



## Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

C. F. ed iscrizione del REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO: **01311090532**

### **ACCORDO QUADRO ZONA 4**

**PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU ALLOGGI E FABBRICATI IN  
GESTIONE E PROPRIETA'**

**dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.**

**fino al 31/12/2018**

### **RELAZIONE TECNICA**

F.to il Progettista - Responsabile Area Manutenzione Patrimonio

Geom. Marco Paffetti

F.to il Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Luciano Ranocchiani

# ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU ALLOGGI E FABBRICATI IN GESTIONE E PROPRIETA' DELL'EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.P.A.

## ZONA 4

### RELAZIONE TECNICA

#### **PREMESSA**

Con disposizione a contrarre del Presidente n. 4 del 14/02/2017 l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa ha disposto di concludere un accordo quadro ai sensi dell'art.54 del D. Lgs. 50/2016, con un unico operatore per ciascun lotto territoriale, (di seguito denominata zona), per l'esecuzione di lavori di manutenzione prevalentemente ordinaria al Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Grosseto ed a quello di proprietà della Società, **fino a tutto il 31/12/2018**.

L'Accordo Quadro è suddiviso in quattro zone dotate di autonomia funzionale rispetto all'intera prestazione, uno per ogni ambito territoriale in cui è ubicato il Patrimonio di ERP della Provincia di Grosseto e precisamente:

- ✓ Zona 1 – Comune di Grosseto/parte e Comuni di Scansano, Roccalbegna, Castell'Azzara e beni immobili di proprietà della Società;
- ✓ Zona 2 – Comune di Grosseto/parte e Comuni di Arcidosso, Santa Fiora e Seggiano;
- ✓ Zona 3 – Comuni di Campagnatico, Castiglione della Pescaia, Cinigiano, Civitella Paganico, Follonica, Gavorrano, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri, Roccastrada e Scarlino
- ✓ **Zona 4** – Comuni di Capalbio, Isola del Giglio, Magliano in Toscana, Manciano, Monte Argentario, Orbetello, Pitigliano, Sorano.

#### **OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO E DURATA**

Gli interventi del presente Accordo Quadro sono finalizzati alla esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la manutenzione di carattere edile, idraulico, ed elettrico su alloggi in gestione e/o proprietà dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., finalizzati al mantenimento del patrimonio ERP esistente, compreso i lavori necessari per ristrutturare gli alloggi di risulta, (alloggi vuoti rilasciati dagli assegnatari), che necessitano di manutenzioni ordinarie.

La tipologia dei lavori, che con più frequenza verranno affidati, riguarderà:

riparazione e/o sostituzione degli impianti idraulici (bagni e cucine), tinteggiature varie, pavimentazioni, rivestimenti, ripristini e rifacimenti di intonaci interni compresi i trattamenti antiumido, riparazione o sostituzione di infissi interni ed esterni, adeguamento di impianto elettrico e di riscaldamento, vari interventi edili ed idraulici come fori, tracce e riprese, realizzazione di transennature e protezioni, riparazione elementi strutturali per eliminazione infiltrazioni d'acqua, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità.

Sono compresi nell'accordo quadro tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste da eventuali progetti esecutivi, come da lettera di ordinazione dei lavori di volta in volta inviata dalla stazione appaltante, e dei quali l'appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza. L'esecuzione dei lavori deve essere sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

La data di stipula dell'Accordo Quadro con l'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara sancirà la data di inizio della prestazione del medesimo Accordo Quadro, che avrà come scadenza temporale **il 31 Dicembre 2018**, e comunque non oltre la concorrenza della cifra stabilita dal valore stimato dell'Accordo. L'Accordo potrà concludersi anticipatamente,

rispetto alla durata stabilita, a seguito di esaurimento della disponibilità economica. Per durata dell'Accordo Quadro si intende il periodo entro il quale la stazione appaltante può affidare i singoli interventi di manutenzione.

La stazione appaltante si riserva altresì la facoltà, alla scadenza del contratto, anche in caso di ripetizione di servizi analoghi o di rinnovo, nelle more del perfezionamento delle ordinarie procedure di scelta del contraente, di richiedere la proroga del contratto per il periodo massimo di **quattro mesi**, agli stessi prezzi, patti e condizioni, cui l'Aggiudicatario è tenuto ad assoggettarsi, a semplice richiesta della Società.

#### **CONSISTENZA DELLA ZONA 4 - UBICAZIONE GEOGRAFICA**

La zona 4 è così individuata:

- A. Gli alloggi ERP ad oggi in locazione, ubicati nei seguenti Comuni della provincia di Grosseto:

<b>Comune di Capalbio</b> per intero	18
<b>Comune di Isola del Giglio</b> per intero	10
<b>Comune di Magliano in Toscana</b> per intero	9
<b>Comune di Manciano</b> per intero	46
<b>Comune di Monte Argentario</b> per intero	240
<b>Comune di Orbetello</b> per intero	386
<b>Comune di Pitigliano</b> per intero	71
<b>Comune di Sorano</b> per intero	61

**Alloggi complessivi**

**841**

A maggior chiarimento si riporta l'ubicazione dei Comuni, (non in scala), con indicazione in rosso delle aree oggetto di intervento per la Zona 4:



## **AMMONTARE DELL'ACCORDO QUADRO**

L'importo complessivo dei lavori non è quantificabile in modo puntuale in quanto gli interventi saranno effettuati di volta in volta secondo le necessità e le richieste di manutenzione e compensati sulla base di un prezzario sul quale le Imprese hanno presentato offerta percentuale in ribasso. Tale prezzario è stato redatto sulla base di quello elaborato dalla Regione Toscana, pubblicato con Delibera Regionale n. 291 del 11/04/2016 ed in vigore dal 14/04/16. Il Prezzario rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata dell'Accordo Quadro. Per quanto espressamente previsto dal D. Lgs 81/2008, tenuto conto che le lavorazioni avranno caratteristiche simili, che dovranno essere eseguite in luoghi non preventivamente conosciuti e che pertanto non sarà possibile redigere anticipatamente piani di sicurezza né valutarne i costi tramite la redazione di un computo metrico, la Società ha stimato, anche in relazione agli interventi degli anni precedenti, che la percentuale del prezzo complessivo di ogni singola lavorazione che riguarda la sicurezza e che non è soggetta al ribasso d'asta è pari al 5% (cinqueper cento), (fatti salvi gli interventi a carattere particolare i cui aspetti di sicurezza verranno valutati al momento). **Il costo del personale ed i costi di sicurezza aziendali sono soggetti al ribasso d'asta.**

Ove quantificabile, l'importo dei lavori sarà desumibile da una perizia che verrà consegnata all'Impresa. Gli interventi saranno effettuati di volta in volta secondo le necessità e le richieste che perverranno dagli assegnatari per le manutenzioni urgenti e dall'Ufficio Inquinato per le nuove assegnazioni limitatamente a quegli alloggi che necessiteranno di sole manutenzioni ordinarie.

Non è soggetto al ribasso l'importo degli oneri per l'attuazione di eventuali piani di sicurezza, ai sensi dell'articolo 131, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti e del punto 4.1.4 dell'allegato XV al Decreto n. 81 del 2008.

L'importo complessivo dell'Accordo Quadro per l'esecuzione dei lavori per la ZONA 4 è individuato in **€ 200.000,00** oltre IVA di legge, (di cui € 10.000,00 per oneri di sicurezza). Per le motivazioni già ampiamente descritte, non è possibile ad oggi distinguere gli importi riferiti agli interventi di pronto intervento da quelli delle manutenzioni, prevalentemente ordinarie, (quest'ultime ricomprendono anche i lavori negli alloggi di risulta), da effettuarsi al Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica gestito.

Si precisa che l'importo indicato rappresenta un tetto massimo di spesa, e che la Società non è obbligata a ordinare prestazioni fino alla concorrenza di detto importo.

Fermo restando quanto stabilito dall'ANAC con atto di segnalazione n. 2 del 19 marzo 2014, e cioè che il costo complessivo del personale, per ciascun concorrente, è da ritenere che si determini in base alla reale capacità organizzativa d'impresa che è funzione della libera iniziativa economica ed imprenditoriale (art. 41 Cost.) e come tale non può essere in alcun modo compressa mediante predeterminazioni operate EX ANTE, al solo scopo di fornire un dato di riferimento si indica nel **40 %** la stima dell'incidenza della manodopera (in analogia D.M. 11/12/78 – tabella opere edili).

Il prezzario di riferimento è l'“**Elenco Prezzi Unitari**” – **Elaborato della documentazione a base di gara** e nel caso di lavorazioni, componenti e manodopera non previsti, si farà riferimento in ordine al Prezzario della Regione Toscana ed al Bollettino Ingegneri vigenti al momento; ove non desumibili neppure dal citato prezzario, sarà applicato quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Il prezzario avrà durata per tutto l'accordo quadro e non verrà aggiornato.

L'importo relativo agli oneri per la sicurezza non è oggetto dell'offerta ai sensi dell'articolo 26, commi 5 e 6 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. L'importo degli oneri per la sicurezza è stato calcolato **pari a Euro 10.000,00** per l'esecuzione degli interventi di manutenzione. Sono fatti salvi gli interventi a carattere particolare i cui aspetti sugli oneri della sicurezza andranno valutati al momento.

## **CATEGORIE SOA DEI LAVORI e REQUISITI PER PARTECIPARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA**

I lavori contemplati dall'Accordo Quadro sono ricompresi nella categoria di opere generali in prevalente **OG1**, trattandosi di lavori di manutenzione, di recupero, di adeguamento su fabbricati e/o aree e loro pertinenze, in gestione o proprietà dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

Potranno essere commissionati interventi ricadenti in categorie di lavoro che richiedono il rilascio della certificazione di cui al decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare le categorie di opere specializzate in prevalente **OS3** (impianti idrico sanitari, cucine, lavanderie) - **OS28** (Impianti termici e di condizionamento) - **OS30** (Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi) od in alternativa quelle ricomprese in categoria **OG11**

(fornitura, installazione, gestione e manutenzione di un insieme di impianti tecnologici fra loro coordinati ed interconnessi funzionalmente e non eseguibili separatamente).

Gli Operatori Economici invitati alla procedura negoziata per l'aggiudicazione dell'Accordo Quadro sono quelli contenuti nell'elenco approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa n. 6/135 del 30/01/2017. Il requisito richiesto per l'invito alla gara è costituito dal possesso dell'Attestazione di Qualificazione SOA per la categoria **OG1** od in alternativa l'aver dichiarato il possesso dei requisiti di cui all'art. 28 del D.P.R. 34/2000 in misura non inferiore a quanto previsto dal medesimo articolo 28. Tra questi saranno presi in considerazione i soli operatori economici che in fase di domanda di inserimento nell'elenco hanno richiesto la partecipazione a lavori compresi fra 40.000,00 e 200.000,00.

### **GESTIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE - TERMINI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI -INCIDENZA PERCENTUALE SULL'AMMONTARE COMPLESSIVO DELL'ACCORDO QUADRO.**

I lavori oggetto dell'Accordo Quadro possono essere raggruppati in tre principali categorie:

#### **A) PRONTO INTERVENTO:**

Si ricorda che lo scopo principale del Pronto Intervento, è la risoluzione di emergenze e l'eliminazione tempestiva di problematiche, il cui perdurare possa compromettere in modo grave la sicurezza delle persone, delle cose o dei servizi della struttura interessata. Pertanto, considerata l'importanza del Pronto Intervento, è essenziale che l'Aggiudicatario si organizzi in maniera tale da essere sempre reperibile in qualunque ora e pronto all'esecuzione degli interventi necessari per risolvere le emergenze e per poter ripristinare le condizioni di sicurezza delle aree e degli impianti interessati da eventuali guasti.

Nei casi di PRONTO INTERVENTO l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il **termine massimo di ore 4 decorrenti dall'ora di incarico** da parte dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. e comunque entro il termine valutato congruo dalla Società in relazione alla gravità dell'intervento. L'ordinativo potrà essere conferito mediante: fax, pec, mail, nota, telegramma o anche mediante semplice telefonata da parte del personale dell'Ufficio Manutenzione della Società ed anche in ore non corrispondenti alle normali ore di ufficio. Successivamente al primo intervento, teso ad eliminare l'urgenza, l'impresa dovrà terminare l'opera entro congrui termini compatibili con le necessità e le caratteristiche dell'intervento stesso, che potranno anche essere fissati dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A..

Il termine massimo per il completamento dei lavori a carattere di urgenza è, in generale, di 24 ore decorrenti dall'ora di incarico da parte dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. e comunque entro il termine valutato congruo dalla Società in relazione alla gravità dell'intervento.

La percentuale di incidenza degli interventi di PRONTO INTERVENTO, rapportata sul totale dei lavori oggetto dell'Accordo Quadro e valutata tenendo conto di quanto avvenuto negli anni passati, è quantificabile, circa, nel **25%**. La percentuale riportata è indicativa e non può creare alcun obbligo o vincolo da parte di EPG Spa.

#### **B) INTERVENTI DI MANUTENZIONE PREVALENTEMENTE ORDINARIA NON URGENTI**

L'Impresa ha tempo **10 giorni per soddisfare le richieste di manutenzione** riguardanti gli interventi non urgenti. L'inizio dei lavori dovrà avvenire **entro 2 giorni** dall'affidamento degli stessi.

Anche nella fattispecie l'incarico potrà essere conferito mediante fax, pec, mail, nota, telegramma o anche mediante semplice telefonata da parte del personale dell'Ufficio Manutenzione della Società. Gli interventi di volta in volta commissionati dovranno essere eseguiti sul patrimonio in gestione e proprietà dell'EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.p.A. dislocato sul territorio cui fa riferimento l'Accordo Quadro.

I singoli interventi di manutenzione saranno affidati entro i limiti e le condizioni fissati dall'Accordo Quadro. La Stazione Appaltante, in base alle proprie esigenze, affiderà all'Aggiudicatario l'esecuzione di tutti gli interventi rientranti nell'Accordo Quadro, come da procedure sopra descritte.

La percentuale di incidenza degli interventi di MANUTENZIONE NON URGENTI, rapportata sul totale dei lavori oggetto dell'Accordo Quadro e valutata tenendo conto di quanto avvenuto negli anni passati, è quantificabile, circa, nel **40%**. La percentuale riportata è indicativa e non può creare alcun obbligo o vincolo da parte di EPG Spa.

## C) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER LA RIASSEGNAZIONE DI ALLOGGI di RISULTA

L'Impresa ha tempo **20 giorni lavorativi in caso di lavori per riassegnazione alloggi**. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 3 giorni dall'affidamento degli stessi.

Nella fattispecie l'importo dei lavori sarà desumibile da una perizia che verrà consegnata all'Impresa. Solo gli interventi di adeguamento degli impianti elettrici all'interno degli alloggi, non saranno supportati da progetto e computo metrico estimativo da parte dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., che invece fornirà all'Impresa uno schema tipo di dotazione minima dell'impianto elettrico. L'Impresa è quindi tenuta a valutare, di volta in volta, l'entità dei lavori di adeguamento agli standard minimi di cui sopra, di cui dovrà rilasciare idonea certificazione di conformità di cui al decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione degli alloggi di risulta dovranno essere eseguiti sul patrimonio in gestione e proprietà dell'EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.p.A. dislocato sul territorio cui fa riferimento l'Accordo Quadro.

La percentuale di incidenza delle manutenzioni ordinarie necessarie per la RIASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA, rapportata sul totale dei lavori oggetto dell'Accordo Quadro e valutata tenendo conto di quanto avvenuto negli anni passati, è quantificabile, circa, nel **35%**. La percentuale riportata è indicativa e non può creare alcun obbligo o vincolo da parte di EPG Spa.

### **DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO**

Per quanto ammesso dal D. Lgs. n. 50/2016 è espressamente **esclusa la facoltà di subappalto**.

### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DEI LAVORATORI**

Gli interventi di manutenzione appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene.

L'Aggiudicatario predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, eventuali piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate, anche in considerazione del fatto che spesso gli alloggi sono occupati dagli aventi titolo.

L'Aggiudicatario dovrà osservare le norme vigenti sulla sicurezza e l'igiene del lavoro, nonché fornire ogni certificazione e documentazione prevista in materia dalle norme stesse, in merito alle lavorazioni che andrà a svolgere.

L'Aggiudicatario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 15 del Decreto Legislativo n. 81 del 2008 e ss.mm. e ii., nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle attività previste nelle sedi oggetto degli interventi di manutenzione.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia si dichiara la congruità dei prezzi applicati e si esprime parere favorevole all'approvazione del presente Accordo Quadro.

L'importo dell'Accordo Quadro è finanziato con il Budget che la Società annualmente destina all'Ufficio Manutenzione, ma anche con eventuali finanziamenti regionali.

Si dichiara che gli alloggi oggetto del presente appalto sono di proprietà del Comune di Grosseto e gestiti dall' Edilizia Provinciale Grossetana Spa.

Per la parte normativa e prestazionale, non contemplata nella presente Relazione Tecnica, fa riferimento il Capitolato Speciale di Appalto.

F.to il Progettista  
(Geom. Marco Paffetti)