

ROMA



Direzione Tecnica
Servizio I - Manutenzione del
patrimonio scolastico e non scolastico

MERCATI RIONALI DI SAN BASILIO E PORTONACCIO II
LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE GENERALE

Data:

Aggiornamento:

importo a base di gara iva
esclusa € 181.290,99

oneri per la sicurezza
non soggetti a ribasso
Euro 6.142,56

importo totale appalto
Euro 229.000,00

Il Progettista

Il Responsabile Unico del Procedimento:

Ing. Emanuele Pietrolati



1. PREMESSA.....	3
2. FABBISOGNO ATTUALE.....	3
3. QUADRI ECONOMICI	4
CARATTERISTICHE GENERALI.....	6



1. PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto i lavori di manutenzione straordinaria dei mercati coperti di San Basilio e Portonaccio II.

Le opere previste nel presente appalto di manutenzione straordinaria si inseriscono nell'ambito delle scelte tenutesi presso l'assessorato allo sviluppo economico, turismo e lavoro, relative al Programma degli interventi nei mercati rionali coperti, annualità 2017, con la quale, a seguito di nota prot QR 31167 del 24/05/2017, si comunicava che si era proceduto alla ripartizione dei fondi stanziati nel bilancio di previsione 2017 fra tutti i municipi interessati ed in particolare per il municipio Roma 4 il programma interessa i seguenti mercati:

- Mercato San Basilio
- Mercato Portonaccio II

Per entrambi i mercati è necessario prevede una progettazione esecutiva finalizzata alla manutenzione straordinaria per l'adeguamento normativo degli stessi, con particolare riguardo alla prevenzione incendi. Inoltre per il mercato Portonaccio II la progettazione dovrà riguardare anche tutti gli interventi necessari per la riqualificazione/valorizzazione della struttura mercatale.

A tal fine si assegnano al municipio Roma IV €229.000,00, per l'esecuzione dei lavori.

Con deliberazione della Giunta Capitolina n 132 del 23/06/2017 è stata inserita nel Piano Investimenti - Opera OP 1707240001 per la manutenzione straordinaria nei mercati rionali coperti di San Basilio e Portonaccio II per un importo complessivo, lavori e progettazione, pari a € 301.000,00.

La spesa di € 301.000,00 grava sul CdR EMR

Il Responsabile del procedimento ha provveduto ad individuare, all'interno delle lavorazioni contenute nel progetto definitivo, un primo stralcio funzionale fino alla decorrenza delle somme messe a disposizione per i lavori pari ad € 229.000,00.

2. FABBISOGNO ATTUALE

L'intervento di straordinaria manutenzione dei mercati di San Basilio e Portonaccio II, ha lo scopo di rendere funzionali ed adeguare alla normativa vigente in materia di mercati i due mercati rionali, collocati negli omonimi quartieri.

Per entrambi i mercati si è ritenuto necessario prevedere una progettazione che tenesse in particolare considerazione la prevenzione incendi, mentre per il solo mercato di Portonaccio II è stata richiesta la progettazione di un intervento capace anche di riqualificare e valorizzare la struttura.

Per garantire la sicurezza dei lavoratori e degli utenti è stata disposta la presente progettazione esecutiva funzionale dell'impianto elettrico del Mercato di San Basilio ed il rifacimento dei bagni (uomini e donne) presenti nel Mercato di Portonaccio II.

In particolare, per quanto riguarda il Mercato rionale di San Basilio, il primo stralcio prevede la realizzazione completa dell'impianto elettrico e di illuminazione ad eccezione, al piano interrato, degli impianti interni ai singoli box e al locale tecnico che dovrà essere predisposto per l'antincendio.

Al piano interrato, pertanto, si procederà all'implementazione di quanto di seguito descritto:

- Quadro antincendio [QV.1] – Quadro di consegna e ricezione energia elettrica per la centrale idrica antincendio, installato alla base della scala di accesso esterna al piano
- Quadro [Q2], completo di tutti i componenti previsti.
- Impianto di illuminazione delle parti comuni, ad eccezione delle componenti previste all'interno della futura centrale idrica antincendio e del corridoio a questa asservito.
- Impianto di illuminazione per la scala interna di collegamento con il piano terra.

Per quanto riguarda il Mercato rionale di Portonaccio II, saranno realizzati nuovi bagni per gli utenti del mercato stesso e ristrutturati i bagni esistenti, con il rifacimento anche dei relativi impianti idrico sanitari.



3. QUADRI ECONOMICI

L'articolazione sintetica degli interventi è riassunta nel seguente Quadro Economico Generali:

Roma Capitale - Municipio IV			
MERCATI RIONALI DI SAN BASILIO E PORTONACCIO II - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Quadro Economico Generale di spesa complessivo (di progetto)			
Q.T.E	Importo lordo lavori		
Descrizione	Importo netto	I.V.A22%	TOTALE
A) Importo a base di gara			Op.
Opere a misura	170.648,43	37.542,65	208.191,08
Oneri di sicurezza	6.142,56	1.351,36	7.493,92
Opere in economia	4.500,00	990,00	5.490,00
Totale a base di gara	181.290,99	39.884,02	221.175,01
B) Somme a disposizione dell'appalto			
b1) Oneri R.F.	4.064,17		4.064,17
	0,00	0,00	0,00
	185.355,16	39.884,02	225.239,18
Contributo per Autorità (ANAC)			225,00
b3) Incentivi ex art.113 D. Lgs 50/2016	3.535,82		3.535,82
TOTALE COMPLESSIVO			229.000,00

I lavori sono riconducibili alla categoria di opere generali: **Categoria OG1 classifica I.**



LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A MISURA		€ 145.067,85
- LAVORI DI MURATURA	Stimato in	
- LAVORI DI VETRERIA	Stimato in	
- LAVORI DI FALEGNAMERIA – FABBRO	Stimato in	
- IMPIANTI ELETTRICI	Stimato in	€. 117.186.53
- SERVIZI IDRICO-SANITARI	Stimato in	€. 52.211.90

L'importo complessivo contrattuale dei lavori (ed oneri per la sicurezza e per le economie) compresi nell'appalto, ammonta a:

€ 181.290,99 (centottantunomiladuecentonovanta/99) esclusa IVA.

E' stata effettuata da questa Stazione Appaltante apposita verifica sostanziale che attesta la congruità dei prezzi applicati.

Con la partecipazione alla gara i prezzi vengono riconosciuti tutti remunerativi dall'aggiudicatario.

I lavori saranno svolti in **75 giorni consecutivi (settantacinque).**



CARATTERISTICHE GENERALI

Gli appalti sono dati a misura e la contabilizzazione dei lavori avverrà in base a Stati di Avanzamento Lavori.

Tutti i lavori previsti nel presente progetto debbono essere accertati in contraddittorio tra la Direzione dei Lavori e l'esecutore e contabilizzati a misura con riferimento all'elenco prezzi posto a base di gara, dai quali si detraerà il ribasso offerto dall'Impresa appaltatrice.

Per la determinazione dei costi dell'opera, è stato fatto riferimento ai prezzi approvati dalla Giunta Regione Lazio Deliberazione 6 agosto 2012, n. 412 "Approvazione della "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio"; i nuovi prezzi di analisi sono stati determinati tenendo conto dei costi della manodopera attuale e rivalutati della percentuale di utile d'impresa e di spese generali conformemente al Prezzario Regionale, esplicitati all'interno dell'Analisi Prezzi Unitari.

Per i Costi della Sicurezza ci si è riferiti alla "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio".

E' stata effettuata da questa Stazione Appaltante apposita verifica sostanziale che attesta la congruità dei prezzi applicati.

Con la partecipazione alla gara i prezzi vengono riconosciuti tutti remunerativi dall'aggiudicatario.

Inoltre, per le lavorazioni che non trovano riscontro nel prezzario e nell'Elenco Prezzi allegato, si procederà alla formazione di nuovi prezzi con le seguenti modalità:

- desumendoli dal prezzario di cui sopra;
- raggugiandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nel contratto;
- quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi. Le nuove analisi vanno effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti alla data di formulazione dell'offerta desunti dall'elenco prezzi.

I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il direttore dei lavori e l'esecutore, ed approvati dal responsabile del procedimento.

A tutti i prezzi come sopra definiti, sarà applicato il ribasso percentuale offerto in sede di gara; essi sono comprensivi di tutti gli oneri, anche per quanto attiene all'adeguamento alle disposizioni dei piani di sicurezza.

La suddetta tariffa presenta i costi unitari per la produzione di opere compiute per lavori di manutenzione ordinaria e di nuova costruzione, nonché i costi unitari esterni della sicurezza che potranno essere utilizzati nell'ambito della redazione del PSC che presuppongono l'attivazione di un cantiere o del DUVRI che presuppongono interferenze con le attività svolte nell'immobile.

In merito alla determinazione dei "prezzi" unitari delle lavorazioni/opere compiute, il criterio che accomuna ogni singola voce di prezzo è quello previsto dalla vigente normativa per l'elaborazione delle singole "analisi prezzi" assumendo per la loro composizione:

- i tempi di esecuzione dei lavori prevalentemente dalle informazioni di pubblicazioni ufficiali ed eventualmente rielaborate dalle informazioni di tecnici esperti o aziende specializzate là dove le informazioni ufficiali risultassero insufficienti;
- I costi della manodopera, dei principali noli e materiali sono stati rilevati dal bollettino del ministero delle infrastrutture e dei trasporti - provveditorato interregionale per le opere pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna - revisione prezzi Regione Lazio - rilevamenti bimestrali Maggio/Giugno 2016.

Non si applicano gli incrementi del 30% indicati alla pagina III delle avvertenze generali alla citata Tariffa 2012.



L'offerente dovrà tenere conto, in sede di gara d'appalto, ponderando adeguatamente la propria offerta, della non applicabilità di alcuni compensi e/o sovrapprezzi

All'interno delle opere in economia sono ricomprese le seguenti lavorazioni:

- Spostamento temporaneo oggetti dall'area oggetto dei lavori e loro collocamento in zone non interessata dal cantiere, montaggio e smontaggio arredi interni;
- Smontaggio elementi a soffitto per lavori sugli intradossi dei solai e successivo ricollocamento in opera;
- Opere connesse con la posa in opera delle finiture esterne ed interne;
- Sistemazioni esterne e pulizie esterne ed interne, compresa la rimozione di materiali di risulta in copertura e al piano terra;
- Ogni ulteriore opera che si renderà necessaria per la prosecuzione dei lavori.

Gli importi relativi ai rimborsi a fattura sono stati inseriti in quanto utili all'espletamento di ulteriori attività tecniche che potrebbero rendersi necessarie in corso d'opera, quali:

- Certificazioni;
- Collaudi
- Incarichi a professionisti esterni o ditte incaricate di prove, indagini, analisi, etc..
- Verifiche periodiche degli impianti elettrici, di terra e scariche atmosferiche ai sensi delle attuali normative vigenti;
- Presentazione all'Ente competente per territorio per il rilascio del Nulla Osta Igienico Sanitario;
- Presentazione all'Ente competente della documentazione per l'aggiornamento delle piantine catastali del fabbricato, così come modificato dopo l'intervento;
- Presentazione di ulteriori documenti propedeutici all'ottenimento di certificazioni;
- Sostituzione e/o riparazione di pezzi e/o materiali per apparecchiature industriali;

I relativi incarichi professionali saranno effettuati dal Responsabile del procedimento in base alla professionalità documentata dei tecnici e sulla scorta di preventivi preliminari.

Per quanto agli aspetti della sicurezza, si ritiene che i lavori siano assoggettati al regime di cui al D.L. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di garantire i principi di trasparenza, concorrenza e rotazione e tenuto conto dell'importo dell'appalto, quest'Amministrazione intende procedere attraverso il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs.50/2016 e ss.mm.ii. in considerazione:

- degli importi a disposizione;
- delle caratteristiche dei materiali da impiegare nella realizzazione dell'appalto di cui all'oggetto che possono essere definite come standardizzati e della loro relativa posa in opera che avviene con lavorazioni a carattere ripetitivo, per cui il margine di miglioramento in termini qualitativi dell'offerta che deriverebbe dal utilizzare il criterio dell'OEPV è irrisorio;
- della certezza che tale scelta non possa avvantaggiare un particolare operatore economico.

L'appalto verrà aggiudicato mediante procedura negoziata ai sensi dell'art.36 co.2 lett. b) del D. Lgs 50-2016.

Per la selezione dei partecipanti al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza di cui all'art.30 del D. Lgs 50-2016, si procederà tramite estrazione n. 25 imprese dal sistema SIPRONEG.

Il R.U.P.
Ing. Emanuele Petrolati

