



**AREA Sviluppo Territoriale
SERVIZIO Ingegneria Edifici**

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

ACCORDO QUADRO DI MANUTENZIONE

(art. 59 d.lgs 36/2023 e smi)

LAVORI DI MANUTENZIONE E DI PRONTO INTERVENTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - PFTE

Triennio – 2026-2027-2028

RELAZIONE

Al fine di garantire la conservazione, la protezione e la qualità del patrimonio edilizio comunale è necessario programmare e realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al ripristino delle condizioni di degrado riscontrate.

La manutenzione ordinaria dei fabbricati deve essere svolta con l'obiettivo di preservare integrità, funzionalità e qualità delle strutture, tenendo conto delle loro specifiche caratteristiche.

Rientrano nella manutenzione ordinaria non solo le lavorazioni "standard", ma anche interventi specifici – spesso non preventivabili – correlati alla natura del bene e/o ai materiali su cui operare, per i quali è necessario l'impiego di personale specializzato.

L'esperienza maturata negli anni ha dimostrato che la gestione diretta da parte dei Servizi tecnici assicura migliori garanzie di risultato, nel rispetto dei principi di efficienza, tempestività ed economicità.

L'analisi del flusso mensile delle richieste di intervento degli ultimi anni evidenzia la presenza di picchi non sempre prevedibili – anche sotto il profilo della tipologia di lavorazione – che richiedono, per essere evasi tempestivamente, una flessibilità nell'impiego degli operatori non gestibile da un'unica ditta aggiudicataria.

In determinati periodi dell'anno (es. durante la chiusura scolastica) può verificarsi un aumento significativo delle necessità di manutenzione straordinaria, concentrando in un arco temporale ristretto un numero elevato di interventi richiedendo la disponibilità di molteplici operatori in grado di lavorare simultaneamente per garantire il corretto svolgimento delle attività nei diversi edifici.

Considerata la natura delle attività di manutenzione non è possibile redigere Computi Metrici estimativi preventivi, poiché le opere da eseguire sono solo indicativamente prevedibili e non descrivibili in dettaglio in fase progettuale, inclusi gli oneri della sicurezza.

Le principali lavorazioni di manutenzione ordinaria, determinate sulla base dell'esperienza maturata, sono elencate nel capitolato speciale d'appalto e nei relativi allegati, e si distinguono essenzialmente in OPERE EDILI E AFFINI e OPERE ELETTRICHE E DI IMPIANTISTICA.

E' altresì necessario prevedere interventi di manutenzione straordinaria intesi come interventi finalizzati alla conservazione complessiva dell'edificio, alle trasformazioni dettate da mutate esigenze organizzative e gestionali, nonché, in generale, interventi programmabili e più complessi che non possono essere ricondotti alla manutenzione ordinaria. Comprendono quindi interventi non predeterminabili nel numero, nella localizzazione o nella tipologia che possono essere programmati e definiti progressivamente, sulla base delle esigenze rilevate dai Servizi tecnici in collaborazione con le strutture interessate.

L'appalto si configura come un appalto misto di lavori e servizi, con prevalenza di lavori che andrà ad interessare l'intero patrimonio (vedi allegati A- B) comunale con interventi di:

A) manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti OPERE EDILI ED AFFINI relativi agli edifici che costituiscono il patrimonio immobiliare comunale che in particolare consistono in:

- biblioteche
- musei
- scuole primarie
- scuole secondarie di primo grado
- Scuole e nidi di infanzia
- infrastrutture per lo sport
- cimiteri;
- strutture socio assistenziali;
- edifici pubblici vari, uffici ecc...;
- centri sociali.
- Altre strutture

B) manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti OPERE ELETTRICHE ED IMPIANTISTICA relativi agli edifici che costituiscono il patrimonio immobiliare comunale;

C) manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti ATTREZZATURE, PRESID E IMPIANTI ANTINCENDIO, IMPIANTI DI MESSA A TERRA, ASCENSORI E MONTACARICHI, VERIFICHE IMPIANTI;

D) servizio e interventi di reperibilità e pronto intervento a chiamata per OPERE EDILI ED AFFINI;

E) servizio e interventi di reperibilità e pronto intervento a chiamata per OPERE ELETTRICHE ED IMPIANTISTICA.

F) interventi emergenziali a seguito di Attivazione del COC per OPERE EDILI ED AFFINI;

G)interventi emergenziali a seguito di Attivazione del COC per OPERE ELETTRICHE ED IMPIANTISTICHE;

Gli interventi oggetto dell'Accordo non risultano predeterminati nel numero, ma sono quelli che si renderanno necessari rispetto alle esigenze della stazione Appaltante, nei limiti delle condizioni fissate dal presente documento.

Per una corretta gestione degli interventi manutentivi, l'accordo quadro è stato suddiviso in tre lotti, per tipologia di edificio e di intervento, individuando così:

- a) LOTTO 1): manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti OPERE EDILI ED AFFINI sugli edifici di cui all'allegato A - Edifici scolastici e infrastrutture per lo sport - Servizio di pronto intervento -CPV 45262522-6 - Lavori edili
- b) LOTTO 2): manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti OPERE EDILI ED AFFINI sugli edifici di cui all'allegato B - Altri edifici - Servizio di pronto intervento - CPV 45262522-6 - Lavori edili
- c) LOTTO 3): manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti OPERE ELETTRICHE ED IMPIANTISTICA sugli immobili comunali(allegato A e Allegato B) - Servizi di manutenzione e gestione degli impianti fotovoltaici secondo quanto descritto nell'allegati C1-Fotovoltaico al presente capitolato - Servizio di pronto intervento - CPV 50710000-5 - Servizi di riparazione e manutenzione di impianti elettrici e meccanici di edifici.

La stima complessiva dell'accordo quadro, al netto delle opzione previste nel capitolato, è determinata dal seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO ANNUO			
		Valore economico annuo	Valore economico sul triennio
Lotto 1	MO	€ 869.200,00	€ 2.607.600,00
	MS	€ 997.500,00	€ 2.992.500,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
Lotto 2	MO	€ 278.800,00	€ 836.400,00
	MS	€ 498.750,00	€ 1.496.250,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
Lotto 3	MO	€ 492.000,00	€ 1.476.000,00
	MS	€ 498.750,00	€ 1.496.250,00
	REP	€ 3.600,00	€ 10.800,00
	FOT	€ 21.671,72	€ 65.015,16
TOTALE		€ 3.667.471,72	€ 11.002.415,16
Somme a disposizione			
Incentivo funz. Tecniche		€ 73.349,43	€ 220.048,30
Iva prestazioni(22%)		€ 806.843,78	€ 2.420.531,34
Totale somme a disposizione		€ 880.193,21	€ 2.640.579,64

TOTALE Annuo Complessivo		€ 4.547.664,93	€ 13.642.994,80
-----------------------------	--	----------------	-----------------

Il valore dell'accordo quadro ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 36/2023 è riportato nel documento Capitolato speciale d'appalto.

Maggiori dettagli sull'accordo quadro, sui vincoli e sulle opzioni e condizioni previste, sono contenuti nel capitolato speciale d'appalto e richiamati allegati a cui si rimanda integralmente.

Costituiscono parte del presente PFTE i seguenti documenti allegati:

- Capitolato speciale d'appalto;
- Allegato A – Edifici lotto 1-3
- Allegato B-Edifici lotto 2-3
- Allegato C1 – Capitolato integrativo Fotovoltaico
- Allegato tab.A1 – impianti fotovoltaici attivi
- Allegato A2-impianti fotovoltaici in fase di attivazione(completamento
- Schema di D.U.V.R.I. e Modello del fascicolo art. 26 del D.Lgs 81/2008 s. m. i. da compilare ad ogni singolo affidamento in quanto i lavori non sono ancora compiutamente definiti;
- elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia Romagna vigente al momento della pubblicazione del bando di gara (richiamato e non materialmente allegato);

Il Progettista

ing. Gabriella Oliviero