ROMA
Municipio IV
Direzione Tecnica
Servizio I - Manutenzione del
patrimonio scolastico e non scolastico

ROMA

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

Data:

03-01-2018

Aggiornamento:

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV ANNO 2018

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

LOTTO 1		
importo a base di gara *€uro 780.250,00*	*Importo lavori da ribassare* *€uro 750.000,00*	*oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso* *€uro 15.250,00*
Costo netto manodopera totale *€uro 229.500,00*	*Somme a disposizione della Stazione Appaltante* *€uro 22.275,00*	*importo totale appalto* *€uro 974.180,00*
LOTTO 2		
importo a base di gara *€uro 217.200,00*	*Importo lavori da ribassare* *€uro 204.000,00*	*oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso* *€uro 6.300,00*
Costo netto manodopera totale *€uro 62.424,00*	*Somme a disposizione della Stazione Appaltante* *€uro 13.357,00*	*importo totale appalto* *€uro 278.341,00*

ELABORATO		
RTG	*Il Direttore del Municipio IV*	*Ing. Fabrizio Mazzenga*
	Il Responsabile Unico del Procedimento	*Ing. Fabrizio Mazzenga*
	Il Progettista	*Ing. Valentina Rossi*

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

1. PREMESSA

In ottemperanza alle disposizioni previste dal Regolamento sul Decentramento, questa Direzione Tecnica intende concludere un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii. per l'affidamento dei lavori di pronto intervento, manutenzione riparativa ed ordinaria di natura edile e tecnica per impianti idrico sanitari, elettrici da eseguire su immobili di competenza del Municipio IV, con un unico operatore economico per ciascun lotto di intervento, per la somma complessiva di **€ 1.252.511,00** suddivisa in n.2 Lotti funzionali aventi i seguenti importi:

- **LOTTO 1**
  € 974.180,00 (novecentosettantaquattromilacentottanta/00)

- **LOTTO 2**
  € 278.341,00 (duecentosettantottomilatrecentoquarantuno/00)

Si premette che il Dipartimento S.I.M.U. con nota prot. QN/53453 del 30-03-2016 comunicava il rinvio della data di decorrenza degli accordi quadro di durata triennale di gestione centralizzata relativi alla manutenzione ordinaria degli edifici al 01-01-2017; con la successiva nota prot. QN/109805 del 27-09-2016 comunicava la traslazione di tale scadenza al 30-06-2017; con nota prot. QN1200 del 11-01-2017 chiedeva ai Municipi di provvedere ad assicurare in modo autonomo la manutenzione ordinaria degli edifici di competenza almeno fino al 31-08-2017 ed infine con nota prot. QN138685 del 18-09-2017 aggiornava la data di avvio effettivo dell'appalto al 30-06-2018.

Nelle more di una comunicazione da parte del Dipartimento SIMU relativa alla certa tempistica di attivazione degli AQT, valutando la reale possibilità che i termini suddetti siano nuovamente posticipati con evidenti danni per questa Amministrazione in relazione ai connessi vuoti manutentivi che verrebbero necessariamente a crearsi, si è ritenuto opportuno adempiere alle citate competenze, nell'attesa dell'effettiva operatività del CULP il cui triennio di riferimento sarà 2018-2019-2020-2021, attraverso la predisposizione di apposito accordo quadro per l'annualità 2018 per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio del Municipio IV, tenuto conto anche che l'Accordo Quadro per la manutenzione edilizia ordinaria 2017 è concluso nel rispetto dei principi di armonizzazione del bilancio con l'esaurimento delle somme a disposizione il 31-12-2017.

Il patrimonio edilizio, di competenza di questo Municipio ha bisogno di continui interventi di manutenzione per essere mantenuto in efficienza e per eliminare le situazioni di pericolo e quindi ridurre il rischio per l'utenza e il personale scolastico. E' evidente, quindi, la necessità di intervenire urgentemente con le riparazioni, al fine di mantenere efficienti e sicuri gli edifici e gli impianti, prolungandone la vita utile e procrastinando nel tempo le manutenzioni straordinarie.
Occorre rilevare che la evidente inadeguatezza delle risorse in relazione al fabbisogno, tenuto conto del perdurare della riduzione dei finanziamenti negli anni, e le sempre crescenti esigenze di piccoli interventi di manutenzione, di pronto intervento e quelli conseguenti alla valutazione del rischio nel breve-medio periodo implicano che per quanto riguarda gli interventi manutentivi di tipo non programmato, si procederà in ordine di gravità di intervento nel limite delle risorse finanziarie a disposizione per questo accordo quadro, al fine di far fronte alle numerose richieste di intervento che giungono presso questo Servizio.

Tutti gli interventi da eseguirsi, la cui consistenza è indicata nel documento "Elenco immobili ", in dipendenza del presente Accordo Quadro saranno descritti nei rispettivi contratti applicativi e dettagliati negli elaborati progettuali cui gli stessi si riferiscono, ai sensi degli artt. n.23 comma 2, n.24 comma 5, n.147, n.148 commi 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016.

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

L'importo economico dell'accordo quadro è stato calibrato su una cifra superiore per consentire l'impiego dalle intere somme stanziate ed è stato commisurato in base alle esigenze manutentive note dell'ufficio. Tale incremento è stato applicato si tutti i centri di responsabilità attinenti e pertanto possono essere attivati contratti applicativi sino alla concorrenza della suddetta somma al netto del ribasso d'asta.

Si è ritenuto di predisporre, in conseguenza al grande numero di immobili che compongono il patrimonio edilizio municipale, n.2 lotti funzionali. Il Servizio preposto alla manutenzione degli immobili del patrimonio municipale dispone infatti di n.2 Uffici con personale tecnico che svolge attività di direzione lavori, controllo e verifica dei lavori rispettivamente di manutenzione ordinaria del patrimonio scolastico e di manutenzione ordinaria del patrimonio non scolastico.

I lotti saranno distinti come segue:

- **LOTTO 1** "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018 "
- **LOTTO 2** "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018".

Si precisa che per la stesura del presente Accordo Quadro si è tenuto conto delle indicazioni contenute nella circolare del Dip. S.I.M.U. QN/10989 del 02-02-2017 e pertanto, ai sensi dell'art. 35, comma 16 del d.lgs. 50/2016, il valore massimo preso in considerazione per la redazione del presente accordo quadro 2017 è stimato al netto dell'IVA del complesso dei contratti previsti durante l'intera durata degli stessi; inoltre tale valore massimo tiene conto dei valori finanziari storici degli ultimi esercizi finanziari "in modo da garantire la legittimità di affidamenti di contratti applicativi conseguenti all'assegnazione di possibili risorse finanziarie integrative.

2. FABBISOGNO ATTUALE

Il presente progetto, in ragione della natura delle risorse citate, è di manutenzione ordinaria, pertanto non può essere elaborato un progetto che determini il costo totale in ragione delle quantità, desunte da un computo metrico, alle quali applicare i prezzi unitari di cui all'elenco prezzi unitari adottato.
Si procederà pertanto alla computazione analitica dei costi sviluppando le quantità di volta in volta ordinate ed eseguite dalla Direzione lavori e compensate secondo i prezzi unitari, comprensivi degli oneri della sicurezza, di cui alla relativa Tariffa dei prezzi approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.412 del 6 agosto 2012, adottata da Roma Capitale con Deliberazione della Giunta Capitolina n.197 dell'8 maggio 2013 e, in carenza, dall'Elenco Prezzi allegato.
Nelle more dell'aggiornamento del Tariffario prezzi Ragione Lazio 2012 da parte delle competenti strutture Capitoline, è stata valutata la congruità dei prezzi, previa esecuzione di una speditiva indagine di mercato e valutazione dei ribassi offerti dalle imprese in occasione delle gare di appalto esperite negli ultimi 3 anni.
Con la partecipazione alla gara i prezzi vengono riconosciuti tutti remunerativi dall'aggiudicatario.

Non si applica l'aumento del 30% dei prezzi riportati in tariffa, come previsto dal citato tariffario prezzi alla voce "Avvertenze Generali – Modalità di Applicazione – Comma I".
Tutti i lavori previsti nel presente progetto dovranno 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 detrarrà il ribasso offerto dall'Impresa appaltatrice.
Si provvederà con lo specifico impegno delle risorse disponibili in bilancio e si proseguirà con gli ordinativi fino alla concorrenza delle dette risorse nette disponibili, esplicitate nel Quadro Economico.

Al fine di garantire i principi di trasparenza, concorrenza e rotazione e tenuto conto dell'importo dell'appalto, quest' Amministrazione intende procedere attraverso il presente avviso pubblico alla scelta del contraente

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs.50/2016 e ss.mm.ii. in considerazione:

- dell'importo dell'appalto al di sotto della soglia di cui al'art.95, co.4 del D.lgs.50/16 di € 2.000.000,00;
- 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 non è apprezzabile;
- della certezza che tale scelta non possa avvantaggiare un particolare operatore economico;

Inoltre come riportato nelle linee guida ANAC n.2, il ricorso all'OEPV non ha ragione di esistere, laddove il rapporto tra qualità e prezzo fa derivare alla stazione appaltante benefici nulli e maggiori tempi procedurali incompatibili con le necessità contrattuali di impegno fondi.

Gli interventi previsti dal presente Accordo Quadro interessano le strutture edili comunali di competenza municipale, come meglio indicato nel documento "Elenco immobili" e riguarderanno le seguenti tipologie di beni immobili:

- **LOTTO 1** "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018 "

- ASILO NIDO
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA
- SCUOLE DELL'INFANZIA

- **LOTTO 2** "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018".

- BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
- SEDI DI UFFICI
- CENTRI ANZIANI
- CENTRI CULTURALI
- MERCATI RIONALI

Si procederà per i motivi di cui di sopra:

- Ad individuare per ogni lotto il contraente sulla base del criterio del minor prezzo ex art.95 D.lgs.50/2016 di cui si ritiene ricorrano i presupposti;
- Prioritariamente verranno aperte le offerte economiche relativa al primo lotto denominato LOTTO 1 "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018 ";
- Successivamente verranno aperte le offerte economiche relativa al secondo lotto denominato LOTTO 2 "Accordo quadro per la manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non scolastico del Comune ricadente nel territorio del Municipio IV – ANNO 2018 ";
- **Le imprese invitate potranno rispondere con la propria migliore offerta ad ambedue i lotti, ma potranno aggiudicarsene uno soltanto.**
- Nel caso, che lo stesso concorrente si aggiudichi tutti e due i lotti, sarà la stazione appaltante a stabilire quale lotto assegnargli in base alla maggiore convenienza economica per l'Amministrazione.

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

Come indicato dal R.U.P. si procederà all'individuazione del contraente mediante procedura negoziata ai sensi dell'art.36 co.2 lett. c) del D. Lgs 50-2016; per quanto all'individuazione dei soggetti da invitare a gara si procederà con l'estrazione d imprese dal sistema SIPRONEG.

L'elenco dei beni e la loro tipologia sono suscettibili di modifiche; in ogni caso la Direzione Lavori ha facoltà, in caso di necessità, di diminuire o aumentare il numero dei beni di ciascun Lotto, e/o comunque di ordinare interventi manutentivi al di fuori del Lotto di competenza, senza che l'Impresa possa pretendere maggiori compensi.

L'articolazione sintetica degli interventi è riassunta nei seguenti Quadri Economici Generali:

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV			
QUADRO ECONOMICO GENERALE 2018			**LOTTI 1 E 2**
A) Importo a base di gara	**IMPORTO**	**I.V.A. 22%**	**TOTALE**
A1) Opere a misura	€ 954.000,00	€ 209.880,00	€ 1.163.880,00
A2) Oneri di sicurezza	€ 21.550,00	€ 4.741,00	€ 26.291,00
Totale parziale lavori e sicurezza	€ 975.550,00	€ 214.621,00	€ 1.190.171,00
A3) Opere in economia	€ 21.900,00	€ 4.818,00	€ 26.718,00
Totale a base di gara	**€ 997.450,00**	€ 219.439,00	€ 1.216.889,00
B) Somme a disposizione dell'Appalto			
B1) Somme a disposizione	€ 15.521,00		€ 15.521,00
TOTALE	€ 1.012.971,00	€ 219.439,00	**€ 1.232.410,00**
B2) Incentivo per funzioni tecniche, art.113 D.Lgs 50/16	€ 19.511,00		€ 19.511,00
Contributo Autorità Lavori Pubblici	€ 600,00		€ 600,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 1.033.082,00	€ 219.439,00	**€ 1.252.521,00**

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV			
QUADRO ECONOMICO GENERALE 2018			**LOTTO 1**
A) Importo a base di gara	**IMPORTO**	**I.V.A. 22%**	**TOTALE**
A1) Opere a misura	€ 750.000,00	€ 165.000,00	€ 915.000,00
A2) Oneri di sicurezza	€ 15.250,00	€ 3.355,00	€ 18.605,00
Totale parziale lavori e sicurezza	€ 765.250,00	€ 168.355,00	€ 933.605,00
A3) Opere in economia	€ 15.000,00	€ 3.300,00	€ 18.300,00
Totale a base di gara	**€ 780.250,00**	€ 171.655,00	€ 951.905,00
B) Somme a disposizione dell'Appalto			

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

B1) Somme a disposizione	€ 6.595,00		€ 6.595,00
TOTALE	€ 786.845,00	€ 171.655,00	**€ 958.500,00**
B2) Incentivo per funzioni tecniche, art.113 D.Lgs 50/16	€ 15.305,00		€ 15.305,00
Contributo Autorità Lavori Pubblici	€ 375,00		€ 375,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 802.525,00	€ 171.655,00	**€ 974.180,00**

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV			
QUADRO ECONOMICO GENERALE 2018			**LOTTO 2**
A) Importo a base di gara	**IMPORTO**	**I.V.A. 22%**	**TOTALE**
A1) Opere a misura	€ 204.000,00	€ 44.880,00	€ 248.880,00
A2) Oneri di sicurezza	€ 6.300,00	€ 1.386,00	€ 7.686,00
Totale parziale lavori e sicurezza	€ 210.300,00	€ 46.266,00	€ 256.566,00
A3) Opere in economia	€ 6.900,00	€ 1.518,00	€ 8.418,00
Totale a base di gara	**€ 217.200,00**	€ 47.784,00	€ 264.984,00
B) Somme a disposizione dell'Appalto			
B1) Somme a disposizione	€ 8.926,00		€ 8.926,00
TOTALE	€ 226.126,00	€ 47.784,00	**€ 273.910,00**
B2) Incentivo per funzioni tecniche, art.113 D.Lgs 50/16	€ 4.206,00		€ 4.206,00
Contributo Autorità Lavori Pubblici	€ 225,00		€ 225,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 230.557,00	€ 47.784,00	**€ 278.341,00**

Così suddivisi nei vari centri di costo per i due lotti:

LOTTO 1	LAVORI	SICUREZZA	ECONOMIE	IVA	Somme a disposizione	TOTALI
EAN	€ 210.000,00	€ 3.250,00	€ 4.500,00	€ 47.905,00	€ 2.095,00	€ 267.750,00
ESM	€ 300.000,00	€ 6.000,00	€ 6.500,00	€ 68.750,00	€ 2.500,00	€ 383.750,00
EIE	€ 180.000,00	€ 4.000,00	€ 2.000,00	€ 40.920,00	€ 1.000,00	€ 227.920,00
EIM	€ 60.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 14.080,00	€ 1.000,00	€ 79.080,00
TOTALE	€ 750.000,00	€ 15.250,00	€ 15.000,00	€171.655,00	€ 6.595,00	€ 958.500,00
0AVL						€ 375,00
INCENTIVO						€ 15.305,00
TOTALE						**€ 974.180,00**

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

LOTTO 2	LAVORI	SICUREZZA	ECONOMIE	IVA	Somme a disposizione	TOTALI
EDP	€ 82.000,00	€ 2.750,00	€ 2.300,00	€ 19.151,00	€ 2.546,00	€ 108.747,00
EIA	€ 21.000,00	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 5.016,00	€ 1.300,00	€ 29.116,00
ESG	€ 12.000,00	€ 400,00	€ 1.000,00	€ 2.948,00	€ 1.080,00	€ 17.428,00
ETC	€ 24.000,00	€ 750,00	€ 900,00	€ 5.643,00	€ 2.000,00	€ 33.293,00
EMR	€ 65.000,00	€ 1.700,00	€ 1.600,00	€ 15.026,00	€ 2.000,00	€ 85.326,00
TOTALE	**€ 204.000,00**	**€ 6.300,00**	**€ 6.900,00**	**€ 47.784,00**	**€ 8.926,00**	**€ 273.910,00**
0AVL						€ 225,00
INCENTIVO						€ 4.206,00
TOTALE						**€ 278.341,00**

Si riporta di seguito la descrizione delle opere da seguire a misura per i due lotti:

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV			
Descrizione opere da seguire a misura - LOTTO 1			
Descrizione opere a base di gara da eseguire a misura	Importo netto	I.V.A 22%	TOTALE
B) LAVORI EDILI			
a3) Importo lavori	€ 300.000,00	€ 66.000,00	€ 366.000,00
a4) Oneri di sicurezza	€ 6.100,00	€ 1.342,00	€ 7.442,00
subtotale	€ 306.100,00	€ 67.342,00	€ 373.442,00
C) IMPIANTI ELETTRICI			
c1) Importo lavori tecnici impianti elettrici	€ 150.000,00	€ 33.000,00	€ 183.000,00
c2) Oneri di sicurezza	€ 3.050,00	€ 671,00	€ 3.721,00
subtotale	€ 153.050,00	€ 33.671,00	€ 186.721,00
D) IMPIANTI TERMOIDRAULICI-SANITARI E TECNOLOGICI			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 225.000,00	€ 49.500,00	€ 274.500,00
d2) Oneri di sicurezza	€ 4.575,00	€ 1.006,50	€ 5.581,50
subtotale	€ 229.575,00	€ 50.506,50	€ 280.081,50
E) LAVORI DA VETRAIO			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 33.750,00	€ 7.425,00	€ 41.175,00
d2) Oneri di sicurezza	€ 686,25	€ 150,98	€ 837,23

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

subtotale	€ 34.436,25	€ 7.575,98	€ 42.012,23
F) LAVORI DA FALEGNAME E FABBRO			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 41.250,00	€ 9.075,00	€ 50.325,00
d2) Oneri di sicurezza	€ 838,75	€ 184,53	€ 1.023,28
subtotale	€ 42.088,75	€ 9.259,53	€ 51.348,28

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO E NON SCOLASTICO DEL COMUNE RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO IV			
Descrizione opere da seguire a misura – LOTTO 2			
Descrizione opere a base di gara da eseguire a misura	Importo netto	I.V.A 22%	TOTALE
B) LAVORI EDILI			
a3) Importo lavori	€ 81.600,00	€ 17.952,00	€ 99.552,00
a4) Oneri di sicurezza	€ 2.520,00	€ 554,40	€ 3.074,40
subtotale	€ 84.120,00	€ 18.506,40	€ 102.626,40
C) IMPIANTI ELETTRICI			
c1) Importo lavori tecnici impianti elettrici	€ 40.800,00	€ 8.976,00	€ 49.776,00
c2) Oneri di sicurezza	€ 1.260,00	€ 277,20	€ 1.537,20
subtotale	€ 42.060,00	€ 9.253,20	€ 51.313,20
D) IMPIANTI TERMOIDRAULICI-SANITARI E TECNOLOGICI			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 61.200,00	€ 13.464,00	€ 74.664,00
d2) Oneri di sicurezza	€ 1.890,00	€ 415,80	€ 2.305,80
subtotale	€ 63.090,00	€ 13.879,80	€ 76.969,80
E) LAVORI DA VETRAIO			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 9.180,00	€ 2.019,60	€ 11.199,60
d2) Oneri di sicurezza	€ 283,50	€ 62,37	€ 345,87
subtotale	€ 9.463,50	€ 2.081,97	€ 11.545,47
F) LAVORI DA FALEGNAME E FABBRO			
d1) Importo lavori tecnici impianti termoidraulici sanitari	€ 11.220,00	€ 2.468,40	€ 13.688,40
d2) Oneri di sicurezza	€ 346,50	€ 76,23	€ 422,73
subtotale	€ 11.566,50	€ 2.544,63	€ 14.111,13

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

Si riporta di seguito il Quadro di incidenza Categorie per i due lotti:

Quadro di incidenza Categorie			
Accordo Quadro 2018 - LOTTO 1			
Cat.	Importi Euro	Incidenza % Cat.	Note
OG1	€ 382.625,00	50,00%	Prevalente
OS3	€ 229.575,00	30,00%	Scorporabile
OS30	€ 153.050,00	20,00%	Scorporabile
Totali	€ 765.250,00	100,00%	

Quadro di incidenza Categorie			
Accordo Quadro 2018 - LOTTO 2			
Cat.	Importi Euro	Incidenza % Cat.	Note
OG1	€ 105.150,00	50,00%	Assimilabile
OS3	€ 63.090,00	30,00%	
OS30	€ 42.060,00	20,00%	
Totali	€ 210.300,00	100,00%	

Relativamente al **LOTTO 1**:

Per l'affidamento dei lavori è richiesta la categoria **PREVALENTE OG1 Classifica II**, nonché della qualificazione specifica nella categoria **SCORPORABILE OS3 CLASSIFICA I**, **SCORPORABILE OS30 CLASSIFICA I**, ai sensi dell'art 61 del DPR n.207/2010.

Relativamente al **LOTTO 2**:

Per l'affidamento dei lavori è richiesta la categoria **ASSIMILABILE OG1 Classifica I**, ai sensi dell'art 61 del DPR n.207/2010.

Sussiste obbligo di raggruppamento verticale se la capogruppo mandataria qualificata nella categoria prevalente non è in possesso della qualificazione specifica.

Per l'incidenza percentuale della manodopera si fa riferimento alle tabelle di ripartizione approvate con il decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 11.12.1978, emanato ai sensi dell'articolo n. 1 della legge 17.02.1978, n. 93. che si riportano di seguito:

TABELLE D.M. 11.12.1978					
TAB	DESCRIZIONE	Operaio specializzato	Operaio specializzato	Operaio specializzato	% INCIDENZA MANO D'OPERA
8	Opere edilizie	2	2	2	40

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

ACCORDO QUADRO LOTTO 1		% SPESE GENERALI	15%	%UTILE D'IMPRESA	10,00%	AUTONOMI N.	-	IMPRESE N.	1
SQUADRA TIPO (D.M. 11/12/1978)					COSTO ORARIO MANO D'OPERA				
TAB.	TIPO	OPERAI SPECIAL.	OPERAI QUALIF	OPERAI COMUNI	TOTALE SQUADRA	OPERAI SPEC.	OPERAI QUALIF	OPERAI COMUNI	COSTO GIORNALIERO SQUADRA
8	Opere edilizia	2	2	2	6	€ 27,62	€ 25,68	€ 23,16	€ 1.223,36
		importo lavori + oneri della sicurezza			Importo oneri della sicurezza		importo lavori esclusi oneri sicurezza		Costo netto manodopera totale
TOTALE LOTTO 1		€ 765.250,00			€15.250,00		€ 750.000,00		**€ 229.500,00**
OG1		€ 382.625,00			€ 7.625,00		€ 375.000,00		**€ 114.750,00**
OS3		€ 229.575,00			€ 4.575,00		€ 225.000,00		**€ 68.850,00**
OS30		€ 153.050,00			€ 3.050,00		€ 150.000,00		**€ 45.900,00**

ACCORDO QUADRO LOTTO 2		% SPESE GENERALI	15%	%UTILE D'IMPRESA	10,00%	AUTONOMI N.	-	IMPRESE N.	1
SQUADRA TIPO (D.M. 11/12/1978)					COSTO ORARIO MANO D'OPERA				
TAB.	TIPO	OPERAI SPECIAL.	OPERAI QUALIF	OPERAI COMUNI	TOTALE SQUADRA	OPERAI SPEC.	OPERAI QUALIF	OPERAI COMUNI	COSTO GIORNALIERO SQUADRA
8	Opere edilizia	2	2	2	6	€ 27,62	€ 25,68	€ 23,16	€ 1.223,36
		importo lavori + oneri della sicurezza			Importo oneri della sicurezza		importo lavori esclusi oneri sicurezza		Costo netto manodopera totale
TOTALE LOTTO 2		€ 210.300,00			€ 6.300,00		€ 204.000,00		**€ 62.424,00**
OG1		€ 105.150,00			€ 3.150,00		€ 102.000,00		**€ 31.212,00**
OS3		€ 63.090,00			€ 1.890,00		€ 61.200,00		**€ 18.727,20**
OS30		€ 42.060,00			€ 1.260,00		€ 40.800,00		**€ 12.484,80**

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

3. STIMA DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

L'appalto è dato 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 detrarrà 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" ed in taluni casi al Prezzario Regionale Prezziario a cura del Comitato Territoriale Paritetico di Roma.

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;
- ragguagliandoli 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.

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

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 porzione del lotto non interessata dal cantiere, montaggio e smontaggio arredi interni;
- Decespugliamenti e rimozioni di vegetazione arbustivo-erbacea esistente, eseguiti a regola d'arte con idonei mezzi meccanici, compresa l'asportazione del materiale di risulta al fine di permettere l'installazione del cantiere e l'avvio delle opere esterne;
- Smontaggio e successivo rimontaggio Gabbia di Faraday esistente;
- 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 alle somme a disposizione sono stati inseriti in quanto utili all'espletamento di ulteriori attività tecniche che potrebbero rendersi necessarie in corso d'opera, quali:

- Verifiche periodiche degli impianti elettrici, di terra e scariche atmosferiche ai sensi del D.P.R.n.462/01;
- Presentazione al Servizio S.I.S.P. della A.U.S.L. competente per territorio per il rilascio del Nulla Osta Igienico Sanitario;
- Presentazione all'Agenzia delle Entrate – Servizi Tecnici Erariali della documentazione per l'aggiornamento delle piantine catastali del fabbricato, così come modificato dopo l'intervento;
- Presentazione di documenti propedeutici all'ottenimento di certificazioni o indagini;
- Sostituzione e/o riparazione di pezzi e/o materiali per apparecchiature industriali a servizio di cucina e lavanderia;

Gli importi sono stati quantificati a seguito di indagine di mercato. 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.

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE OPERE

Gli interventi del presente Accordo Quadro riguardano tutti i lavori di manutenzione ordinaria, programmata e a chiamata, ordinati dalla Direzione dei Lavori, atti a garantire il mantenimento del patrimonio edilizio municipale e sono finalizzati a:

- garantire la sicurezza degli utenti;
- ripristinare i manufatti deteriorati e/o rovinati;
- mantenere lo stato di conservazione delle strutture edili comunali di competenza nelle diverse tipologie, attraverso interventi programmati e tempestivi di manutenzione, onde evitare possibili situazioni di degrado;
- migliorare lo standard qualitativo di fruibilità degli ambienti;
- incrementare la conoscenza del proprio patrimonio immobiliare (consistenza, stato manutentivo, caratteristiche tecniche, etc..) attraverso l'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di strumenti informatici dedicati prevedendo adeguate forme di gestione delle attività manutentive, l'efficace gestione dei flussi informativi, al fine di ottimizzare l'uso delle risorse, sia di massimizzare il livello di prestazione.

Nello specifico, il presente Accordo Quadro prevede l'esecuzione della manutenzione ordinaria negli edifici e nelle aree ad essi pertinenziali, lavori in economia, smaltimento in discarica controllata dei materiali di risulta in genere, compreso lo smaltimento a norma di legge di eventuali materiali pericolosi o tossici, tramite le lavorazioni indicate nel seguente elenco non esaustivo:

- riparazione guasti;
- ripristino e manutenzione di strutture in c.a., quali cordoli, pilastri, travi, etc., di strutture in acciaio, in legno ed in muratura;
- ripristino di tamponature e tramezzature, anche per piccole porzioni;
- riparazione e/o sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti deteriorati;
- rifacimento di porzioni di intonaco ammalorate;
- ripristino di porzione di coperture, pulizia canali di gronda, pluviali, e pozzetti, riparazione lattonerie, riprese di impermeabilizzazione, etc.;
- revisione di infissi, finestre e porte in legno o metalliche compresa assistenza edile e di vetraio;
- imbiancature di locali, spicconature e ripristino intonaci ammalorati;
- ispezione e riparazione di percorsi pedonali, carrabili ed aree pavimentate relativi agli immobili elencati nel documento elenco immobili e nelle aree pertinenziali;
- ispezione e riparazione di cordoli, zanelle, caditoie, chiusini, relativi agli immobili elencati nel documento elenco immobili e nelle aree pertinenziali;
- ispezione e riparazione di parapetti;
- Ispezione e riparazione impianti elettrici, impianti idrico sanitari, impianti termici autonomi e di condizionamento non in manutenzione al Dipartimento di competenza;
- ispezione e riparazione di elementi edili in quota;
- ripristino tinteggiature e coloriture, rifacimento di elementi decorativi: marcapiani, cornici, etc., ripristino di sistemi antivolatile su cornicioni, sottogronde, etc.;
- ogni altro intervento da eseguirsi d'urgenza che rientra nella categoria del presente accordo quadro.

La rendicontazione degli interventi viene effettuata mediante rapporti predisposti dall'Amministrazione Capitolina, su supporto informatico e organizzati attraverso un software di gestione predisposto su piattaforma DB commerciale (Microsoft Office ACCESS) da fornire in uso agli uffici competenti per il monitoraggio delle opere di manutenzione.

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it

6. PROGRAMMA INDICATIVO DEI LAVORI

La Stazione Appaltante, a corredo della progettazione esecutiva posta a base di gara, ha proceduto a redigere un Cronoprogramma Indicativo relativo alle lavorazioni afferenti la Manutenzione Ordinaria Programmabile dell'intero A.Q. individuando per ogni tipologia di lavorazioni programmabili le priorità d'intervento. Resta inteso che la peculiare natura degli interventi oggetto dell'Accordo Quadro non può consentire una effettiva programmabilità degli stessi e che, dunque, il cronoprogramma deve, necessariamente, avere carattere indicativo e che tale circostanza non potrà costituire causa di eventuali contestazioni e/o richieste risarcitorie di qualsivoglia natura.
Su richiesta della Direzione Lavori, prima dell'inizio dell'affidamento di ciascun Contratto Applicativo, potrà essere richiesto un Programma Operativo che, in relazione alle singole lavorazioni affidate, specifichi ove possibile ed individui il programma delle lavorazioni attenendosi alle priorità evidenziate non solo nel programma indicativo della Stazione Appaltante, ma anche facendo riferimento allo stato di effettiva conservazione del patrimonio oggetto del presente Accordo Quadro, al fine di garantire, in primo luogo, la sicurezza degli utenti e in secondo luogo la tutela e la conservazione dei beni.

7. PROPRIETA' DELLE AREE

Le opere in progetto si configurano come opere di manutenzione ordinaria su manufatti e impianti di proprietà pubblica, per cui tenuto conto delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive si può prescindere dalla redazione di un'indagine geologica e geotecnica specifica, potendosi fare riferimento, laddove si rendesse necessario acquisire tali dati, a quelli già disponibili in bibliografia.

Dichiarazioni

- Per il progetto in oggetto non è necessario attestare la conformità alle norme urbanistiche, edilizie ed a tutte le prescrizioni di cui all'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996, la stessa verrà attestata all'approvazione dei successivi contratti attuativi.
- Si specifica che qualora gli interventi da realizzare comportino modifiche al patrimonio edilizio esistente tali da necessitare l'approvazione di elaborati tecnici, verrà predisposto specifico progetto da approvare in linea tecnica dalla competente Giunta Municipale.
- Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge si dichiara che i prezzi unitari applicabili alle categorie di lavoro sono congrui e si dichiara la sufficienza e la qualità degli elaborati progettuali ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R. 207/2010 e del D.Lgs. 42/2004.
- L'intervento previsto nel presente progetto non aggrava i costi di gestione.
- I lavori previsti nel presente progetto saranno fatturati con I.V.A. al 22% trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria.

Il progettista
Ing. Valentina Rossi

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Fabrizio Mazzenga

Roma Capitale
Municipio IV
Via di Scorticabove, 77 – 00156 Roma
Telefono +39 06 69605801/802 Fax +39 06 699605804
www.comune.roma.it