



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

SERVIZI TECNOLOGICI, MANUTENZIONI E AMBIENTE

Responsabile: Ing. Tommaso Boscu

AFFIDAMENTO SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE

ANNI 2021-2023 (24 MESI)



ELABORATI:

- 01 - Relazione tecnico-illustrativa**
- 02 - Quadro Economico e stima dei costi della manodopera
- 03 - Capitolato Speciale prestazionale e descrittivo
- 04 - D.U.V.R.I. (art. 26 D.Lgs. 81/2008)
- 05 - Schema di contratto
- 06 - Allegati

PROGETTISTI:

Ing. Tommaso Boscu
Geom. Alessio Auzzas

RUP:

Ing. Tommaso Boscu

Giugno 2021

01 - RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

1. Elaborati di progetto
2. Oggetto dell'appalto
3. Obiettivi strategici
4. Caratteristiche dell'Appalto e durata
5. Immobili oggetto di intervento
6. Quadro economico riepilogativo
7. Modalità di gara e criteri d'aggiudicazione

1. Elaborati di progetto:

Il presente progetto, relativo al “Servizio di manutenzione dei fabbricati di proprietà del Comune di Sestu”, in conformità al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., si compone dei seguenti elaborati:

- 01 - Relazione tecnico-illustrativa;
- 02 - Quadro economico e stima dei costi della manodopera;
- 03 - Capitolato speciale prestazionale e descrittivo;
- 04 - DUVRI (ai sensi dell’art. 26 D.Lgs. 81/2008);
- 05 - Schema di contratto;
- 06 – Allegati;

2. Oggetto dell’appalto:

L’appalto in oggetto, assimilabile ai sensi del D.Lgs. 50/2016 alla categoria dei servizi, riguarda l’affidamento della gestione manutentiva ordinaria degli immobili di proprietà del Comune di Sestu, riconducibile alle seguenti tipologie:

- riparazione e manutenzione di parti degli edifici (parti strutturali, finiture);
- riparazione e manutenzione di impianti (impianti idraulici, elettrici, di trasmissione dati e di allarme);
- riparazione e manutenzione di infissi esterni/esterni;

3. Obiettivi strategici:

L’obiettivo che si vuole perseguire con il servizio in progetto è il mantenimento degli immobili comunali in perfetta efficienza, garantendo all’utenza degli adeguati standard di sicurezza e di comfort. Sarà inoltre compito dell’appaltatore, in accordo con la S.A., effettuare gli interventi manutentivi necessari per apportare migliorie agli immobili e renderli adeguati alle esigenze dei fruitori e alle eventuali nuove disposizioni normative.

4. Caratteristiche dell’Appalto e durata:

Il presente appalto di servizi si caratterizza per una serie di attività di carattere operativo sugli immobili, tesi alla conservazione o al ripristino del patrimonio comunale.

La gestione manutentiva degli immobili comunali verrà strutturata in tre componenti essenziali:

- **servizio di manutenzione ordinaria a canone:** di durata biennale, soggetto al pagamento di un canone a corpo, comprendente una serie di interventi (preventivi e in proto intervento) tesi a mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare oggetto di appalto, a prevenire ammaloramenti e degrado di opere e impianti, e a svolgere tutte le verifiche richieste dalla normativa tecnica;
- **servizio di manutenzione a misura (extra-canone):** interventi che si dovessero rendere necessari nel corso della durata dell'appalto in caso di ripristino di elementi, parti edili o impiantistiche e/o adeguamenti, nuove realizzazioni, al di fuori di quelli che sono gli interventi soggetti a canone, tuttavia anch'essi finalizzati a mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare oggetto di appalto;
- **servizio in emergenza:** interventi su chiamata, necessari per mettere in sicurezza o ripristinare edifici/impianti (o parti di essi) in caso di calamità naturali, imprevisti, atti vandalici, richieste dal personale della S.A., dalle forze dell'ordine o dall'autorità giudiziaria, da attuarsi entro 3 ore dalla chiamata.

Sulla base dell'analisi delle casistiche delle ultime annualità per il medesimo servizio, si riporta di seguito una lista degli interventi caratterizzati da maggiore frequenza (a titolo informativo e non esaustivo):

- Posizionamento di guaine isolanti e impermeabilizzazioni;
- Ripristino e/o rifacimento di pavimentazioni interne e rivestimenti;
- Esecuzione di tinteggiature;
- Ripristino, sostituzione e interventi vari su infissi interni/esterni (comprese avvolgibili, porte antipanico e tagliafuoco, cancelli esterni, ecc.);
- Ripristino perdite idriche nei bagni;
- Ripristino di pozzetti nei piazzali e cortili interni;
- Ripristino di pavimentazione di marciapiedi e cunette nei piazzali e cortili interni;
- Demolizioni;
- Scavi;
- Ripristino di intonaci;
- Ripristino di opere murarie;
- Esecuzione di opere murarie in genere;
- Esecuzione di tramezzi, anche in cartongesso o a mediante tecniche "a secco";
- Esecuzione di tracce in struttura muraria;
- Esecuzione di nuovi intonaci;
- Interventi murari per predisposizione impianti elettrici;
- Opere di lattoneria e fabbro;
- Interventi su impianti elettrici, idraulici, allarme e antintrusione;
- Disostruzione fognarie
- Assistenza a ditte per interventi di qualunque genere sugli immobili comunali;

La durata dell'Appalto sarà di 24 (ventiquattro) mesi consecutivi, decorrenti dalla data di consegna del Servizio. È facoltà della Stazione Appaltante prorogare l'affidamento, ai sensi dell'art. 106 comma 11 del d.Lgs. 50/2016, per il periodo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente.

5. Immobili oggetto di intervento:

L'appalto ha per oggetto la manutenzione di tutti gli edifici di proprietà del Comune di Sestu, di seguito elencati:

1. Casa comunale Via Scipione;
2. Biblioteca Comunale Via Roma;
3. Archivio Comunale Piazza Gramsci
4. Comando Polizia Municipale Via Verdi;
5. Deposito Comunale Via Giulio Cesare;
6. Centro diurno anziani Parco di Via Fiume;
7. Casa Ofelia di Via Parrocchia;
8. Servizi Sociali di Via Piave;
9. Scuola Secondaria Via Torino;
10. Scuola Secondaria Via Dante;
11. Scuola Primaria Via Galileo Galilei;
12. Scuola Primaria Via Repubblica;
13. Scuola Primaria Via della Resistenza;
14. Scuola Primaria/Infanzia Via Verdi;
15. Scuola dell'Infanzia Via O. Augusto;
16. Scuola dell'Infanzia Via Sicilia/via Piave;
17. Scuola dell'Infanzia Via Gagarin;
18. Scuola dell'Infanzia di Via Laconi;
19. Locali comunali siti in P.zza Rinascita.

(salvo ulteriori immobili che la S.A. potrà aggiungere/rimuovere a proprio insindacabile giudizio dalla presente lista)

6. Quadro economico riepilogativo:

	canone mensile	TOTALE (gestione + proroga)
A.1 – Attività “a canone”		
Gestione (24 mesi)	€ 2.000,00	€ 48.000,00
Eventuale proroga art. 106 D.Lgs. 50/2016	€ 2.000,00	€ 12.000,00
	Somma A.1	€ 60.000,00
A.2 – Attività “extra-canone” (importo massimo interventi a misura attivabili durante l’esecuzione del contratto)		
Gestione (24 mesi)		€ 111.700,00
Eventuale proroga art. 106 D.Lgs. 50/2016		€ 27.925,00
	Somma A.2	€ 139.625,00
TOTALE A1+A2 (somme a base d’asta)		€ 199.625,00
B – Oneri sicurezza da rischio interferenze (non soggetti a ribasso)		
Gestione 24 mesi		€ 3.000,00
Eventuale proroga art. 106 D.Lgs. 50/2016		€ 750,00
TOTALE B		€ 3.750,00
TOTALE A+B		€ 203.375,00

7. Modalità di gara e criteri d’aggiudicazione:

Il presente appalto verrà aggiudicato, ai sensi dell’art. 1, comma 2, lettera b), del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 coordinato con la legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, mediante procedura negoziata, senza bando, di cui all’articolo 63 del decreto legislativo n. 50 del 2016, previa consultazione di almeno cinque operatori, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati in base a indagine di mercato.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello del minor prezzo, ai sensi dell’art. 95 del D.Lgs. 50/2016.