CONTRATTO APPLICATIVO n. 1
ACCORDO QUADRO RELATIVO AI LAVORI DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRAULICI DEGLI IMMOBILI COMUNALI 2024-2026
CIG: B0A8835CA0

RELAZIONE TECNICA E GENERALE

Premessa ed obiettivo del contratto applicativo

Il comune di Borgomanero con il presente contratto applicativo si prefigge di raggiungere principalmente i seguenti obiettivi:

- Eseguire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico quali scuole, uffici, palestre, magazzini e di tutti gli impianti e manufatti di pertinenza sia per interventi di manutenzione programmata sia a seguito di danneggiamenti e deterioramenti:
- Ridurre i costi legati alla manutenzione e gestione di impianti e strutture, nell'ambito di un concetto di monitoraggio e miglioramento continuo.

Con la stipula del contratto applicativo l'impresa si obbliga nei confronti del Comune di Borgomanero a fornire, quando richieste, le prestazioni come definite nel capitolato d'oneri.

I lavori di che trattasi potranno essere distinti in tre categorie: ordinari, di pronto intervento, in emergenza.

ORDINARI: Sono interventi per i quali **non** è richiesto il carattere di urgenza e che l'appaltatore può programmare (concordandoli con il Comune) e riguardano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PRONTO INTERVENTO: Sono interventi che vengono richiesti dalla D.L. con carattere prioritario e di urgenza. L'ordine della stazione appaltante avviene in forma scritta via pec, e_mail o verbale (semplice comunicazione telefonica) e confermati successivamente da ordine scritto via pec o e_mail. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro le ore 12,00 del giorno successivo alla comunicazione da parte della Stazione appaltante, della richiesta di intervento. L'appaltatore è tenuto a recarsi sul luogo delle lavorazioni con i mezzi e le maestranze necessarie entro il termine massimo di cui sopra.

IN EMERGENZA. Sono interventi ordinati da parte del Direttore dei Lavori o del Responsabile del Procedimento in ragione di specifiche necessità di emergenza. L'ordine della stazione appaltante avviene in forma scritta via pec, e_mail o verbale (semplice comunicazione telefonica) e confermati successivamente da ordine scritto via pec o e_mail. Tali interventi devono essere assicurati nei tempi più rapidi possibili e comunque entro 30 minuti dalla comunicazione, tutti i giorni sia feriali che festivi.

Per ogni intervento dovrà essere redatto un rapporto di intervento con le indicazioni dell'intervento (luogo, data, tipo di intervento ...).

Le prestazioni saranno contabilizzate a misura in base ai prezzi unitari di cui all'elenco prezzi desunti dai seguenti documenti: "Prezzario della Regione Piemonte 2023" (DGR n. 6-6521 del 20/02/2023) e specificatamente:

- Opere edili di cui al cap. 1;
- Recupero edilizio di cui al cap. 2;
- Impianti termici di cui al cap. 5;
- Acquedotti di cui al cap. 7;
- Fognature di cui al cap. 8;
- Gas di cui al cap. 11.

Relativamente alla manodopera si dovrà far riferimento al "Prezzario della Regione Piemonte 2023" - cap. 1 Voci:
01.P01.A10.005 Operaio specializzato;
01.P01.A20.005 Operaio qualificato;
01.P01.A30.005 Operaio comune.

Nel caso in cui non siano presenti prezzi per prestazioni e/o materiali da fornire in subordine si procederà attraverso analisi di mercato.

Luoghi nei quali si svolgeranno gli interventi

Le prestazioni affidabili ai sensi del presente accordo quadro consistono nell'esecuzione a regola d'arte di tutti i lavori urgenti e non urgenti, anche di piccola entità, necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico quali scuole, uffici, palestre, magazzini e di tutti gli impianti e manufatti di pertinenza per interventi di manutenzione programmata o a seguito di danneggiamenti e deterioramenti non predeterminati e non prevedibili nel numero, ma che verranno eseguiti secondo le necessità e le tempistiche della Stazione Appaltante. Sono compresi tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro interamente compiuto, secondo le condizioni e le caratteristiche tecniche – qualitative stabilite dal capitolato, dai contratti applicativi e dagli eventuali progetti.

Di seguito si riporta un elenco degli edifici e loro pertinenze di proprietà dell'Amministrazione Comunale dove potranno essere richieste le prestazioni:

1	Asilo Nido	Via Ugo Foscolo
2	Scuola Infanzia	Via Scuole
3	Scuola Infanzia	Corso Roma
4	Scuola Infanzia	San Marco - Via principe Umberto
5	Scuola Infanzia	Santa Croce - Via Nazionale
6	Scuola Infanzia	Vergano - Via Castello
7	Scuola Infanzia	Santa Cristina – Piazza Chiesa
8	Scuola Infanzia	Via Pascoli
9	Scuola Infanzia - Lucchini	Via Don Godio
10	Scuola Primaria Giuseppe Verdi	San Marco - Via principe Umberto
11	Scuola Primaria Giuseppe Fanciulli	Santa Croce - Via Nazionale
12	Scuola Primaria	Vergano - Via Castello
13	Scuola Primaria Leonardo da Vinci	Santa Cristina - Piazza Chiesa
14	Scuola Primaria Alfieri	Via Alfieri
15	Scuola Primaria Dante	Piazza Matteotti
16	Scuola secondaria di primo grado Gobetti	Via Dante

17	Palestra	Via Vecchia
18	Palestra Ex Gil	Via Matteotti
19	Palestra Scuola Alfieri	Via Alfieri
20	Palazzetto dello sport	Via Vecchia
21	Campi sportivi comunali (n. 5)	
22	Palazzo comunale di corso Cavour	Corso Cavour
23	Sede Polizia Municipale	Via Matteotti
24	Ex Tribunale	Via Don Minzoni
25	Ex INPS	Piazza Martiri
26	Ex Cinema Moderno	Via Vallenzasca
27	Villa Marazza	Viale Marazza
28	Villa Zanetta	Corso Sempione
29	Centro Sociale Santa Cristina	Santa Cristina
30	Centro Sociale Santa Croce	Santa Croce
31	Magazzino Comunale	Via Gozzano
32	Cimiteri Comunali (n.4)	
33	Gattile e canile comunale	Via Resega
34	Parcheggio interrato stazione	
35	Parcheggio interrato	Via Caneto
36	Piazze e vie cittadine	
37	Torretta	Via Arona ang. Via Rossignoli
	Qualsiasi stabile e proprietà comunale non presente nell'elenco sopra riportato	

Descrizione delle prestazioni del contratto applicativo

I lavori e servizi oggetto del contratto applicativo sono quelli riferibili alla conduzione della manutenzione ordinaria, interventi di natura straordinaria e pronto intervento su immobili, fabbricati e impianti di proprietà comunale. Si intendono ricompresi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria evidenziate nel prezziario di riferimento per Opere da idraulico.

Le attività di manutenzione elettrica comprendono il complesso delle azioni necessarie a ripristinare o mantenere nel tempo l'efficienza funzionale e le prestazioni nominali di tutti i componenti, le apparecchiature ed i materiali che costituiscono l'impianto. Esse hanno lo scopo di:

- garantire il livello di sicurezza previsto e, se possibile, incrementarlo in relazione all'evoluzione tecnologica;
- ridurre la frequenza dei guasti ed i tempi di riparazione, ottimizzando le procedure di intervento e garantendo la disponibilità dei ricambi;
- garantire l'effettuazione delle verifiche periodiche previste dalle leggi e dalle norme tecniche;
- garantire che il corretto funzionamento degli impianti si estenda il più possibile nel tempo.

Così come previsto nel Capitolato tutti gli oneri a carico dell'Appaltatore si intendono interamente compensati con i prezzi contrattuali così come risultanti dall'applicazione del ribasso offerto. Pertanto nel'appalto si intende compresa e compensata ogni spesa generale e l'utile per l'Appaltatore, ogni spesa principale ed accessoria, nonché ogni compenso per tutti gli altri oneri occorrenti alla realizzazione a perfetta regola d'arte delle singole lavorazioni, ogni fornitura, ogni consumo, l'intera mano d'opera specializzata, qualificata e comune, la direzione tecnica per l'Appaltatore; opere provvisionali e di

protezione, eventuale stoccaggio, posa in opera e/o montaggio, assistenze murarie di ogni tipo e natura, messa in esercizio, sgombero detriti e smaltimento rifiuti nelle forme di legge, la pulizia delle aree oggetto di intervento, rilevazioni e tracciamenti, ogni lavorazione e prestazione necessaria per realizzare i lavori a perfetta regola d'arte secondo le norme di legge e regolamenti in vigore e per dare le opere compiute alle condizioni contrattuali, con specifico riguardo alle interferenze generate dall'operatività degli immobili interessati e dall'esecuzione da parte di terzi, nelle stesse aree interessate dai lavori, di opere non oggetto di affidamento sulla base del presente accordo.

Nell'esecuzione di tutte le lavorazioni, le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e subsistemi di impianti tecnologici oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti nonché, per quanto concerne la descrizione, i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro, tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel capitolato speciale di appalto, negli eventuali elaborati grafici del progetto e nella descrizione delle singole voci.

I materiali e i componenti devono corrispondere alle prescrizioni del capitolato speciale ed essere della migliore qualità.

Nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del suddetto appalto l'operatore aggiudicatario si impegna al rispetto delle linee guida del "Green Pubblic Procurement" – CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM), ai sensi altresì dell'art. 57 comma 2 del D.lgs 36/2023, relativi agli appalti per di nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione, riqualificazione energetica di edifici e per la gestione dei cantieri approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022, in vigore dal 4 dicembre 2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi".

Si riportano di seguito delle prestazioni, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, che potrebbero essere richieste:

a) sostituzione o riparazione di componenti idraulici, reti di distribuzione e terminali, compresi tutti gli apparecchi di comando e controllo, ecc.;
b) sostituzione di piccoli accessori e minuteria idraulica;
c) ricerca e riparazione di guasti idraulici, perdite e infiltrazioni, attraverso l'utilizzo di attrezzature e macchinari e quanto altro necessario alla esecuzione dei lavori richiesti;
d) sostituzione o riparazione di ogni parte componente gli impianti idraulici;
e) conduzione degli impianti idraulici che deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato;
f) attività di manutenzione degli impianti idraulici che devono essere volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili ed aree esterne del Comune e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie, ivi comprese la verifica e la pulizia dei canali di gronda degli edifici.
La manutenzione migliorativa comprende invece le prestazioni per la revisione, trasformazione, di modesta entità, tendenti a migliorare ed adeguare gli impianti idraulici a servizio dei manufatti del Comune, relative pertinenze e aree esterne.

> Ove, per esigenze normative o per esigenze dell'amministrazione e ad insindacabile giudizio della D.L., gli interventi di manutenzione richiedano la redazione di dichiarazioni di conformità e dichiarazione di rispondenza in base all'art. 7 del D.M. 37/2008, le prestazioni verranno considerate come necessarie e facenti parte degli obblighi dei soggetti aggiudicatari.

Oggetto del contratto applicativo

L'oggetto del C.A. è quello riferibile alla conduzione della manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di pronto intervento sugli immobili, impianti, pertinenze e aree esterne appartenenti al patrimonio comunale ed evidenziate nei prezziari di riferimento per Opere da idraulico.

Si intendono ricompresi nel contratto applicativo tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto, secondo le specifiche tecniche riportate nel progetto o in generale secondo le specifiche tecniche indicate dal DL.

Quadro economico del contratto applicativo

Importo lavori	€ 24.545,45
di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 2.236,36
Totale	**€ 24.545,45**
Iva 22%	€ 5.400,00
Totale complessivo	**€ 29.945,45**