



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

**UNITÀ TERRITORIALE DI CARBONIA**

**ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO**

**LAVORI DI MANUTENZIONE FINALIZZATI PREVALEMENTEMENTE ALLA  
RIPARAZIONE E/O SOSTITUZIONE DI SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI SUL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELL'A.R.E.A.**

**ANNI 2017-2018**

**Codice CIG: 71543948B1**

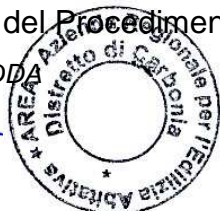
**SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONI IMMOBILI**

**Progetto Esecutivo**

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

IL Responsabile del Procedimento

Geom. Stefano FADDA



Il Progettista

Geom. Stefano FADDA



AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI CARBONIA SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI

---

Corso G. M. Angioli n. 2 – CARBONIA - CAP 09013 – Tel. 0781/67291 Fax 0781/672943  
www.area.sardegna.it – mail: distretto.carbonia@area.sardegna.it pec: tecnico.ci@pec.area.sardegna.it

---



azienda regionale per l'edilizia abitativa  
azienda regionale per l'edilizia abitativa

## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. OGGETTO .....	3
3. QUADRO ECONOMICO .....	5
4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA .....	6
5. LAVORAZIONI PREVISTE .....	6
6. PIANI DI SICUREZZA .....	7

## 1. PREMESSA

Il patrimonio edilizio dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa ne fa di gran lunga il maggior proprietario di edilizia civile dell'Isola, con oltre 26.000 unità immobiliari, sparse in oltre 300 comuni e oltre 500 diverse località. Esso è in larghissima misura costituito da realizzazioni di edilizia residenziale pubblica con epoche di costruzione che abbracciano oltre un secolo. Anche per questo motivo, in moltissimi casi, le condizioni di fruibilità o addirittura di abitabilità degli alloggi hanno conosciuto nel tempo un progressivo peggioramento, stante la carenza dell'azione manutentiva.

Questo ha comportato in primo luogo disagi notevoli per chi vi abita, come testimonia nel corso degli ultimi anni l'incremento delle segnalazioni, con richieste d'interventi manutentivi da parte degli utenti. Non va poi trascurato che si tratta anche di manufatti di pregio storico ed architettonico rilevante che ne indicano un interesse culturale spesso anche notevole nella storia del Movimento moderno, come testimoniano numerosi studi universitari ed azioni della autorità preposte alla tutela dei beni culturali ed ambientali. Occorre anche tenere conto che le acute condizioni di disagio economico e sociale di questi anni che rendono un programma di recupero ad alto assorbimento di mano d'opera fortemente raccomandabile.

Per questo motivo l'Azienda ha promosso una verifica delle situazioni di disagio abitativo del patrimonio in suo possesso evidenziando che, oltre alle criticità già conosciute e per le quali sono state promosse iniziative come il programma Ma.St.E.R., occorre intervenire anche sui serramenti degli edifici.

Inoltre in ottemperanza alle nuove disposizioni normative sui Criteri Minimi Ambientali, introdotte dal D.Lgs. 50 del 2016 e ss.mm.ii. e in attuazione alla Politica di Green Public Procurement, adottata da A.R.E.A. attraverso l'approvazione del progetto "Green AREA", deliberazione del Commissario Straordinario 26 maggio 2016 n. 590, il presente progetto prevede l'applicazione delle disposizioni minime sui CAM, al fine di promuovere, attraverso azioni strategiche su tutto il territorio, la diffusione di tecnologie e lavorazioni a tutela dell'ambiente.

## 2. OGGETTO

Il presente progetto in ottemperanza alle suddette disposizioni viene redatto al fine della definizione di un accordo quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base al quale affidare, per un periodo di tempo della durata di 18 mesi, i lavori di manutenzione finalizzati prevalentemente alla riparazione e/o sostituzione di serramenti interni ed esterni presenti in edifici appartenenti al patrimonio immobiliare dell'A.R.E.A. – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Carbonia ricompresi nei Comuni appartenenti all'ambito amministrativo dell'Unità Territoriale di Carbonia (ex Provincia di Carbonia/Iglesias), per i quali si renderà necessario il ripristino delle condizioni di sicurezza, efficienza e funzionalità.

Detti interventi saranno eseguiti su tutto il patrimonio dell'A.R.E.A. ricadente, come detto, nell'ambito amministrativo dell'Unità Territoriale di Carbonia, sulla base di contingenti esigenze dell'Azienda nel periodo di validità dell'Accordo Quadro. Nello specifico si dovrà intervenire nei seguenti Comuni:

## COMUNI RICADENTI NELL'UNITA' TERRITORIALE DI CARBONIA

BUGGERRU	NUXIS
CALASETTA	PERDAXIUS
CARBONIA	PISCINAS
CARLOFORTE	PORTOSCUSO
DOMUSNOVAS	SAN GIOVANNI SUERGIU
FLUMINIMAGGIORE	SANTADI
GIBA	SANT'ANNA ARRESI
GONNESA	SANT'ANTIOCO
IGLESIAS	TRATALIAS
MASAINAS	VILLAMASSARGIA
MUSEI	VILLAPERUCCIO
NARCAO	

Di seguito si definiscono le tipologie generali d'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

		IMPORTO LAVORI		
CRM	a1	lavori a misura		€ 360.000,00
	a2	ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso	5%	€ 18.000,00
	A	COSTO LAVORI (a1+a2)		€ 378.000,00
ONERI COMPLEMENTARI (max 19%)	b1	rilievi, accertamenti e indagini		€ -
	b2	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 113 del codice	15%	€ 56.700,48
	b3	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione comprese assicurazioni		€ -
	b4	eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ -
	b5	spese per pubblicità e oneri AVCP		€ 250,00
	b6	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ -
ONERI COMPLEMENTARI (MAX 10%)	b7	Accantonamento Imprevisti (ex art 106 DLGS 50/2016 e ss.mm.ii.)	10%	€ 37.800,00
	B	ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)		€ 94.750,48
	c1	I.V.A. LAVORI	10%	€ 37.800,00
	c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		€ -
		COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 472.750,48
		COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (C.T.M.) +IVA (c1+c2)		€ 510.550,48

L'intervento verrà finanziato mediante fondi dell'A.R.E.A.- cap. 10502 art. 50001 del bilancio 2017-2019 destinato all'Unità Territoriale di Carbonia, per un totale di € 510.550,48.

Per l'elaborazione del presente Q.T.E. si è tenuto conto delle condizioni in cui versa il patrimonio immobiliare dell'azienda che ha bisogno di interventi urgenti e indifferibili.

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, infatti tenendo conto dei dati dimensionali dei fabbricati su cui si intende intervenire si sta utilizzando un massimale di costo inferiore a quello previsto per le manutenzioni straordinarie, come si evince da QTE regionale allegato.

#### 4. TIPOLOGIA DI PROCEDURA

Il progetto prevede la definizione di un accordo quadro con un singolo operatore economico.

Esso riguarderà prevalentemente la riparazione e/o sostituzione di serramenti interni ed esterni e in generale l'esecuzione di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto secondo le condizioni stabilite dal capitolato d'oneri, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative stabilite di volta in volta in ogni singolo ordine di lavoro da parte del Direttore dei Lavori nonché l'esecuzione degli interventi manutentivi volti a ripristinare le condizioni di sicurezza e funzionalità degli alloggi e/o locali ricadenti nei Comuni di cui al punto 1.

I lavori prevalenti oggetto del presente accordo quadro appartengono alla categoria OS6.

Trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria non programmabili, non è possibile un'indicazione quantitativa del numero di interventi che si renderanno necessari pertanto 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 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 appartenenti al patrimonio immobiliare dell'A.R.E.A. e a titolo meramente esemplificativo possono essere così indicati:

- Riparazione/revisione/rimozione e smaltimento di serranda avvolgibile a stecche mobili di qualsiasi tipo;
- Riparazione/revisione/rimozione e smaltimento di infissi esterni di qualsiasi tipo;
- Riparazione/revisione/rimozione e smaltimento di infissi interni di qualsiasi tipo;
- Sostituzione/fornitura e nuova posa in opera di serramenti esterni (legno, alluminio, pvc, etc,) tra i quali persiane, portelloni, inferriate e cancelli;
- Sostituzione/fornitura e nuova posa in opera di serramenti interni (legno, alluminio, pvc, etc,) tra i quali scurini, porte;
- Riparazione parziale di muratura e intonaco;
- Tinteggiatura di pareti e soffitti;
- Ripristino parziale di pavimenti, rivestimenti e soglie;
- Comunque tutte quelle lavorazioni edili di piccola entità indispensabili per dare il lavoro ultimato ed eseguito a perfetta regola d'arte secondo le direttive impartite dalla Direzione Lavori.

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 definitivo viene allegato un PSC contenente le indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, come previsto dall'art. 216 comma 4 del D.Lgs 50/2016. 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 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.

Carbonia, 5 luglio 2017