prestazioni di lavori e forniture in opera che di volta in volta gli verranno richiesti con appositi contratti applicativi.

## 2. QUADRO ECONOMICO

Trattandosi di lavori di manutenzione, si ritiene che l'appalto debba essere affidato mediante procedura negoziata, a misura, con il criterio del minor prezzo.

In relazione alla durata di tale Accordo Quadro, con riferimento alle pregresse esperienze, si ritiene che la stessa non debba essere superiore a 18 mesi, prorogabile di 6.

L'entità economica necessaria nel corso del suddetto periodo può essere quantificata in € 223.828,82 oltre I.V.A., corrispondenti ad un impegno annuale medio pari ad € 149.219,21 oltre I.V.A..

Alla luce di quanto sopra, il quadro economico della proposta di Accordo Quadro, è il seguente, per un ammontare complessivo di € 300.000,00:

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 218 369,58	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 5 459,24	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 223 828,82	€ 223 828,82
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 42 527,48
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 266 356,30
4	I.V.A. sui lavori (il 10% di 1)		€ 22 382,88
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 288 739,18
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 11 260,82
<b>Costo Globale del Programma</b>			<b>€ 300 000,00</b>

Saranno posti a base di gara gli importi di seguito riportati:

Nr.	descrizione	importo
1	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 218 369,58
2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 5 459,24
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 223 828,82</b>

### 3. TIPOLOGIA DI PROCEDURA

Il progetto prevede la definizione di un accordo quadro con un singolo operatore economico. Esso riguarderà in generale l'esecuzione di tutte le opere e provviste necessarie per l'esecuzione degli interventi manutentivi volti a ripristinare le condizioni di efficienza e abitabilità degli alloggi di cui al punto precedente.

Potrà essere richiesta all'esecutore del contratto anche l'esecuzione di interventi manutentivi su immobili normalmente abitati o locati, o a destinazione diversa da quella residenziale. I lavori oggetto dell'accordo quadro in progetto appartengono alle categorie OG1 e OG11. I singoli appalti verranno affidati sulla base delle esigenze, manifestate di volta in volta, dalla Stazione Appaltante.

In relazione al singolo intervento da affidare in appalto, verrà redatto di volta in volta un ordine di lavoro descrittivo delle lavorazioni da svolgersi, corredato dal relativo computo metrico, piantina dell'alloggio con indicazione delle lavorazioni da eseguirsi e, se necessario, da altri elaborati grafici o di dettaglio.

### 4. LAVORAZIONI PREVISTE

Gli interventi interesseranno unità immobiliari e le eventuali relative aree di pertinenza, ed a titolo meramente esemplificativo possono essere così indicati:

- Adeguamento/rifacimento impianto elettrico alla normativa vigente, tramite parziale o totale riparazione, sostituzione o installazione dell'impianto;
- Adeguamento/rifacimento impianto idrico sanitario e di riscaldamento alla normativa vigente, tramite parziale o totale riparazione, sostituzione o installazione dell'impianto, compreso il generatore di calore;
- Rifacimento del vano bagno/servizio, compreso l'eventuale sostituzione dei relativi sanitari;
- Eventuale adeguamento del vano bagno in base alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con il requisito dell'accessibilità;
- Rifacimento del vano cucina compresi i relativi impianti tecnologici;
- Ripristino/revisione/sostituzione infissi esterni;
- Ripristino/revisione/sostituzione infissi interni;
- Ripristino parziale di muratura e intonaco;
- Tinteggiatura di pareti e soffitti;
- Eliminazione di macchie di umidità estese;
- Ripristino parziale o totale di pavimenti e rivestimenti;
- Sgombero e pulizia delle aree di pertinenza dell'alloggio;
- Tutte quelle lavorazioni che si rendessero eventualmente indispensabili per rendere gli alloggi agibili e rispondenti ai requisiti igienici e funzionali e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### 5. PIANI DI SICUREZZA

Data la tipologia dei lavori, si prevede la presenza in cantiere (a ciascun singolo ordine di lavoro corrisponderà un distinto cantiere) di una singola impresa. Non è pertanto necessario redigere il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) previsto dall' art. 100 del D. Lgs 81/2008. Al presente progetto definitivo

viene allegata una relazione contenente le indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili. La localizzazione dei cantieri sarà variabile di volta in volta a seconda dell'immobile sul quale verranno eseguiti i lavori. Risulta pertanto estremamente difficile prevedere l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari. Gli interventi verranno eseguiti all'interno di edifici abitati, quindi i loro occupanti verranno sottoposti ai rischi derivanti dall'interferenza delle operazioni di cantiere con le normali attività domestiche svolte, relativamente all'attività di ingresso ed uscita dallo stabile ed alle modeste lavorazioni che potrebbero essere eseguite in corrispondenza degli accessi dei singoli alloggi (sostituzione portoncino caposcale, ecc.) o sulle parti comuni.

L'operatore economico, oltre al POS di carattere generale, da presentare per la stipula dell'Accordo Quadro, entro cinque giorni dall'affidamento di ogni singolo Odl, e comunque prima dell'effettivo inizio del singolo lavoro di riattazione alloggio, dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante un Piano operativo di sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. h) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. finalizzato alle definizioni di dettaglio delle attività del singolo cantiere. Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si configurasse la necessità della presenza anche non contemporanea di più imprese in cantiere, si dovrà predisporre, a cura del coordinatore della sicurezza per l'esecuzione, il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e adeguare, con le modalità dettate dal D.lgs 81/2008, i POS delle imprese esecutrici al PSC. Se necessario i piani di sicurezza vengono aggiornati durante l'esecuzione del singolo Odl.

Il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ove nominato, vigila sull'osservanza dei piani di sicurezza.