



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Servizio territoriale gestione immobili di Cagliari

**ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO
LAVORI DI MANUTENZIONE FINALIZZATI AL RECUPERO E ALLA
RIPARAZIONE DI ALLOGGI DI RISULTA DI PROPRIETA' DI AREA**

Servizio Territoriale Gestioni Immobili di Cagliari

ANNI 2016-2017

LOTTO 1

Progetto Definitivo

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Progettista

Ing. Giulio Barca

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulio Barca

Sommario

1. PREMESSA	3
2. QUADRO ECONOMICO	4
3. TIPOLOGIA DI PROCEDURA	4
4. LAVORAZIONI PREVISTE	4
5. PIANI DI SICUREZZA	5

1. PREMESSA

Il presente progetto preliminare viene redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base al quale affidare, per il 2016-2017, i lavori di manutenzione finalizzati al recupero e alla riparazione di alloggi di risulta di proprietà di AREA – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari ricompresi nel Lotto n. 1, per i quali si renderà necessario il ripristino delle condizioni minime di abitabilità

Detti interventi saranno eseguiti sui 7 alloggi di risulta riportati nel seguito della presente relazione, oltre che sugli immobili che eventualmente rientreranno nel possesso dell'Azienda nel periodo di validità dell'Accordo quadro.

SINNAI	Via Bellavista
GUSPINI	Via G. Rossa
DOMUS DE MARIA	Via Sebastiano Satta
SESTU	Via Laconi
SELEGAS	Via Daga
ARBUS	Via R. Pani
SINNAI	Via Bellavista

L'elenco soprariportato potrà subire variazioni, sulla base di contingenti esigenze dell'Azienda.

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.

2. QUADRO ECONOMICO

		Lotto 1
LAVORI		
Lavori		€ 186 000,00
Sicurezza	3%	€ 5 580,00
<i>Totale importo lavori</i>		€ 191 580,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti - Accantonamenti	9%	€ 17 242,20
IVA Imprevisti - Accantonamenti	10%	€ 1 724,22
Spese Tecniche e generali	11%	€ 22 019,70
IVA lavori (10%)	10%	€ 19 158,00
<i>Totale somme a disposizione</i>		€ 60 144,12
<i>Importo totale del progetto</i>		€ 251 724,12

L'intervento verrà finanziato mediante le seguenti somme:

- € 125.000,00 fondi AREA
 - € 100.000,00 € cap. 10502 art. 90003 del bilancio 2016
 - € 25.000,00 cap. 10502 art 90006 del bilancio 2016
- € 126.724,12 fondi di cui alla Legge 80/2014 cap. 10502 art 90006 del bilancio 2016

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 alla categoria OG1. 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, se necessario, da altri elaborati grafici o di dettaglio.

4. LAVORAZIONI PREVISTE

Gli interventi interessano edifici ed unità immobiliari e le rispettive aree di pertinenza e a titolo meramente esemplificativo possono essere così indicati:

- Adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente tramite parziale o totale riparazione, sostituzione o installazione dell'impianto;
- Rifacimento di vano bagno/servizio compresi i relativi impianti tecnologici;
- Eventuale adeguamento del vano bagno in base alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con il requisito dell'accessibilità;
- Rifacimento di 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 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'edificio 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 su edifici abitati, quindi i loro occupanti verranno sottoposti ai rischi derivanti dall'interferenza delle operazioni di cantiere con le normali attività domestiche svolte.

L'operatore economico, entro dieci giorni dalla stipula dell'accordo quadro e comunque prima della consegna dei lavori relativi al primo Odl 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 di cantiere, conforme alle disposizioni riportate nel piano di sicurezza sostitutivo (PSS) del piano di sicurezza e coordinamento (PSC). 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 il 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.