



NapoliServizi

Area Dirigenziale Tecnica Manutentiva
U.O.C. Manutenzione Edile Patrimonio non a Reddito

ACCORDO QUADRO DURATA TRIENNALE

(ai sensi dell'art. 54 comma 3 del d. lgs 50/2016 ss.mm.ii)

CONTRATTI APPLICATIVI ANNUALI - LAVORI A MISURA PERIODO 2022-2024

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
degli immobili non a reddito del Comune di Napoli,
da compiere nel territorio del Comune di Napoli e Provincia".

Relazione tecnico descrittiva

Dati stazione appaltante



NapoliServizi

Via G. Porzio – is. C1 Napoli
Area dirigenziale tecnica manutentiva
U.O.C. Manutenzione edile patrimonio non a reddito

Dirigente
Arch. Ferdinando Balzamo

Gruppo di lavoro:
ing. Davide Minieri
ing. Domenico Dellini
geom. Luigi Russo

RUP
arch. Raffaele Abbatiello



14/03/2022

Elaborato: A1

Formato: A4

Relazione tecnico descrittiva

1) Descrizione delle esigenze

La Napoli Servizi S.p.A. opera in regime di " in-house providing" in favore del Comune di Napoli nei settori della gestione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare, cura dell'infanzia ed istruzione, igiene e decoro urbano, viabilità e sicurezza stradale, gestione del territorio, cultura, attività socio sportive, trasparenza e accountability dell'azione amministrativa, nonché del *facility management*, per far fronte alle esigenze manutentive del patrimonio immobiliare non a reddito del Comune di Napoli, ha individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'art. 54 D. Lgs 50/2016, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento (edile ed impiantistico) sugli immobili, di proprietà del Comune di Napoli, stimando in mesi 36 la durata ottimale del predetto appalto, da concludersi con un solo operatore economico.

La NS ha in corso con il CdN, un contratto di servizio fino al 31/12/2024, stipulato in data 8/11/2019, che ne disciplina i rapporti e avente ad oggetto l'affidamento di servizi strumentali alle funzioni del socio Unico CdN, con riferimento all'allegato 05-4-Disciplinare attribuito all'Area Dirigenziale Tecnica Manutentiva, che regola la "*manutenzione degli edifici pubblici appartenenti al patrimonio a reddito, ERP e non a reddito di proprietà o in uso al Comune di Napoli.*".

Le lavorazioni afferiscono ad interventi di manutenzione ordinaria definiti come quegli interventi edilizi, che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli impianti igienici ed elettrici degli edifici necessari, prevalentemente, ad evitare perdite di valore o di fruibilità pubblica dei beni stessi.

Oltre a quanto descritto nel successivo art. 13 dell'allegato A3-CSA, si farà riferimento anche quelle lavorazioni indicate alle lett. a), b) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 e agli art. 5 e 6 del regolamento edilizio in vigore dal 1999 nel CdN relativo agli aspetti della manutenzione ordinaria e straordinaria.

I lavori si potranno estendere anche su edifici sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, solo nel caso di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e/o messa in sicurezza come indicato al cap. VI (lavori in sicurezza e interesse pubblico) all'art. 47 del regolamento edilizio suindicato.

In particolare, gli interventi di manutenzione sono da effettuarsi su immobili comunali (di cui all'allegato elenco) appartenenti al patrimonio non a reddito, utilizzati dai servizi e destinati ad uso uffici, archivi, biblioteche, locali dismessi, scuole, beni confiscati, mercati, gallerie, musei, ecc. ecc..

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal CSA.



Le risorse da impiegare nelle attività e prestazioni, al fine del corretto mantenimento del patrimonio, sono indicate all'allegato 05-4-Disciplinare attribuito all'Area Dirigenziale Tecnica Manutentiva, che regola la *"manutenzione degli edifici pubblici appartenenti al patrimonio a reddito, ERP e non a reddito di proprietà o in uso al Comune di Napoli."* La Napoli Servizi tiene conto di tale proposta in sede di predisposizione del budget annuale e l'Area Dirigenziale Tecnica Manutentiva ripartisce le risorse e le misure necessarie per la manutenzione ordinaria e la messa a norma degli edifici, secondo quanto autorizzato dal Servizio Tecnico Patrimonio.

In particolare, la Napoli Servizi, laddove non vi siano risorse interne all'azienda idonee numericamente e/o per competenza e/o per le peculiarità a garantire le prestazioni richieste dall'Ente, attraverso l'affidamento a terzi, procede ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di intervento tempestivo/emergenza, per evitare perdite di valore, per tutelare la funzionalità e per salvaguardare l'integrità dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile non a reddito del CdN, di competenza del Servizio Tecnico Patrimonio.

Allo scopo di ottenere un coordinamento unitario di tali interventi, si è deciso di procedere con la definizione di un Accordo Quadro con un unico operatore economico, a mezzo del quale fissare le condizioni alle quali l'operatore economico scelto si obbligherà ad eseguire gli interventi che si renderanno necessari nel corso di validità dello stesso e quelle, di volta in volta, gli saranno affidati con appositi successivi atti negoziali.

Lo strumento dell'Accordo Quadro previsto dall'art. 54 del D. Lgs. n. 50/2016, consente la razionalizzazione della spesa, una maggiore programmazione dei fabbisogni, la semplificazione e standardizzazione delle procedure di affidamento dei singoli appalti, il contenimento economico di scala, una maggiore trasparenza delle procedure di affidamento, il miglioramento della responsabilizzazione e del controllo della spesa, un incremento della specializzazione delle competenze, una maggiore efficienza nell'interazione con il mercato e, non ultimo, un risparmio nelle spese di gestione della procedure medesima.

Con i successivi atti negoziali (Contratto Applicativo / Lettera d'Ordine sottoscritta dall'Appaltatore e dal RUP), si determineranno gli interventi specifici di tipo edilizio richiesti, la tipologia e categorie di lavorazioni, l'entità degli interventi, la tempistica necessaria per l'esecuzione.

La stazione appaltante fornirà, all'occorrenza e con la Lettera d'Ordine, in considerazione dell'entità e della specificità degli interventi da eseguire, copia dei progetti esecutivi (ove necessari), degli eventuali atti autorizzativi nonché le specifiche tecniche e le prescrizioni esecutive inerente l'intervento e/o la lavorazione ordinata. La verifica degli elaborati e la loro conformità con la normativa vigente, in applicazione dell'art. 23 comma 9 del D. Lgs. 50/2016, sarà effettuata con riferimento agli elaborati progettuali posti a base dei singoli contratti applicativi e sarà riportata nell'atto formale consistente nel verbale di validazione.

Le attività affidate mediante Accordo Quadro fanno riferimento a determinate tipologie di lavorazione individuate dal punto di vista qualitativo ma non predeterminate nel numero e nella quantità, oltre al luogo esatto di esecuzione. Pertanto non potendo preventivamente stabilire con esattezza la tipologia, le quantità, si farà riferimento di volta in volta alle richieste di interventi e si procederà secondo le modalità dell'art.17 del CSA.

L'operatore economico è quindi chiamato in sede di offerta a valutare con attenzione la tipologia dei possibili interventi che saranno richiesti con i successivi contratti applicativi.

L'elenco prezzi di riferimento è costituito dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Campania edizione 2021, approvato dalla Giunta Regionale della Campania con la deliberazione n. 102 del 16/03/21, con applicazione del ribasso offerto dall'O.E., al netto degli oneri per la sicurezza e di smaltimento.

Le spese per gli oneri di conferimento in discarica, inclusa la caratterizzazione, sono a carico della SA, che potrà provvedervi per il tramite dell'appaltatore. A tal caso l'amministrazione corrisponderà tali oneri all'O.E., quale rimborso degli importi anticipati, previa presentazione della documentazione di avvenuto smaltimento e delle relative fatture, con il riconoscimento ulteriore del 15% a titolo di spese generali sostenute per tali attività.

Per eventuali lavorazioni non previste in detto Elenco Prezzi si procederà alla detenninazione del Nuovo Prezzo mediante l'analisi dei prezzi elementari. Ai predetti prezzi sarà applicato il ribasso offerto dall'operatore nella procedura di scelta dello stesso, riferimento art. 5 punti 7) e 8).

2) Fattibilità

Essendo la tipologia degli interventi previsti di manutenzione e/o riparazione, ai sensi del DPR 380/2001, come modificato dal D. Lgs. 222 del 2016, non sarà necessario alcun permesso né comunicazione ad eccezione dei casi in cui è indispensabile acquisire preventivamente altri titoli di cui all'art. 5, comma 3, del DPR 380/2001.

Per eventuali edifici vincolati di cui all' art. 10. commi 1 e 3, del D. Lgs. 42/2004, nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza. (art. 27 del D. Lgs. 42/2004).

Per ogni contratto applicativo sarà, comunque, di volta in volta verificata eventuale necessità di comunicazioni e/o di richiesta di pareri alle autorità competenti, al momento non preventivabili.

3) Tipologie degli interventi manutentivi e caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti.

Gli interventi edilizi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli impianti degli edifici necessari, prevalentemente, ad evitare perdite di valore o di fruibilità pubblica del bene oggetto di intervento.

Ad esempio:

- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, tramezzi e intonaci interni ed esterni;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di porte interne ed esterne, serrande e infissi esterni;
- verniciatura di opere in legno e/o
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di controsoffittature;
- tinteggiature di pareti e soffitti;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di serrature e serramenti;
- sostituzione di vetri;
- riparazione, rinnovamento, sostituzione e fornitura, in opera, di segnaletica di sicurezza interim agli edifici ed agli spazi pertinenziali esterni;
- realizzazione di opere provvisorie a salvaguardia della pubblica e privata incolumità;
- riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o sostituzione di impianti igienici e idro-sanitari e di impianti elettrici;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di opere di lattoneria;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di elementi decorativi delle facciate;
- installazione, riparazione, rinnovamento e/o sostituzione, rifacimento di tegole, pergole, coperture leggere.
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di recinzioni, inferriate ed altri sistemi antintrusione;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione, messa a norma di parapetti e ringhiere;
- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di citofoni, videocitofoni e telecamere;
- riparazione, rinnovamento e sostituzione di manti di copertura;
- realizzazione, riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di pavimentazioni esterne comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi;

Come indicazione operativa generale si assume che i materiali, le componenti edilizie ed impiantistiche, le finiture e per altro oggetto di intervento, conformi all'allegato CSA, dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli in loco, sia in caso di sostituzione che in caso di riparazione, così come sarà di volta in volta meglio indicato nella Lettera d'Ordine o negli elaborati tecnici allegati alla Lettera d'Ordine. Tutti i lavori impiantistici rientranti nel campo di applicazione del DM 37/2008 e del DPR 151/2011, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e l'operatore economico, parte dell'accordo, dovrà rilasciare la prescritta dichiarazione di conformità.

4) Durata dell'Accordo Quadro/Appalto

La durata dell'AQ/A è triennale e sarà di 36 mesi decorrenti dalla data di stipula del contratto.

5) Valore economico dell'Accordo Quadro/Appalto

L'importo complessivo dell'AQ/A per l'intero triennio di appalto ammonta a €. 1.231.331,00 (eurounmilioneduecentotrentunotrecentotrentunomila/00) oltre iva; esso è determinato ai soli fini della definizione del regime giuridico della procedura, delle pubblicazioni e degli adempimenti in favore dell'ANAC e, pertanto, non costituisce alcun impegno a carico della NS in ordine al raggiungimento di tale importo.

6) Fonte del finanziamento

Nel budget 2022 (approvato Determina dell'AU n. 3 del 15/02/22), quale strumento per la puntuale programmazione operativa, al capitolo di spesa/CdC 133847/02 a pagina 21 - Manutenzione edile - prevede lo stanziamento economico, relativo alla manutenzione ordinaria del patrimonio disponibile 2022.

7) Elenco immobili

Nell'allegato elenco (Elaborato A2) e riportato l'elenco non esaustivo, e soggetto a possibili variazioni nel corso dell'appalto, degli immobili di competenza del Servizio Tecnico Patrimonio appartenenti ai beni patrimoniali disponibili destinatari degli interventi oggetto del presente Accordo Quadro.

8) Elenco elaborati

A1 Relazione tecnico descrittiva;

A2 Elenco immobili;

A3 Capitolato speciale d'appalto: clausole contrattuali e prescrizioni tecniche;

A4 Disciplinare di GARA;

A5 Elenco prezzi di riferimento;

A6 Piano di sicurezza e di coordinamento.

IL RUP
Arch. R. Alibertiello
