



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

UNITÀ TERRITORIALE DI CARBONIA SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI

**ACCORDO QUADRO LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER GLI
ANNI 2016 – 2017 SU ALLOGGI E/O LOCALI NON ALLOGGI IN
GESTIONE ALL'AREA SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI
DI CARBONIA**

ANNO 2016-2017

Zona 3

Bacu Abis, Cortoghiana, Iglesias, Masainas, Nebida, Nuxis, Perdaxius, Piscinas, Santadi

CIG 67891117A0

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO

Progettista

Geom. Gianfranco Massa

Co-Progettista

Geom. Stefano Fadda

Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Gianfranco Massa

Supporto al Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Michelangelo Orrù

Carbonia, Agosto 2016



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale per s'edilizia abitativa

UNITÀ TERRITORIALE DI CARBONIA SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI

**ACCORDO QUADRO LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER GLI
ANNI 2016 – 2017 SU ALLOGGI E/O LOCALI NON ALLOGGI IN
GESTIONE ALL'AREA SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE IMMOBILI
DI CARBONIA**

ANNO 2016-2017

Zona 3

Bacu Abis, Cortoghiana, Iglesias, Masainas, Nebida, Nuxis, Perdaxius, Piscinas, Santadi

CIG 67891117A0

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO

Progettista

Geom. Gianfranco Massa

Co-Progettista

Geom. Stefano Fadda

Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Gianfranco Massa

Supporto al Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Michelangelo Orrù

Carbonia, Agosto 2016

Sommario

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

1. PREMESSA

Il presente progetto esecutivo viene redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro (art. 54 D.Lgs 50/2016) in base ai quali affidare, i lavori di manutenzione ordinaria su alloggi e/o locali non alloggi in gestione e i lavori di manutenzione straordinaria e riparazione degli immobili di proprietà dell'AREA – Servizio Territoriale Gestione Immobili di Carbonia ubicati nella Zona 3, comprendente i Comuni di:

BACU ABIS

CORTOGHIANA

IGLESIAS

MASAINAS

NEBIDA

NUXIS

PERDAXIUS

PISCINAS

SANTADI

E' comunque riservata all'Azienda la facoltà di far eseguire interventi di manutenzione anche su immobili AREA ubicati in altri Comuni appartenenti all'ambito amministrativo del Servizio Gestione immobili di Carbonia (ex Provincia di Carbonia/Iglesias), senza obbligo di indennizzo e ferme restando le condizioni contrattuali.

Nel seguito sono definite le tipologie generali di intervento, la quantificazione degli importi necessari per far fronte agli interventi da eseguirsi nella suddetta zona 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

a	IMPORTO LAVORI	€ 310.000,00
b	ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso	€ 10.000,00
	COSTO A BASE D'APPALTO (a + b)	€ 320.000,00
1	Spese tecniche e generali (14%)	€ 44.800,00
2	Accantonamento per imprevisti	€ 32.000,00
	COSTO A BASE D'APPALTO + ONERI COMPLEMENTARI (C.B.A. + d1 + d2)	€ 396.800,00
	Oneri Avcp e Pubblicità	€ 650,00
	I.V.A (10%)	€ 32.000,00
	COSTO TOTALE INTERVENTO (C.T.P.)	€ 429.450,00

3. TIPOLOGIA DI PROCEDURA

Il progetto prevede la definizione di un accordo quadro, relativo alla suddetta zona territoriale.

L'accordo quadro sarà affidato ad un singolo operatore economico.

Esso riguarderà in generale l'esecuzione di tutte le opere e provviste necessarie per la manutenzione degli immobili di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), inseriti nella specifica zona.

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

I lavori in progetto appartengono alla categoria OG1 - Edifici civili e industriali. Gli interventi interessano edifici ed unità immobiliari abitati e le rispettive aree di pertinenza e a titolo meramente esemplificativo possono essere così indicati:

1. Ricerca perdite idriche interne o esterne ai fabbricati ed eliminazione di acque;
2. Riparazione e realizzazione completa o parziale di nuovi servizi igienici;

3. Riparazione e realizzazione completa o parziale di pavimenti e rivestimenti;
4. Riparazione e realizzazione completa o parziale di intonaci e tinteggiature;
5. Adeguamento impianti elettrici, idraulici e sanitari, di sollevamento e tecnologici in genere, alla normativa vigente e riparazione, sostituzione o installazione degli stessi;
6. Manutenzione straordinaria di coperture, tetti e impermeabilizzazioni;
7. Ristrutturazione statica delle strutture portanti;
8. Manutenzione straordinaria e sostituzione di infissi;
9. Spurgo pozzetti, stasamento e realizzazione linee fognarie;
10. Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza di prospetti esterni;
11. Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere gli alloggi e i locali agibili e abitabili e/o il fabbricato e sue pertinenze esterne rispondenti ai requisiti di sicurezza statica, igienica e funzionale, nonché gli interventi richiesti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In via prioritaria verranno eseguite le seguenti tipologie di interventi:

- rifacimento colonne degli impianti idro-sanitari, di adduzione, distribuzione e scarico;
- ripristino impermeabilizzazioni;
- rifacimento vani bagno e impianti idro-sanitari annessi;
- messa in sicurezza di parti corticali di cornicioni e prospetti.

L'esecuzione dei lavori sarà sempre effettuata secondo le regole dell'arte e l'esecutore dovrà conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi, dovrà inoltre adottare tutte le misure idonee a garantire la sicurezza di persone o cose relative ai fabbricati ed ai locali nei quali sono previsti i lavori di cui al presente progetto. Ogni lavoro comprenderà altresì le prestazioni e forniture necessarie a soddisfare le regole dell'arte, le vigenti norme di settore e le condizioni di Capitolato.

Gli interventi per la manutenzione degli immobili appartenenti al patrimonio e/o in gestione dell'azienda, ai fini dei termini di esecuzione degli ordini stessi e delle relative penali in caso di ritardo, sono così classificabili:

- lavori di "pronto intervento" da gestire come emergenze e finalizzati al ripristino della funzionalità dell'elemento, considerati dalla direzione lavori urgenti e indifferibili, per i quali il ritardo dell'esecuzione non consente una sollecita eliminazione di stati di pericolo per l'incolumità e la salute delle persone, oppure comporta una grave limitazione nell'uso dei locali;
- lavori di "manutenzione urgente" finalizzati a far durare l'immobile, conservandone il livello minimo delle prestazioni caratteristiche, provvedendo con risorse e mezzi adeguati ad ottenere il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene efficienza, funzionalità e fruibilità dell'organismo edilizio, delle sue parti e componenti, con effetti che non configurino modifiche sostanziali dell'organismo stesso e/o delle sue parti.

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 esecutivo 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.