

**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**  
(Legge n. 80/2014 - linea b) - D.L. 16/03/2015 – Det. RAS – SEP del 30/08/2016)  
**CUP J24B16000150001**

**ZONA DI INTERVENTO "C"**

**PROGETTO ESECUTIVO**  
**RELAZIONE – QUADRO TECNICO-ECONOMICO**

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulio Barca

Il Progettista

Ing. Giulio Barca

Questo progetto integra i Criteri Ambientali Minimi CAM, (Direttiva Europea 2014/18/UE, Piano per gli Acquisti Pubblici Ecologici della Regione Sardegna – FESR 2007-2013 linea di attività 4.1.2.d) recepite dal Programma



*Delibera del Commissario Straordinario 26 maggio 2016 n.590.*

**AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI CAGLIARI SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI**



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI**

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OGGETTO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. QUADRO ECONOMICO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. TIPOLOGIA DI PROCEDURA.....</b>	<b>7</b>
<b>4. LAVORAZIONI PREVISTE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. PIANO DI SICUREZZA .....</b>	<b>8</b>



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale per l'edilizia abitativa

## SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI

### 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 il 2017-2018, 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 nella zona di intervento “C” come sotto specificati, per i quali si renderà necessario il ripristino delle condizioni minime di abitabilità. Detti interventi saranno eseguiti negli 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.

### 2. OGGETTO

Il progetto viene redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016 e s.m.i.) in base al quale affidare, per il 2017-2018, 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 nella zona territoriale denominata C come sotto specificata, per la quale si renderà necessario il ripristino delle condizioni minime di abitabilità. Detti interventi saranno eseguiti negli 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.

I fabbricati della zona di intervento “C” si individuano nei seguenti Comuni e indirizzi:

<b>Comune</b>	<b>Indirizzo</b>
GUASILA	Via Grazia Deledda
GUSPINI	Via Alessandrini
GUSPINI	Via G. Rossa
GUSPINI	via Alessandrini
GUSPINI	Va Alessandrini
SAN GAVINO	P.zza Raffaello, 2
SANLURI	Via Ogliastro
SERRAMANNA	Via fili Rosselli

<b>Comune</b>	<b>Indirizzo</b>
SERRENTI	Va Genova
SILQUA	Via M. Kolbe
SILQUA	Via M. Kolbe
SILQUA	Viale Marconi
VILLACIDRO	Via G. Rossa
VILLACIDRO	Via Di Vittorio
VILLACIDRO	Via Cagliari
SERRENTI	Va Genova



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

### SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI

Detti interventi riguarderanno, in particolare, i fabbricati descritti nel seguito, oltre che gli immobili che, eventualmente, l'Azienda riterrà bisognosi di intervento nel periodo di validità dell'Accordo Quadro:

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

Di seguito 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.

## 3. QUADRO ECONOMICO

### Q.T.E. - ZONA n. C

QUADRO TECNICO ECONOMICO S/M			PROGETTO ZONA C	
LAVORI	Lavori a misura		€	332.000,00
	Sicurezza	3%	€	9.960,00
	<b>Totale importo lavori da appaltare</b>		€	<b>341.960,00</b>
	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
RAS max 10% di	Imprevisti - Accantonamenti		€	3.466,90
RAS max 19% di	Spese Tecniche e generali	19,00%	€	64.972,40
	IVA lavori	10%	€	34.196,00
	Totale somme a disposizione		€	102.635,30
	<b>Importo totale del progetto</b>		€	<b>444.595,30</b>

L'intervento verrà finanziato interamente con i fondi di cui alla Legge n. 80/2014, art. 4 comma 1-bis e D.I. 16/03/2015 come da determinazione RAS – Servizio Edilizia Pubblica del 30/08/2016.

L'intervento è articolato nel rispetto dei massimali di costo per edilizia residenziale pubblica, manutenzione straordinaria, indicati nella determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici 24.03.2015, n. 11190, in aggiornamento alla determinazione 07.05.2014, n. 15956/461, come da QTE regionale allegato.

AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI CAGLIARI SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI

Via C. Battisti n. 6 – CAGLIARI CAP 09123 – Tel. 07020071 Fax 0702007248

www.area.sardegna.it - mail [area@area.sardegna.it](mailto:area@area.sardegna.it) pec [distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it](mailto:distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it)



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI**

In base ai dati storici sulle manutenzioni straordinarie effettuate dalla Stazione Appaltante, la mano d'opera è stimata nel valore del 40% sull'importo dei lavori a base d'asta.

### **4. 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 sicurezza, efficienza, funzionalità dei fabbricati e/o alloggi di cui al punto 1.

Potrà essere richiesta all'esecutore del contratto anche l'esecuzione di interventi manutentivi su immobili normalmente abitati o locati, nonché 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.

### **5. LAVORAZIONI PREVISTE**

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

- Ricerca perdite idriche interne o esterne ai fabbricati ed eliminazione di acque; 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;

*AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI CAGLIARI SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI*

Via C. Battisti n. 6 – CAGLIARI CAP 09123 – Tel. 07020071 Fax 0702007248

www.area.sardegna.it - mail [area@area.sardegna.it](mailto:area@area.sardegna.it) pec [distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it](mailto:distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it)



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI**

- Tinteggiatura interna ed esterna di pareti e soffitti;
- Eliminazione di macchie di umidità estese;
- Ripristino parziale di muratura, intonaco e tinteggiatura;
- Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
- Ristrutturazione statica delle strutture portanti;
- Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di prospetti esterni;
- Ripristino parziale o totale di pavimenti e rivestimenti;
- Sgombero e pulizia delle aree di pertinenza dell'alloggio;
- Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere i fabbricati e/o gli alloggi sicuri, efficienti, funzionali e rispondenti ai requisiti igienici nonché quelle lavorazioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si evidenzia che le lavorazioni andranno effettuate nel rispetto dei CAM per l'edilizia, previsti nell'articolo 35 del Capitolato.

### **6. PIANI DI SICUREZZA**

Al presente progetto esecutivo viene allegato un PSC contenente le indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, come previsto dall'art 216 comma 4. 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 a priori l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari, che saranno identificati più precisamente in fase di esecuzione. 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 e coordinamento (PSC). Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si configurassero variazioni delle lavorazioni previste, si dovrà modificare, a cura del coordinatore della sicurezza per l'esecuzione, il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e adeguare con le

*AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI CAGLIARI SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI*

---

Via C. Battisti n. 6 – CAGLIARI CAP 09123 – Tel. 07020071 Fax 0702007248

www.area.sardegna.it - mail [area@area.sardegna.it](mailto:area@area.sardegna.it) pec [distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it](mailto:distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it)



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI CAGLIARI**

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.

Cagliari, giugno 2017