

# Programma MA.ST.E.R.

(**MA**nutenzioni **ST**raordinarie **E**dilizia **R**esidenziale)

**Codice CUP J74B17000020005**

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI ACCORDI QUADRO FINALIZZATI AD ATTIVITA' DI  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO E RECUPERO FUNZIONALE DEL  
PATRIMONIO EDILIZIO AZIENDALE

**Codice CIG 7101895D24**

**AREA STIOR Zona 1 "ORISTANO CITTA'": LOTTO 1**

*(Quartieri di Torangius – San Nicola – Fraz. Sili)*

## PROGETTO ESECUTIVO

### RELAZIONE – QUADRO TECNICO-ECONOMICO

**Progettista**

Geom. Giovanni Lai

**Co – progettista**

Geom. Salvatore Manca

**Responsabile Unico del Procedimento**

Geom. Giovanni Lai

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 ORISTANO SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI**

---

Via Tempio n. 11 – Oristano CAP 09170 – Tel. 07833143 Fax 07833143218  
www.area.sardegna.it - mail [distretto.oristano@area.sardegna.it](mailto:distretto.oristano@area.sardegna.it) pec [distretto.oristano@pec.area.sardegna.it](mailto:distretto.oristano@pec.area.sardegna.it)



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO

### INDICE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. PREMESSA .....              | 3 |
| 2. OGGETTO .....               | 5 |
| 3. QUADRO ECONOMICO .....      | 6 |
| 3. TIPOLOGIA DI PROCEDURA..... | 7 |
| 4. LAVORAZIONI PREVISTE.....   | 7 |
| 5. PIANO DI SICUREZZA .....    | 8 |



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO

### 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 la Regione ha promosso una verifica capillare delle situazioni di disagio abitativo nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica di AREA e dei Comuni, in attuazione delle misure indicate nell'Azione 9.4.1. del Programma Operativo Regionale 2014/2020 che promuove appunto il *“recupero e l'adeguamento di alloggi in aree e quartieri disagiati, caratterizzati da significative concentrazioni di Edilizia Residenziale Pubblica.”*

Questa visione strategica ha informato la definizione degli obiettivi strategici aziendali di AREA emanati con delibera dell'Amministratore unico 21 marzo 2017, n. 38, che assegna ai Servizi territoriali gestione alloggi l'Obiettivo prioritario della *“attuazione di un programma straordinario di manutenzione degli immobili in gestione la cui consistenza è stimata in circa 12 milioni di euro, finanziati per interventi di manutenzione straordinaria”*, precisando che *“tale programma andrà realizzato in maniera coordinata fra i diversi servizi territoriali avvalendosi, per quanto possibile, degli Accordi quadro previsti dalla vigente normativa sugli appalti ed applicando correttamente le procedure di imputazione dei costi sostenuti per la valorizzazione patrimoniale degli alloggi di proprietà.”*

In attuazione di queste disposizioni, la determinazione del Direttore generale 12 aprile 2017, n.1185 ha previsto di promuovere appunto un “Programma straordinario di accordi quadro

---

AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI ORISTANO SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

finalizzati ad attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio edilizio aziendale” mediante l'adozione di una procedura unificata tra tutti i Servizi di gestione immobili dell'Azienda per lo svolgimento in modo tempestivo e coordinato delle attività del progetto in esame, assicurando omogeneità di trattamento all'utenza e la massima trasparenza per gli operatori economici. A questo fine si è stabilito anche di raccogliere a questo scopo tutti i diversi interventi sotto un codice unico di progetto (CUP) del Sistema di Monitoraggio degli Investimenti Pubblici (MIP), anche ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare anche ai fini delle alienazioni programmate, demandando al Servizio Centrale di Committenza la definizione del sistema dei CIG e individuando come strumento idoneo l'accordo quadro con un unico operatore economico di cui all'articolo 54 del Codice dei Contratti pubblici emanato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50.

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 programma straordinario 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.

In ottemperanza alle suddette disposizioni questo programma straordinario d'interventi finalizzati ad attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio edilizio aziendale viene quindi redatto ai fini della definizione degli accordi quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016).



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

## 2. OGGETTO

Il presente progetto stralcio riguarda appunto un lotto funzionale del Programma generale di manutenzioni straordinarie dell'edilizia residenziale pubblica denominato MA.ST.E.R. e individuato con il codice unico di progetto (CUP) J74B17000020005 del Sistema di Monitoraggio degli Investimenti Pubblici (MIP). Esso riguarda uno dei lotti che compongono detto programma in base al quale affidare, per un periodo di tempo della durata di 18 mesi, i lavori di manutenzione finalizzati al recupero e alla riparazione di fabbricati e/o alloggi di proprietà dell'A.R.E.A. – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Oristano ricompresi nel Comune di Oristano Città e Frazione Sili (Provincia di OR), per i quali si renderà necessario il ripristino delle condizioni di sicurezza, funzionalità e abitabilità.

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:

| LOTTO LOCALIZZAZIONE /DESCRIZIONE UBICAZIONE |                                |                                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 1                                            | Oristano Città e Frazione Sili | Fabbricati ricompresi nel Comune di Oristano |

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.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

**3. QUADRO ECONOMICO**

**Q.T.E. - Lotto n. 1 – Zona 1 “ORISTANO CITTA”**

|                               |    | IMPORTO LAVORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |              |
|-------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| CRM                           | a1 | lavori a misura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | € 335.000,00 |
|                               | a2 | ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3%     | € 10.050,00  |
|                               | A  | COSTO LAVORI (a1+a2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | € 345.050,00 |
| ONERI COMPLEMENTARI (max 19%) | b1 | rilevi, 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 | 18,93% | € 65.334,50  |
|                               | 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 | Contributo ANAC - AREA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.07%  | € 225,00     |
|                               | 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.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,59%  | € 4.885,50   |
|                               | B  | ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | € 70.445,00  |
|                               | c1 | I.V.A. LAVORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10%    | € 34.505,00  |
|                               | c2 | I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge                                                                                                                                                                                                                                                                               | --%    | € --         |
|                               |    | COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | € 415.495,00 |
|                               |    | COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (C.T.M.) +IVA (c1+c2)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | € 450.000,00 |

AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI ORISTANO SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

L'intervento verrà finanziato mediante fondi dell'A.R.E.A. - cap. 8 2 2 2.2100480031 del bilancio 2017 destinato all'Unità Territoriale di Oristano, per un totale di € 450.000,00.

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.

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 per ogni lotto sopradescritto.

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;

*AREA - UNITÀ TERRITORIALE DI ORISTANO SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI*



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

## **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

- 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;
- 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 definitivo 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





azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

### **SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DI ORISTANO**

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.

ORISTANO, 23 maggio 2017