



**Area Sviluppo Territoriale
Servizio Ingegneria Edifici**

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - fax +39 0522 456034

**OGGETTO: ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI
FABBRICATI DEL PATRIMONIO COMUNALE – LOTTO NORD-OVEST - ANNI 2022 -
2024**

RELAZIONE TECNICA GENERALE

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEI FABBRICATI COMUNALI PER L'ANNO 2023

ZONA NORD-OVEST

2023_PD_420403

Reggio Emilia, lì 17 febbraio 2023

1. PREMESSE

La manutenzione di tutto il patrimonio e demanio comunale è impegno istituzionale per l'Amministrazione Comunale di rilevante impegno, ed è regolata da norme ben precise. La gestione di tutto quanto previsto dalle vigenti norme risulta materia alquanto delicata, date le implicanze anche di ordine penale a cui è sottoposto il personale dipendente dell'Amministrazione, e per tale motivo richiede un impegno attento e costante.

Vista l'imminente scadenza dei contratti di manutenzione attualmente vigenti, si è provveduto a redigere un progetto di predisposto tenendo conto della suddivisione del territorio comunale in 3 zone operative, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi su tutti i fabbricati comunali presenti all'interno del territorio comunale. L'importo dei lavori è stato suddiviso in 3 lotti funzionali in relazione alla zona di intervento in cui è stato suddiviso il territorio del comune di Reggio Emilia.

Con Determinazione Dirigenziale R.U.A.D. n. 885 del 31/05/2021 è stato approvato il progetto di MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI FABBRICATI DEL PATRIMONIO COMUNALE DELLA ZONA NORD-OVEST – ANNI 2022-2024 DA AFFIDARE MEDIANTE ACCORDO QUADRO, AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D. LGS. 50/2016, e contestualmente si è provveduto a indire la procedura di gara negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara per l'affidamento degli interventi ivi ricompresi ai sensi del D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 convertito dalla Legge n. 120 dell'11 settembre 2020 art. 1 comma 2 lettera b – secondo le disposizioni della deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 15/12/2020 con la quale si stabilisce che per il periodo dal 1° gennaio al 30 giugno 2021, per la elezione delle imprese e dei professionisti da invitare alle procedure negoziate e agli affidamenti diretti di contratti di Lavori Pubblici e Servizi Architettura e Ingegneria, il Comune di Reggio Emilia si avvarrà temporaneamente dell'elenco operatori economici dell'Unione dei Comuni Bassa Reggiana"; provvedendo all'affidamento del minor prezzo ai sensi dell'comma 9-bis- articolo 36 del d.lgs. 50/2016, precisando che:

- trattandosi di affidamento di contratto di natura normativa, l'importo complessivo stimato non impegna la stazione appaltante ad affidamenti derivati fino a quella concorrenza, e non costituisce per l'operatore economico selezionato minimo garantito, così come la suddivisione per categorie
- L'appaltatore è vincolato all'esecuzione dei lavori che saranno richiesti con specifici ordini dalla Stazione Appaltante, qualunque risulti essere l'importo complessivo finale del contratti applicativi degli Accordi – Quadro corrispondenti, nei limiti fissati dai medesimi.
- Tutti gli interventi oggetto di ogni Accordo Quadro non sono predeterminati nel numero, ma saranno individuati dalla Stazione appaltante, nel corso dello svolgimento dell'appalto, in base alle necessità dell'Amministrazione.

- la disponibilità ad impegnare dei capitoli di bilancio di riferimento per il triennio 2019-2021, su cui imputare le spese conseguenti ai contratti applicativi, previa approvazione di determinazione di impegno, costituiscono limite per la stipula dei contratti medesimi.

Con Determinazione Dirigenziale R.U.A.D n. 1829 del 09/11/2021 si è provveduto ad aggiudicare definitivamente la procedura di selezione per l'affidamento mediante accordo quadro della manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati comunali per il triennio 2022-2024 relativamente alla zona territoriale nord-ovest all'operatore economico:

Consorzio Innova soc. coop. con sede a Bologna in via Papini, 18, che indicava quale consorziata esecutrice Coopservice soc. coop. p. a.

stante il ribasso percentuale offerto del 23,94% sull'importo a base di gara di € 2.795.657,16 (IVA esclusa).

Il Contratto di Accordo Quadro è stato stipulato in data 01/03/2022 con n. 15 di Registro Contratti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20/12/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione).

Con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.

La presente relazione è finalizzata ad impegnare la spesa ed ad emettere Contratto applicativo nr. 05 relativamente alla manutenzione ordinaria, compreso il servizio di reperibilità, dei fabbricati del patrimonio comunale zona Nord-Ovest per l'anno 2023.

2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Reggio Emilia per quanto attiene fabbricati ed impianti, dispone di un vasto patrimonio immobiliare estremamente frazionato e sparso sull'interno territorio.

Relativamente alle destinazioni d'uso, gli edifici che costituiscono il patrimonio immobiliare comunale su cui dovrà essere eseguita la manutenzione riguardano:

- biblioteche
- musei

- scuole primarie
- scuole secondarie di primo grado
- infrastrutture per lo sport
- cimiteri
- strutture socio assistenziali
- centri sociali
- edifici pubblici vari, uffici, ecc.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono comprese non solo quelle tipologie di lavorazioni che si possono definire “standard” ma anche quegli interventi specifici, spesso non prevedibili, strettamente correlati alla natura del bene e/o al materiale sul quale occorre operare, che necessitano dell’ausilio di personale specializzato.

Le principali lavorazioni previste possono essere così riassunte:

Opere edili e affini:

- riparazione di piccoli guasti
- assistenze murarie all’esecuzione di impianti ed al montaggio di infissi, demolizioni e rifacimenti di pareti laterizie, intonaci, pavimenti e rivestimenti in ceramica, esecuzione di piccoli tratti di fognature, scarichi e pozzetti d’ispezione, sistemazioni di piccole aree cortilive compreso scavi e realizzazione massicciate
- riparazione manti impermeabili ed opere complementari
- riparazione manti di coperture in tegole
- rappezzi di pavimenti, rivestimenti e fondi di posa
- sistemazione e riparazione di infissi
- sostituzione di vetri rotti su infissi in genere
- riparazione di lattonerie
- riparazione e sistemazione di inferriate, serramenti e cancellate metalliche
- riparazione di controsoffittature e pareti divisorie e/o in fibre minerali in cartongesso
- ripristini di tinteggiature e verniciature interne ed esterne
- pulizia programmata di grondaie e pluviali
- pulizia o ripristino a seguito di atti vandalici

- rinnovo di superfici o elementi vetusti o usurati
- spurghi, pulizie e ripristini reti di scarico e pozzetti esterni agli impianti non rientranti nell'ambito dei lavori idrotermosanitari, oggetto di altro contratto

Opere elettriche ed impiantistica:

- interventi manutentivi su impianti per la distribuzione e l'utilizzo dell'energia elettrica
- interventi manutentivi su impianti di illuminazione (sia interna che esterna) comprensivi di canalizzazioni e tubazioni a vista o sottotraccia, linee elettriche dorsali e terminali, punti di comando luci e punti presa F.M., quadri elettrici di comando e di protezione, impianti di illuminazione e corpi illuminanti, impianti di illuminazione di emergenza e sicurezza
- adeguamento, estendimento di impianti antincendio
- adeguamento, estendimento di impianti antintrusione
- adeguamento di impianti speciali quali: impianti telefonici, impianti di fine lezione (automatici e non), impianti citofonici e videocitofonici, impianti di chiamata, impianti di automazione serrande, cancelli, sbarre e tende, reti interne di trasmissione dati (solo parte passiva) ecc, impianti di sollevamento acque bianche/nere, allarmi antintrusione
- sostituzione, riparazione, ripristino di impianti di alimentazione lampade votive cimiteriali
- interventi manutentivi su ascensori, piattaforme elevatrici e servoscala.

Le tipologie di intervento che dovranno essere effettuate nell'attuazione del presente progetto riguarderanno:

Interventi di manutenzione a guasto / correttiva sono definiti sulla base del monitoraggio eseguito sul sistema infrastrutturale, per cui vengono individuati i sottosistemi per i quali è necessario intervenire con questo tipo di strategia, finalizzata alla conformità normativa e al recupero della funzionalità. Il monitoraggio dovrà essere supportato da una reportistica che individui le problematiche riscontrate. I contenuti specifici e le modalità di trasferimento delle informazioni dovranno essere concordate con l'Amministrazione. L'esecuzione di tali interventi potrà avvenire con le modalità del pronto intervento, oppure essere inseriti nei programmi di manutenzione, che periodicamente l'Amministrazione fornisce all'Appaltatore.

Interventi di manutenzione programmata sono contenuti nel piano di manutenzione e si attuano attraverso i programmi di manutenzione. I programmi verranno aggiornati periodicamente sulla base delle informazioni di

ritorno, delle politiche di gestione, le cui finalità possono essere modificate nel tempo sulla base di opportunità tecnico-economico-finanziarie.

Le priorità degli interventi saranno definite in relazione ai livelli di pericolosità e in rapporto alle seguenti condizioni:

- ripercussioni sulla sicurezza d'uso,
- ripercussioni sulla funzionalità dell'infrastruttura,
- induzione del degrado su altri elementi tecnici,
- ripercussione sui costi di gestione.

Interventi di reperibilità a chiamata sono quei lavori che si rende necessario realizzare nel più breve tempo possibile per porre rimedio, anche parzialmente, a situazioni di pericolo che si vengono a creare sui fabbricati comunali e loro pertinenze.

Ogni zona ha la propria ditta di riferimento, che sarà reperibile telefonicamente con almeno un operatore attrezzato di mezzi e utensili per 7 giorni su 7 e 24 ore su 24 (abbreviato 24/7): la reperibilità verrà considerata per quegli ordini che verranno richiesti dopo le 19,00 nei giorni feriali, dopo le 14,00 del sabato e a qualsiasi ora nei giorni festivi.

Si considera orario normale di lavoro il seguente:

- dalle 7 alle 19 dal lunedì al venerdì
- dalle 7 alle 14 del sabato

In caso di lavori urgenti, da realizzarsi al di fuori del "normale orario di lavoro" riportato sopra, alla ditta verrà riconosciuta la maggiorazione del 20% sulla paga oraria prevista per i lavori di emergenza e reperibilità.

3. MODALITA' DI FINANZIAMENTO ED ASSEGNAZIONE DEI LAVORI

I lavori trovano copertura finanziaria ai seguenti capitoli di bilancio dell'anno 2023 :

MANUTENZIONE ORDINARIA FABBRICATI ANNO 2023		
CAPITOLO	DESCRIZIONE	IMPORTO STANZIATO
8800/00	MO fabbricati comunali	€ 330.000,00
15400/00	MO scuole primarie	€ 190.000,00

16700/00	MO scuole secondarie di primo grado	€ 70.000,00
20900/00	MO biblioteche e musei	€ 40.000,00
28800/00	MO cimiteri	€ 120.000,00
31800/00	MO strutture socio-assistenziali	€ 40.000,00
10300/00	MO sedi comunali	€ 210.000,00

Il progetto è individuato nel Piano Esecutivo di Gestione 2023 con il seguente codice Prodotto:

2023_PD_420403

I lavori verranno affidati mediante ordine di servizio che sarà emesso a misura fino alla concorrenza dell'importo lavori compreso gli oneri della sicurezza. I lavori saranno contabilizzati secondo i prezzi di elenco applicando il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario nell'offerta economica così come presentata nella fase di gara per l'accordo quadro.

Gli oneri per la sicurezza da riconoscere alla ditta esecutrice rappresentano una stima progettuale e comunque in fase di contabilità verranno computati a misura, senza l'applicazione del ribasso percentuale offerto in sede di indagine di mercato.

4. QUADRI ECONOMICI

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

Lavori in appalto	DA IMPEGNARE E CONFERIRE ANNO 2023 (previsione intero anno con riserva di € 50.000 sul cap. 8800)				capitolo
	importo	Iva 22%	Incentivo 0,94%	Totale	
MO fabbricati comunali	€ 211.587,13	€ 46.549,17	€ 5.890,00	€ 264.026,30	8800
MO scuole primarie	€ 155.737,70	€ 34.262,30		€ 190.000,00	15400
MO scuole secondarie di primo grado	€ 57.377,05	€ 12.622,95		€ 70.000,00	16700
MO impianti sportivi vari	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00	20400/1
MO biblioteche e musei	€ 32.786,89	€ 7.213,11		€ 40.000,00	20900
MO cimiteri	€ 57.377,05	€ 12.622,95		€ 70.000,00	28800
MO strutture socio-assistenziali	€ 32.786,89	€ 7.213,11		€ 40.000,00	31800
MO sedi comunali	€ 79.207,87	€ 17.425,73		€ 96.633,60	10300
TOTALE	€ 626.860,58	€ 137.909,32	€ 5.890,00	€ 770.659,90	

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO SUDDIVISO IN ZONE TERRITORIALI

M.O. 2023 TUTTE LE ZONE - impegno con riserva di € 50.000 sul cap. 8800

OBIETTIVO	NUMERO CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	PREVISIONI 2023	PREVISIONI 2023	DA IMPEGNARE 2023		Incentivo (0,94%)	DA IMPEGNARE 2023 IVA COMP. (escluso incent.)			verifica	
			USCITA	GIA' IMPEGNATI + 50.000 da impegnare	TOTALE	IVA ESCLUSA		SUD-EST	NORD-OVEST	CENTRO S.		
2023_PD_420201	8800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA FABBRICATI COMUNALI	€ 330.000,00	€ 65.973,70	€ 264.026,30	€ 211.587,13	€ 5.890,00	€ 103.254,52	€ 103.254,52	€ 51.627,26	€ 264.026,30	
2023_PD_420401	15400 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SCUOLE PRIMARIE	€ 190.000,00	€ 0,00	€ 190.000,00	€ 155.737,70	€ 0,00	€ 76.000,00	€ 76.000,00	€ 38.000,00	€ 190.000,00	
2023_PD_420401	16700 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SCUOLE SECONDARIE DI 1° GRADO	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 70.000,00	€ 57.377,05	€ 0,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 14.000,00	€ 70.000,00	
2023_PD_420401	20900 00	MANUTENZIONE ORDINARIA BIBLIOTECHE E MUSEI	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 32.786,89	€ 0,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 8.000,00	€ 40.000,00	
2023_PD_420401	28800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA CIMITERI	€ 120.000,00	€ 50.000,00	€ 70.000,00	€ 57.377,05	€ 0,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 14.000,00	€ 70.000,00	
2023_PD_420401	31800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA STRUTTURE SOCIO ASSISTENZIALI	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 32.786,89	€ 0,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 8.000,00	€ 40.000,00	
2023_PD_420301	10300 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SEDI COMUNALI	€ 210.000,00	€ 113.366,40	€ 96.633,60	€ 79.207,87	€ 0,00	€ 38.653,44	€ 38.653,44	€ 19.326,72	€ 96.633,60	
TOTALE			€ 1.000.000,00	€ 229.340,10	€ 770.659,90	€ 626.860,57	€ 5.890,00	€ 305.907,96	€ 305.907,96	€ 152.953,98	€ 770.659,90	
								incentivo	€ 2.356,00	€ 2.356,00	€ 1.178,00	€ 5.890,00
								TOTALI	€ 308.263,96	€ 308.263,96	€ 154.131,98	€ 770.659,90

QUADRO ECONOMICO ZONA NORD-OVEST ANNUALITÀ 2023

descrizione	importo	Iva 22%	Totale
Lavori in appalto	€ 250.744,23	€ 55.163,73	€ 305.907,96
Somme a disposizione:			
Fondi incentivante ex art. 113 D.L 50/2016	€ 2.356,00	-	€ 2.356,00
TOTALE	€ 253.100,23	€ 55.163,73	€ 308.263,96

RIPARTIZIONE FRA I CAPITOLI DI SPESA

OBIETTIVO	NUMERO CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	DA IMPEGNARE 2023 - previsione			DA IMPEGNARE 2023 - zona NORD-OVEST			
			TOTALE	IVA ESCLUSA	Incentivo	LAVORI I.V.A. ESCLUSA	IVA 22%	INCENTIVO 1,57%	TOTALE
2023_PD_420201	8800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA FABBRICATI COMUNALI	€ 264.026,30	€ 211.587,13	€ 5.890,00	€ 84.634,85	€ 18.619,67	€ 2.356,00	€ 105.610,52
2023_PD_420401	15400 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SCUOLE PRIMARIE	€ 190.000,00	€ 155.737,70		€ 62.295,08	€ 13.704,92	€ 0,00	€ 76.000,00
2023_PD_420401	16700 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SCUOLE SECONDARIE DI 1° GRADO	€ 70.000,00	€ 57.377,05		€ 22.950,82	€ 5.049,18	€ 0,00	€ 28.000,00
2023_PD_420401	20900 00	MANUTENZIONE ORDINARIA BIBLIOTECHE E MUSEI	€ 40.000,00	€ 32.786,89		€ 13.114,75	€ 2.885,25	€ 0,00	€ 16.000,00
2023_PD_420401	28800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA CIMITERI	€ 70.000,00	€ 57.377,05		€ 22.950,82	€ 5.049,18	€ 0,00	€ 28.000,00
2023_PD_420401	31800 00	MANUTENZIONE ORDINARIA STRUTTURE SOCIO ASSISTENZIALI	€ 40.000,00	€ 32.786,89		€ 13.114,75	€ 2.885,25	€ 0,00	€ 16.000,00
2023_PD_420301	10300 00	MANUTENZIONE ORDINARIA SEDI COMUNALI	€ 96.633,60	€ 79.207,87		€ 31.683,15	€ 6.970,29	€ 0,00	€ 38.653,44
TOTALE			€ 770.659,90	€ 626.860,57	€ 5.890,00	€ 250.744,23	€ 55.163,73	€ 2.356,00	€ 308.263,96
IMPEGNO 2023 zona Nord-Ovest						€ 250.744,23	€ 55.163,73	€ 2.356,00	€ 308.263,96

5. ATTESTAZIONI

Si attesta che i presenti lavori di manutenzione:

rientrano nelle fattispecie previste all'art. 1 commi 3 e 4 del vigente "Regolamento per la ripartizione del fondo incentivante" di cui D.L. n. 50/2016 art. 113, approvato con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 241 del 16/12/2021, in quanto:

- i lavori sono affidati nell'ambito di accordo quadro
- sono presenti i fattori di complessità dei processi esecutivi e delle relazioni
- sono presenti formali assunzioni delle responsabilità professionali relative alla Direzione Lavori e coordinamento sicurezza.
- Non comportano oneri supplementari di gestione in quanto la natura dei lavori è di tipo manutentiva.
- Non sono rilevanti ai fini della contabilità ambientale.
- Ricadono interamente su un area o fabbricati di proprietà comunale
- **Sono assoggettati ad aliquota IVA al 22%**, in quanto trattasi di lavori che rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 31 comma 1 lettera a) della Legge 457/78 e s.m.i., cioè lavori di manutenzione ordinaria.

6. CONCLUSIONI

Preso infine atto:

1) di quanto previsto dall'art. 9 del decreto legge 1 luglio 2009, n. 78 (convertito in legge n. 102/2009), che impone al funzionario, che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa, di accertare preventivamente che il

programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

2) della deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 25001/316 del 10/11/2009, avente ad oggetto “ Art. 9 D.L. n. 78/2009 convertito in legge n. 102/2009. Definizione delle misure organizzative, indirizzi e linee guida finalizzate al rispetto della tempestività dei pagamenti da parte dell’Ente”;

3) che l’Allegato A della sopra citata deliberazione, prevede che: *“i responsabili dei servizi possono presentare al Servizio Finanziario atti d’impegno di spese d’investimento per situazioni inderogabili ed indifferibili o per motivi di sicurezza, cioè laddove la mancata realizzazione dell’intervento o il mancato affidamento d’incarico comporterebbero depauperamento del patrimonio comunale o danno grave a persone o cose...omissis”;*

4) della situazione dei fabbricati comunali e della loro sicurezza nelle zone in oggetto per cui la mancata esecuzione delle lavorazioni comporterebbe un danno grave a persone o cose

si propone

- **di impegnare, ai sensi dell’art. 183 del D. Lgs. 267/2000, sui capitoli di bilancio sottoriportati gli importi relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati comunali della zona territoriale Nord-Ovest, relativamente all’annualità 2023, per l’importo complessivo di € 308.263,96:**

- capitolo di bilancio 8800 € 105.610,52 (di cui € 103.254,52 per lavori di manutenzione ordinaria fabbricati comunali e € 2.356,00 per incentivo funzioni tecniche)
- capitolo di bilancio 15400 € 76.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria scuole primarie
- capitolo di bilancio 16700 € 28.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria scuole secondarie di 1° grado
- capitolo di bilancio 20900 € 16.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria biblioteche e musei
- capitolo di bilancio 28800 € 28.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria cimiteri
- capitolo di bilancio 31800 € 16.000,00 per lavori di manutenzione ordinaria strutture socio-assistenziali
- capitolo di bilancio 10300 € 38.653,44 per lavori di manutenzione ordinaria sedi comunali



Area Sviluppo Territoriale Servizio Ingegneria Edifici

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - fax +39 0522 456034

- **di assegnare i lavori di “manutenzione ordinaria dei fabbricati del patrimonio comunale zona territoriale nord-ovest anno 2023” a favore di Consorzio Innova soc. coop. secondo i patti e le condizioni di cui all'allegato schema di “Contratto applicativo”.**

Il tecnico referente zona nord-ovest
arch. Giorgia Lombardini
