

OGGETTO: Approvazione progetto delle opere nell'ambito dell'Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati comunali della zona Sud-Est per il triennio 2022 - 2024, contestuale impegno di spesa e stipula di "ordine di servizio" :

MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER INTERVENTI VARI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUOLE primarie e secondarie 1° grado ZONA SUD-EST bis anno 2025 - Reggio Emilia.

Cod. Prog.: 2025_PG_429301

Cod. CIG accordo quadro : 8743104DA7

CUP :

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Reggio Emilia, lì 16 Ottobre 2025

I PROGETTISTI

Arch. Giovanni Gherpelli

Geom. Marco Salsi

Geom. Silvana Vinci



1. PREMESSE

- con Determinazione Dirigenziale R.U.A.D. 640 del 23/04/2021 è stato approvato il PROGETTO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI FABBRICATI DEL PATRIMONIO COMUNALE DELLE ZONE SUD ED EST DA AFFIDARE MEDIANTE ACCORDO QUADRO, AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL d. LGS. 50/2016
- Con Determinazione Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D n. 1215 del 23.07.2021 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 Sud - Est, all'operatore economico:
 - R.T.I. costituita da: COSTRUZIONI METALLICHE (C.F./P.IVA 02149990729) mandataria - ELETTRIO 2000 SRL (C.F./P.IVA 01484760051) mandante, essendo risultato il miglior offerente a seguito di un ribasso percentuale del 26,66% sull'importo a base di gara soggetto a ribasso d'asta di € 2.823.600,00 (IVA esclusa) - CIG accordo quadro: 8743104DA7;
 - il contratto è stato acquisito al Registro contratti con n. 172 il 16/12/2021;
 - estensione dell' accordo quadro di un anno con Determina Dirigenziale RUAD 43 del 14/01/2025;

La presente relazione è finalizzata ad impegnare la spesa ed a stipulare "l'ordine di servizio" relativamente ai lavori di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER INTERVENTI VARI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUOLE bis ZONA SUD-EST 25-Reggio Emilia.**

2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere individuate nel presente progetto e definite nel Computo metrico allegato, prevedono principalmente una Riqualificazione funzionale e normativa, Manutenzioni Straordinarie e messa in sicurezza di diversi ambiti degli immobili scolastici della zona Sud-Est attraverso i seguenti interventi primari :

- ◆ Opere varie di manutenzione e impermeabilizzazione delle coperture;
- ◆ Manutenzione degli intonaci e tinteggi delle aule e dei servizi igienici;
- ◆ Opere varie di miglioria e adeguamento dell' impiantistica elettrica;

Lo scopo del presente progetto é quello di intervenire su diverse scuole delle zone Sud-Est per interventi di messa in sicurezza e manutenzioni straordinarie ritenute ormai inderogabili e necessarie.

Tenuto conto dell'esigenza ormai improcrastinabile di non far passare un' altra stagione scolastica condizionata da problemi e rischi di sicurezza si é convenuto di attivare alcuni e diversi interventi valutando una serie di lavorazioni come di seguito sinteticamente descritte :

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria previste per l'anno 2025 nella zona Sud-Est, sono stati individuati dopo un'attenta analisi dei bisogni di ogni singola struttura e altresì condivisi con il Servizio Officia Educativa, dando la priorità alla sicurezza e salubrità dei locali. Si è tenuto conto anche delle voci e capitoli di spesa previsti nel Bilancio comunale.

Nello specifico le opere murarie e impiantistiche individuate nel presente progetto e meglio definite nel Computo Metrico ed elaborati grafici allegati, interessano le seguenti strutture:

a.1) Scuola media “ A. Einstein”

In questa scuola si rende necessario procedere per risolvere alcuni problemi di infiltrazione piovana dalle coperture piane. A seguito della pioggia, si riscontrano infatti frequenti perdite diffuse all'interno della struttura. Gli interventi saranno volti alla sostituzione della guaina ammalorata esistente e all'applicazione di una nuova guaina soprattutto nelle zone più critiche, nonché lavori accessori sulle lattonerie esterne (pluviali e gronde) e le parti di fissaggio da verificare e/o sostituire (gomiti, selle, giunti, supporti e collari, utilizzati per collegare e fissare i vari elementi del sistema). Saranno altresì attivati alcuni lavori di riqualificazione interna sugli intonaci e la tinteggiatura delle pareti dei servizi igienici e di diversi spazi interni. L'impiantistica elettrica sarà' mantenuta con opere di miglioria e adeguamenti vari sulle linee elettriche e sulle componenti di illuminazione.

a.2) Scuola media “Carlo Alberto Dalla Chiesa”

In questa scuola si rende necessario procedere per risolvere alcuni problemi di infiltrazione piovana dalle coperture piane. A seguito della pioggia, si riscontrano infatti frequenti perdite diffuse all'interno della struttura. Gli interventi saranno volti alla sostituzione della guaina ammalorata esistente e all'applicazione di una nuova guaina soprattutto nelle zone più critiche, nonché lavori accessori sulle lattonerie esterne (pluviali e gronde) e le parti di fissaggio da verificare e/o sostituire (gomiti, selle, giunti, supporti e collari, utilizzati per collegare e fissare i vari elementi del sistema). Saranno altresì attivati alcuni lavori di riqualificazione interna sugli intonaci e la tinteggiatura delle pareti dei servizi igienici e di diversi spazi interni. L'impiantistica elettrica sarà mantenuta con opere di migioria e adeguamenti vari sulle linee elettriche e sulle componenti di illuminazione.

Sulla base delle valutazioni e delle elaborazioni progettuali, è stato redatto un computo metrico estimativo a misura, applicando alle singole lavorazioni ove possibile i prezzi unitari del listino regionale E.R. aggiornato anno 2025. Ove diversamente, vengono definiti dei nuovi prezzi.

L'importo complessivo dei lavori che tiene conto anche del ribasso d'asta offerto dall'impresa in fase di aggiudicazione e degli oneri per la sicurezza, ammonta ad € 77.806,80 oltre I.V.A. 22%.

3. QUANTIFICAZIONE E COMPLESSITÀ' DEGLI INTERVENTI

In considerazione di quanto previsto nel citato progetto sono state individuate diverse lavorazioni e interventi anche a seguito di sopralluoghi in loco con i referenti della struttura e il Servizio Tecnico di Officina Educativa.

L'importo complessivo dei lavori e delle opere che ammonta ad € **77.806,80** oltre I.V.A. tiene conto anche degli oneri per la sicurezza che non saranno soggetti a ribasso.

I lavori da svolgersi sono caratterizzati da un contenuto significativo di interconnessione degli aspetti architettonici, strutturali e tecnologici, ovvero da sensibili difficoltà progettuali ed esecutive ove si richiede un adeguato livello di conoscenza sia progettuale che operativa da parte della Direzione Lavori.

I prezzi di riferimento delle lavorazioni attuate e dei materiali impiegati sono quelli del Prezzario Regionale dell'Emilia Romagna aggiornato anno 2025.

Ove il prezzario adottato non riporti un materiale o una lavorazione, essi verranno di comune accordo definiti e concordati tra le parti con un documento “Nuovi prezzi”.

4. APPLICAZIONE DEL D. Lgs. 81/2008 DEL 09/04/2008 e s.m.i.

L’Appaltatore è obbligato ad attuare le prescrizioni del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.. per gli interventi :

Scuola media “ A. Einstein” e Scuola media “ Carlo Alberto Dalla Chiesa”.

Secondo quanto prescritto dal decreto non è richiesta la redazione di un Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) in quanto:

- a) i lavori saranno eseguiti da un'unica impresa;
- b) non sono previsti rischi particolari per la salute e la sicurezza dei lavoratori citati nell' all. 11 del D.Lgs. 81/2008.

L’Appaltatore è tenuto a produrre il POS - Piano Operativo della Sicurezza.

5. ATTESTAZIONI RELATIVE AL PROGETTO

- Il progetto esecutivo è adeguatamente sviluppato negli elaborati descrittivi e redatti sulla base delle indicazioni del Responsabile del Procedimento in relazione alla tipologia delle opere in argomento, con riferimento a quanto stabilito dall’art.23 del D. LGS. 50/2016.
- Il progetto è stato redatto in conformità alle vigenti norme e prescrizioni urbanistiche, edilizie, di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche ai sensi dell’art.2 comma 60, punto 16 della Legge 662/96.
- I lavori ricadono interamente su un area o fabbricati in disponibilità comunale e non comportano nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti;
- l’intervento è **assoggettato ad aliquota IVA al 22%**, in quanto lavori che rientrano nella fattispecie prevista dall’art. 31 lettera B) della Legge 457/78, cioè lavori di Manutenzione straordinaria.
- I lavori di cui al presente progetto non comportano oneri supplementari in quanto la natura dei lavori è di tipo manutentiva.
- Gli interventi proposti non hanno rilevanza ai fini della contabilità ambientale.



6. DOCUMENTAZIONE TECNICA

Documentazione tecnica allegata, oltre alla presente relazione:

- Computo metrico estimativo;
- Elenco prezzi;(vedasi l'elenco prezzi regionale per le opere pubbliche aggiornato anno 2025);
- Quadro economico riepilogativo;
- Elaborati grafici;

7. QUADRO ECONOMICO

Facendo riferimento al Computo metrico allegato e tenuto conto degli oneri della sicurezza e della corretta applicazione dell' I.V.A., si definisce il seguente quadro economico per l'importo complessivo dell'intervento, di € **98.000,00** I.V.A. compresa, così ripartito:

		<i>Imp. singole voci €</i>	<i>Imp. totali €</i>
A) LAVORI			
A.1) Opere e lavori come da CME			
	a.1) Scuola "A. EINSTEIN"	€ 51.000,00	
	a.2) Scuola "C.A. DALLA CHIESA"	€ 51.000,00	
	A. Totale Opere e Lavori	€ 102.000,00	
	a dedurre ribasso d'asta accordo quadro del 26,66%	€ 27.193,20	
	SOMMANO Opere e Lavori A.1) al netto del ribasso d'asta		€ 74.806,80
A.2) oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)			
	a.1) Scuola "A. EINSTEIN"	€ 1.500,00	
	a.2) Scuola "C.A. DALLA CHIESA"	€ 1.500,00	
	SOMMANO Oneri per la sicurezza A.2)		€ 3.000,00
	TOTALE (lavori al netto del ribasso + Oneri sicurezza)		€ 77.806,80
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1)	Importo I.V.A 22% su Opere e lavori comprensivo di oneri sicurezza	€ 17.117,50	
B.2)	Imprevisti e arrotondamento	€ 975,70	
B.3)	Incentivo funzioni tecniche ex art. 113 dl 50/2016 per lavori (2% di A.) vedi allegato.	€ 2.100,00	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 20.193,20
	IMPORTO COMPLESSIVO DELLE OPERE		€ 98.000,00

8. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

L'importo complessivo di € 98.000,00 IVA compresa, trova copertura ai **Capitoli** di spesa del bilancio 2025 per la Manutenzione Straordinaria come segue:

- cap. 40036 € 98.000,00 (MS Scuole primarie e secondario di I° grado)

il tutto finanziato mediante contributo comunale, del PEG 2025, Cod. Progetto 2025_PG_429301.

9. 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*”;

si propone

1) di approvare il presente progetto esecutivo per **MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER INTERVENTI VARI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUOLE bis ZONA SUD-EST 25-Reggio Emilia**, per un importo complessivo di € 98.000,00 i.v.a. compresa.

2) di impegnare, ai sensi dell’art. 183 del D. Lgs. 267/2000, sul capitolo di bilancio cap. 40036 per € 98.000,00 (MS Scuole primarie e secondario di I° grado) finanziati mediante contributo comunale, del PEG 2025, Cod. Progetto 2025_PG_429301, la somma complessiva di € 98.000,00 di cui:

- € 77.806,80 per lavori, comprensivi di € 3.000,00 per oneri di sicurezza;

- € 20.193,20 per somme a disposizione;



3) di approvare lo schema di “Ordine di Servizio” allegato per l’esecuzione degli interventi sopra descritti, per un importo complessivo di € 98.000,00 di cui € 77.806,80 per lavori, compresi gli oneri di sicurezza, € 17.117,50 per I.V.A. 22%, € 975,70 per imprevisti ed arrotondamenti ed € 2.100,00 per incentivo funzioni tecniche - ex art. 113 dl 50/2016 (scheda incentivo in allegato).

4) di affidare i lavori indicati in oggetto, all’operatore economico aggiudicatario della zona Sud-Est, R.T.I. costituita da: COSTRUZIONI METALLICHE (C.F./P.IVA 02149990729) mandataria - ELETTRO 2000 SRL (C.F./P.IVA 01484760051) mandante, dell’ accordo quadro, come risulta dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D n. 1215 del 23.07.2021 esteso di un anno con Determina Dirigenziale RUAD 43 del 14/01/2025, e contestuale impegno di spesa e stipula di “ordine di servizio