



**Città di
Paderno Dugnano**

ALLEGATO 1

settore Opere per il Territorio e l'Ambiente

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

segreteria.llpp@comune.paderno-dugnano.mi.it

ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE PER LAVORI EDILI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE, PROGRAMMATI E NON PROGRAMMABILI, DA ESEGUIRE NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE — CIG.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il progettista arch. Patrizia Semeraro

IL RUP geom. Massimo Acquati

Agosto 2016

Il presente progetto ha per oggetto gli interventi di natura edile, programmati e non programmabili, finalizzati all'esecuzione a misura, di tutti i lavori, le forniture e le provviste necessarie per dare ogni lavoro completamente compiuto necessari al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione, od all'ammodernamento e riparazione, degli immobili comunali, facenti parte del patrimonio disponibile e del patrimonio indisponibile, ovvero eventualmente soggetti a locazione, individuati nell'elenco allegato.

Tutti i lavori dovranno essere svolti secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative stabilite di volta in volta dalla direzione lavori, in occasione di ogni singola commissione.

I lavori sono riferiti al periodo settembre-dicembre 2016 e sono riferiti a tutti gli edifici di proprietà comunale e nel possesso del Comune secondo il fabbisogno di lavori riscontrato, con le eccezioni e le esclusioni di seguito precisate.

La programmazione degli interventi individuati prevede l'esecuzione di tutti gli interventi individuati nelle schede allegate, a cui si sommano ulteriori forniture e lavorazioni non programmabili che saranno richieste sulla base delle effettive necessità ed esigenze riscontrate. Il numero degli interventi - e le tipologie di intervento - saranno determinati a seconda delle necessità e delle priorità ordinate dall'Ufficio di Direzione dei Lavori in conseguenza delle indicazioni della Stazione Appaltante.

Dagli interventi manutentivi sono esclusi i locali delle centrali termiche consegnati all'appaltatore affidatario della convenzione CONSIP e le coperture degli edifici già incluse nell'appalto specificamente dedicato alle stesse.

Ogni intervento non programmabile è a "misura", in base all'elenco prezzi indicato nel Prezziario del Comune di Paderno Dugnano approvato con determinazione del 2016. Tutti i lavori saranno comutati in base al suddetto Prezziario, applicando lo sconto del ribasso offerto in sede di gara. Il ribasso offerto non inciderà sulla capienza dell'accordo quadro, ma sarà applicato sull'elenco prezzi unitari, così come sopra definito nel Prezziario, sommando l'importo stimato del ribasso agli importi a disposizione negli importi per opere in economia.

La spesa complessiva dell'Accordo Quadro è pari a **Euro 173.512,00** articolato come dal seguente riepilogo:

Lavori programmati (comprese forniture, assistenze accessorie anche idrauliche e manodopera) per complessivi **€ 130.000,00** (da eseguire secondo crono programma)

Lavori a misura non programmati (comprese forniture, assistenze e manodopera) per complessivi **€ 6.000,00**;

Totale per lavori (da assoggettare al ribasso applicato sui prezzi del vigente Prezziario Comunale 2016): **€ 136.000,00**;

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso: **€ 7.000,00**;

Totale complessivo € 143.000,00 oltre IVA di € 28.512,00, come di seguito precisato:

Iva sui lavori programmati di € 130.000,00 pari ad € 25.652,00; nonché IVA al 22% sui lavori non programmati ed oneri della sicurezza pari ad € 13.000,00, pertanto € 2.860,00, per un totale complessivo di IVA per € 28.512,00.

Importi a disposizione per opere in economia (comprese forniture, assistenze e manodopera) **€ 2.000,00**.

Il fabbisogno programmato dei lavori è stato sviluppato mediante un pannello dinamico da cui estrapolare lo specifico fabbisogno manutentivo suddiviso per tipologie di fabbisogno ed identificando le necessità manutentive riscontrate in ciascun edificio all'interno di singole 'Schede edificio'.

La redazione delle schede, parte integrante della presente relazione, ha consentito di elaborare una stima dei costi di ogni singolo intervento, di quantificare economicamente il fabbisogno manutentivo

di ciascun immobile e di stimare il fabbisogno complessivo del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.

Le opere programmate da eseguire entro il 2016 sono di seguito specificate in 17 schede intervento:

Patrimonio disponibile:

Risanamento conservativo in alcuni appartamenti del Comune: interventi specifici in alcuni alloggi, in particolare:

- Un appartamento nell'edificio di via Fante D'Italia (risanamento totale);
- Due appartamenti in via Gramsci 45 (infiltrazioni e bagni);
- Tre appartamenti in via C. Riboldi (risanamento conservativo, bagni);
- Un appartamento in via Tobagi (verifica perdita bagno);
- Due appartamenti in via Buozzi 19 (piastrelle);
- Ripresa rampa esterna disabili casa comunale via Montale;
- Un appartamento edificio di via Grandi 25, nonché facciata esterna ovest per miglior isolamento (ripresa intonaco con tinteggiatura, o nuovo cappotto);
- Ripristino parte della facciata ovest di villa Gargantini (sede ARPA) su via Italia;
- Risanamento con consolidamento statico, nonché separazione locale seminterrato edificio parco Borghetto;

Patrimonio indisponibile:

- risanamento conservativo in alcuni ambienti della Caserma dei Carabinieri di via Toscanini;
- rifacimento parte dei bagni; ricostruzione recinzione e sistemazione cancello cortile Caserma Guardia di Finanza,
- ristrutturazione interna dei bagni pubblici dei mercati di piazza Oslavia e piazza del Mercato a Palazzolo;
- rifacimento interno bagni comuni della sede associazioni del seminterrato, oltre a ripristini puntuali di alcune pareti in ambienti scolastici al p. terra della scuola Allende di via Italia 13;
- ristrutturazione di due ex alloggi custodi nelle scuole Manzoni di via Corridori 38 e De Marchi – Centro di via IV Novembre per realizzare spazi per riunioni scolastiche e di associazionismo genitori delle scuole;
- rifacimento intonaco e tinteggiatura facciata scuola di via Sondrio ht 6,50 – facciata arrotondata in cemento posta direttamente su strada – mq circa 150,00;
- rifacimento tratti di recinzione scuole Manzoni di via Corridori (una campata in lastre piene); via Sondrio (muretto con orso-grill); Gramsci con accesso da via U. LaMalfa (due campate in lastre piene); nei parchi: ricostruzione parziale recinzione interna parco De Marchi in via Italia (muretto di basamento e cancellata); rifacimento porzione recinzione parco Toti – esterna su via S. Michele del Carso (tratto verso il ponte pedonale sulla SP 44 –dei Giovi); rifacimento tratti recinzione in lastre piene parco via Gadames – esterna, lato nord a confine con area di proprietà privata.

Si sottolinea la necessità di garantire la gestione di più cantieri contemporanei, anche in luoghi differenti, e di concludere nel minor tempo possibile i lavori avviati in ciascun cantiere laddove la presenza di un cantiere costituisce interferenza per le attività svolte.

La priorità degli interventi dovrà rispettare la programmazione riportata nelle schede allegate, non escludendo eventuali diverse priorità per situazioni non programmabili che si dovessero manifestare.

I lavori non programmati potranno riguardare anche interventi a carattere d'urgenza, finalizzati a rimuovere una condizione di pericolo per le persone o per le proprietà, pertanto anche per mettere in

sicurezza e poi ricostruire parti di beni immobili danneggiati da incidenti o da eventi, a prescindere dalle cause, purchè riconducibili alle responsabilità ed alla proprietà del Comune.

Non si esclude che alcune lavorazioni dovranno intervenire in compresenza con altre ditte appaltatrici del Comune (es con la ditta preposta alla riqualificazione delle coperture, oppure della manutenzione del verde pubblico, ovvero con imprese di manutenzione degli edifici scolastici), pertanto le attività di cui la ditta appaltatrice del presente accordo quadro dovrà distinguere ed organizzare il proprio cantiere e le proprie lavorazioni senza interferire con gli altri contesti di cantiere, ad eccezione delle attività per le quali il Comune debba richiedere alla ditta l'eventuale assistenza alle altre aziende.

I lavori in oggetto potranno riguardare anche parti pertinenziali degli immobili, quali recinzioni, scale esterne, rustici, servizi igienici delle aree aperte, strutture cimiteriali, ecc... nonché parti relative al sottosuolo, quali cantine ovvero condotte fognarie interne alle aree comunali. Nel caso di lavori in appartamenti del Comune, nel caso in cui gli stessi siano collocati in condomini di proprietà mista, le lavorazioni non dovranno interferire con le parti comuni amministrate da soggetto diverso dal Comune.

Vista la tipologia dei lavori e la particolare utenza cui sono destinati, è di fondamentale importanza che durante l'esecuzione dei lavori, i luoghi oggetto d'intervento vengano tenuti costantemente ordinati e puliti, senza interrompere o costituire intralcio per le attività svolte, e che al termine di ogni giornata lavorativa non resti nulla al di fuori dell'area di cantiere. Quest'ultima dovrà essere opportunamente chiusa e segnalata per garantire la sicurezza e la fruibilità dei luoghi esterni all'area d'intervento da parte degli utenti e degli altri lavoratori all'interno della struttura.

Al termine dei lavori, tutta l'area oggetto dell'intervento, comprese le altre zone limitrofe coinvolte dai lavori eseguiti (per es. polvere sparsa negli ambienti vicini) dovranno essere immediatamente ed accuratamente pulite dai detriti, dalla polvere, dalle macerie e da quant'altro impedisca il regolare e sicuro utilizzo dei luoghi occupati a causa dei lavori appena conclusi.

I progettisti

Arch. Patrizia Semeraro

Arch. Franca Rossetti

Paderno Dugnano, agosto 2016