



COMUNE DI SAVONA
SETTORE 5 - LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE



**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
DEGLI IMMOBILI COMUNALI**

anni 2022-2023

Elaborato:

RELAZIONE GENERALE

Progettisti:

Arch. Marina CAPPELLO

Geom. Giorgia CORONGIU

Ing. Ekaterina ULITINA

Collaboratori:

Sig. Roberto BRIANO

Data:

Luglio 2021

INDICE

Premessa	Pag.	2
Progettazione definitiva - esecutiva	Pag.	2
Proposta progettuale	Pag.	3
Descrizione degli interventi	Pag.	3
Elaborati progettuali	Pag.	4
Quadro economico generale	Pag.	5
Finanziamento	Pag.	6

1 – PREMESSA

Il Comune di Savona è proprietario di numerosi immobili con varie destinazioni d'uso, come meglio evidenziato nell'elenco allegato al progetto di cui trattasi.

In tutti questi fabbricati, quotidianamente, si richiedono interventi di manutenzione ordinaria, nonché interventi urgenti ed indifferibili, per consentire il loro utilizzo e garantire le necessarie condizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie.

I lavori oggetto del presente progetto consistono nella manutenzione e/o riparazioni relative degli edifici comunali derivanti da usura, eventi atmosferici, incidenti, atti vandalici e qualsiasi altra causa che si possa verificare per tutto il periodo contrattuale.

Gli interventi richiesti **non** possono essere per la maggior parte programmabili in quanto derivano da cause accidentali ed imprevedibili e richiedono interventi immediati per evitare l'inagibilità delle strutture pubbliche.

Inoltre, nel corso degli anni si è potuto constatare che, per alcuni edifici, lo svolgimento della regolare minuta manutenzione non è sufficiente a garantire la loro conservazione. Ne scaturisce la necessità di eseguire anche interventi di manutenzione ordinaria più complessi, anch'essi non programmabili e pertanto senza la possibilità di inserirli nell'ambito della programmazione Opere Pubbliche.

Al fine quindi di poter far fronte alle innumerevoli richieste di manutenzione, per garantire il regolare svolgimento delle attività di pubblica utilità previste negli stabili comunali ed intervenire quotidianamente per sopperire a tutte le necessità derivanti da imprevisti o esigenze di vario genere, il Comune di Savona ha deciso di affidare i lavori di manutenzione degli stabili comunali a Ditta esterna mediante procedura negoziata.

2 – PROGETTAZIONE DEFINITIVA – ESECUTIVA

La progettazione definitiva ed esecutiva dei **“Lavori diversi di manutenzione ordinaria degli immobili comunali anni 2022 e 2023”** è stata redatta dai tecnici arch. Marina Cappello, geom. Giorgia Corongiu l'ing. Ekaterina Ulitina e dal collaboratore tecnico il Sig. Roberto Briano.

3 – PROPOSTA PROGETTUALE

3.1 – Proposta progettuale

In virtù di quanto sopra, l'obiettivo principale dei lavori che si intendono appaltare con l'approvazione del presente progetto, è di mantenere in efficienza tutte le strutture di pubblica utilità mediante interventi quotidiani non programmabili; occorre inoltre far fronte ad ogni imprevisto che possa, in qual modo, pregiudicare l'utilizzo delle strutture e soprattutto l'incolumità degli utenti.

3.2 – Descrizione degli interventi

Formano pertanto oggetto del presente appalto la manutenzione degli stabili comunali, intesa come l'insieme degli interventi, prevalentemente di modesta entità, che si necessitano quotidianamente negli edifici di proprietà comunale, mirati a sopperire a tutte le necessità derivanti da imprevisti o esigenze di vario genere e pertanto costituiti da un insieme di lavorazioni individuabili preventivamente nel loro contenuto tecnico ed esecutivo, ma non nel loro numero e nella loro localizzazione. In linea generale l'appalto in oggetto dovrà comprendere:

- l'esecuzione di tutte le provviste, le prestazioni ed i lavori occorrenti per la formazione, la sistemazione, la riparazione, la modifica e la manutenzione delle proprietà edilizie, stabili e simili del Comune o mantenute dal Comune;
- la fornitura di materiali e mezzi d'opera, anche qualora l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio e nel proprio interesse, ritenesse di eseguire i lavori direttamente o a mezzo di altre Ditte;
- gli interventi che si dovessero rendere necessari con carattere di urgenza o determinati da cause di forza maggiore a seguito di pubbliche calamità;
- i pronti interventi a tutela della pubblica incolumità riguardanti gli stabili e simili di proprietà del Comune e/o mantenuti dal Comune: il personale dipendente dell'impresa in qualunque ora e giorno dell'anno su ordine del Settore Lavori Pubblici – U.O. Manutenzione Stabili Comunali, della Direzione Lavori e del comando di Polizia Municipale, dovrà essere in grado di effettuare transennamenti, installazione di presidi, posizionamento di segnaletica di pericolo, riparazioni per perdite da condutture e qualsiasi altro intervento a carattere di urgenza limitatamente all'eliminazione di qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità. Il servizio sopra descritto dovrà garantire altresì la pronta reperibilità di uomini e mezzi in numero e qualità adeguati entro mezz'ora dalla chiamata.
- il trasporto e posa in opera delle provviste e forniture eseguite dall'Amministrazione stessa;

E' opportuno evidenziare che nell'ambito della manutenzione complessiva annuale vengono programmati alcuni interventi di maggior consistenza al fine di eliminare, ove necessario, situazioni di particolare degrado non eliminabili con interventi minori.

Il presente progetto pertanto scaturisce da un'analisi di massima di tutte le carenze emerse negli edifici comunali, alla luce delle precedenti esperienze e dello stato di conservazione degli stessi.

L'aggiudicazione della gara d'appalto avverrà con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante massimo ribasso praticato sull'elenco prezzi posto a base di gara, ai sensi dell'art. 95 commi 3 e 4 del D.Lgs. Nr 50/2016. Tali prezzi tengono conto di tutti gli oneri a carico dell'impresa appaltatrice per l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori appaltati.

3.3 – Elaborati progettuali

Il progetto nel livello definitivo-esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica illustrativa;
- b) Schema di Contratto;
- c) Capitolato Speciale d'Appalto;
- d) Prezziario Regionale Opere Edili ed Impiantistica – Prezzi medi informativi– anno 2021;
- e) Elenco Prezzi Comune di Savona – Sezione EDILE;
- f) Elenco Prezzi Comune di Savona – Sezione IMPIANTISTICA;
- g) Elenco degli immobili di proprietà comunale;

4 – QUADRO ECONOMICO GENERALE

Il corrispettivo indicato a fronte dell'esecuzione dell'insieme di interventi manutentivi non programmabili per la durata dell'appalto è pari ad euro 800.000,00 di cui euro 640.000,00 per lavori ed euro 160.000,00 per somme a disposizione della Civica Amministrazione come risulta dal quadro economico generale di seguito riportato:

a)	LAVORI :	importi totali	
a1)	lavori a misura, noleggi, forniture (soggetto a ribasso d'asta)	Euro	616.000,00
a2)	Oneri piano di sicurezza (non soggetto a ribasso)	Euro	24.000,00
	Totale lavori e oneri della sicurezza	Euro	640.000,00
b)	SOMME A DISPOSIZIONE :		
b1)	IVA 22%	Euro	140.800,00
b2)	spese tecniche per coordinamento sicurezza	Euro	10.000,00
b3)	Forniture specialistiche, lavori in economia esclusi dall'appalto	Euro	1.700,00
b4)	Verifiche, accertamenti e spese pubblicità	Euro	1.000,00
b5)	Incentivo alla progettazione (art. 113 Codice Appalti)	Euro	6.000,00
b6)	Imprevisti e arrotondamenti	Euro	500,00
	Totale somme a disposizione	Euro	160.000,00
	IMPORTO COMPLESSIVO :	Euro	800.000,00

L'importo complessivo a base di gara pari ad **euro 640.000,00=** come da evince dal Quadro Economico sopra riportato la cifra è ripartita in:

- una quota soggetta a ribasso d'asta stimata in **euro 616.000,00=** importo lavori e somministrazioni;
- una quota non soggetta a ribasso d'asta stimata **in euro 24.000,00=** , ovvero quota per l'attuazione dei Piano della Sicurezza;

5 – FINANZIAMENTO

L'intervento oggetto della presente progettazione è stato inserito nel Bilancio pluriennale esercizio 2021/2023 come da Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 31 maggio 2021 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 in data 3 giugno 2021 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2021/2023, per un importo di euro 400.000,00= sull'annualità 2022 e di euro 400.000,00= sull'annualità 2023, pertanto i predetti importi, trovano imputazione al Capitolo n° 225/00, codice meccanografico 01.06.1.03, all'oggetto "Manutenzione ordinaria immobili di proprietà comunale" a valere sul bilancio pluriennale esercizi 2021/2023, finanziato da risorse proprie.