



**Città di Padova**  
**SETTORE LAVORI PUBBLICI**  
**Servizio Edilizia Pubblica**

**OGGETTO: LLPP MTE 2024-001 - APPALTO DI LAVORI - ACCORDO QUADRO TRIENNALE AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 36/2023, PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AD OPERE DI NATURA EDILE, FABBRO E FALEGNAME ED IMPIANTISTA .**

**PROGETTO**

**01 - RELAZIONE GENERALE**  
**LOTTO 1**  
**OPERE EDILI**

**IL PROGETTISTA**  
**arch. Enrico Frison**

**IL RUP**  
**ing. Federica Bonato**

**DATA: MARZO 2024**

## PREMESSE

Il presente progetto è relativo all'accordo quadro finalizzato all'affidamento dei **lavori di manutenzione ordinaria immobili (edili e pitture, fabbro e falegname, impiantista)** in favore degli immobili di proprietà del Comune di Padova a mezzo di accordi quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici".

I fabbricati interessati sono di diversa tipologia e precisamente: quelli civici istituzionali compresi i cimiteri, gli edifici scolastici (nidi, scuole dell'infanzia, primaria e secondarie di primo grado) e gli impianti sportivi come elencati negli elaborati allegati del presente PFTE.

L'appalto prevede quindi l'attività suddivisa in n. 3 lotti relativi alle **opere edili e pitture, opere da fabbro e da falegname ed opere da impiantista (elettricista ed idraulico)**, ai fini del mantenimento funzionale dei fabbricati sopra indicati.

Sono comprese la fornitura, la posa in opera, l'esecuzione dei lavori di manutenzione edile, di carpenteria e falegnameria, di infissi interni ed esterni, di rivestimenti interni ed esterni, di pavimentazioni di qualsiasi tipo e materiale e di altri manufatti in metallo, legno, materie plastiche e materiali vetrosi e simili, opere di verniciatura e tinteggiatura e manutenzione dell'impiantistica elettrica e idrico-termo-sanitaria.

Più nel dettaglio, le attività che potranno essere ordinate nell'ambito di questi lavori si possono così sommariamente elencare (a titolo puramente orientativo e non esaustivo):

### LOTTO 1

#### OPERE EDILI ED AFFINI:

- ripristino di parti danneggiate/ammalorate
- demolizioni di tavolati e/o murature in breccia;
- rimozione di pavimenti, rivestimenti e sottofondi o scrostamento intonaci;
- costruzione tavolati;
- formazione aperture, pavimenti e rivestimenti;
- formazione intonaci rustici e civili;
- assistenze murarie ad impiantisti elettrici, idraulici, gas per formazione tracce e successiva richiusura;
- realizzazione di riadattamento, modifiche o rinforzo di strutture esistenti;
- riparazioni e/o modifiche su impianti fognari e di scarico esistenti;

#### OPERE ACCESSORIE E COMPLEMENTARI:

Opere da cementista e stuccatore:

- rasature in gesso, pareti in cartongesso, controsoffittature, etc.;

Opere di impermeabilizzazione:

- stesura di membrane impermeabili nelle varie tipologie in commercio su superfici piane e inclinate;

Opere in pietra naturale e sistemazioni esterne:

- pavimentazioni e rivestimenti (pavimenti e rivestimenti interni ed esterni con materiali lapidei, gres, monocottura etc.);
- opere di sistemazione esterna quali fognature, rifacimento pavimentazione in asfalto, cordonature, tratti di fognatura con relativi pozzetti e innesti, sostituzione di chiusini di qualsiasi natura etc.;

Opere da verniciatore:

- tinteggiature;
- rasature;
- cancellazione scritte ingiuriose, imbrattanti e indecorose su pareti esterne di edifici o spazi pubblici;

Opere da lattoniere:

- rifacimento e/o riparazione di canali di gronda, scossaline, pluviali in rame, acciaio inox, lamiera zincata, lucernai, giunti di tenuta, coprigiunti, copertura in lastre nervate, grecate, pezzi speciali per abbaini, sportelli, etc.;
- pulizia di lattonerie, gronde, pluviali, pozzetti di raccolta e sgombero locali:

Lo scopo dell'appalto è quello di mantenere e migliorare il livello di servizio e l'efficienza di detti beni con una opportuna integrazione di strategie di manutenzione (a guasto, preventiva e migliorativa). L'esecuzione degli elencati interventi presuppone particolari modalità operative e organizzative tali da garantire la continuità dei servizi istituzionali dell'ente, delle attività didattiche e sportive.

Da un punto di vista normativo il presente appalto è soggetto a tutte le normative, anche se non espressamente citate ma cogenti in merito agli appalti pubblici.

Nello svolgimento dell'incarico l'appaltatore è obbligato ad osservare le norme giuridiche (comunitarie, nazionali, regionali, comunali etc.) e tecniche inerenti le prestazioni in oggetto, con particolare riferimento a quelle riguardanti la sicurezza e l'igiene sui luoghi di lavoro.

L'affidamento del servizio implica per l'appaltatore il rispetto di tutte le normative anzidette in aggiunta alle clausole contenute nei capitolati speciali e nel contratto.

Tutti i componenti di nuova installazione devono rispondere alle relative norme di prodotto. Tutti i materiali impiegati devono essere marchiati CE; inoltre, l'Ente si riserva la facoltà di richiedere all'appaltatore ulteriori certificati dei materiali installati, rilasciati da ente di certificazione terzo (p.es.: IMQ). Nel caso in cui siano eseguite nuove installazioni, modifiche sostanziali agli immobili esistenti o ampliamento degli stessi, l'appaltatore è tenuto al rilascio della dichiarazione di conformità comprensiva di tutti gli allegati obbligatori, in ottemperanza alla normativa vigente.

I principali riferimenti normativi da tener presente per il servizio in appalto sono i seguenti:

- Codice dei Contatti pubblici D.Lgs. 36/2023”;
- Testo unico edilizia D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Decreto legislativo 81/2008 “Testo Unico Sicurezza Lavoro; regolamento sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, recepito in attuazione di alcune direttive dell'unione europea”.

- Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37.

La Ditta appaltatrice è tenuta inoltre al rispetto di:

- Disposizioni di qualsiasi tipo del Ministero dell'interno e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova;
- leggi, Decreti, Circolari, etc. statali, regionali, provinciali, comunali, che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'appalto, ivi compresi i regolamenti edilizi;
- Tabelle UNI per l'accettazione dei materiali ferrosi;
- Norme tecniche relative alla qualità, serie UNI EN ISO 9000;
- Principali Norme UNI di riferimento (UNI 9910, UNI10144, UNI 10145, UNI 10146, UNI 10147, UNI 10148, UNI 10224, UNI 10366, UNI 10388, UNI 10449, UNI 10685, UNI 10652, UNI 10749).

Si fa presente che, per l'appaltatore corre l'obbligo di operare altresì nel rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro ed, in particolare:

“Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro”.

Tutte le attività connesse ai servizi di manutenzione dovranno essere eseguite, oltre che secondo le prescrizioni contenute nei capitolati tecnici, anche secondo le buone regole dell'arte.

## **DEFINIZIONE DEI LOTTI**

La presente procedura è composta da complessivi 3 Lotti delineati secondo un criterio organizzativo-gestionale dei servizi richiesti, individuando un lotto per ciascun gruppo omogeneo di lavori di manutenzione i quali poi saranno gestiti dalla specifica unità organizzativa interna Ente.

Si precisa che l'identificazione dei Lotti è necessaria per consentire una rapidità di intervento nel rispetto dell'efficientamento logistico delle squadre di intervento.

Al fine di garantire la massima partecipazione da parte degli operatori di mercato è inoltre ammessa la partecipazione in RTI e/o consorzi e/o con una logica di impresa a rete, il ricorso all'avvalimento nonché la possibilità di subappaltare, ai sensi del dell'art. 119 del D.Lgs 36/2023.

Si rinvia ai Capitolati Tecnici ed all'ulteriore documentazione amministrativa allegata al presente PFTE, per il dettaglio puntuale dei Lotti in gara e dei servizi minimi richiesti per l'espletamento del servizio.

## **QUANTITATIVI e BASI D'ASTA DELL'ACCORDO QUADRO**

Al fine di definire il valore stimato complessivo della procedura e delle successive offerte che i singoli Operatori Economici dovranno presentare, si è stimata la base d'asta relativa alle manutenzioni richieste che corrisponde, per l'accordo quadro, agli stanziamenti del bilancio pluriennale 2024-2025-2026.

Si precisa che l'importo massimo contrattuale nei quadri economici dell'accordo quadro non è garantito all'Appaltatore in quanto non è da considerarsi vincolante da parte del Comune che pertanto non risponderà nei confronti dell'Appaltatore nel caso in cui gli Ordinativi di Fornitura emessi risultino complessivamente inferiori al predetto Importo massimo contrattuale.

Più in generale, l'accordo quadro non è fonte di alcuna obbligazione per il Comune di Padova nei confronti dell'Appaltatore ritenendolo quale contratto normativo e/o

regolamentare, delle condizioni generali dei contratti applicativi d'ordine che verranno successivamente stipulati per i singoli lotti.

Pertanto, con riferimento alle quantità stimate di ciascun Lotto, riportate nei documenti allegati si precisa che trattasi di stime del fabbisogno di manutenzione nell'ambito dell'intera durata dell'accordo quadro effettuate al meglio delle conoscenze attuali.

Tali quantità sono determinate ai soli fini della valutazione e aggiudicazione delle offerte e non sono vincolanti e garantite ai fini contrattuali, atteso che, in caso di aggiudicazione, ciascun Appaltatore si obbliga a prestare lavori sino a concorrenza dell'importo massimo contrattuale.

**STANZIAMENTO PRESENTI NEL BILANCI PLURIENNALE SUDDIVISO PER CENTRI DI COSTO**

CENTRI DI COSTO DENOMINAZIONE	CODICI CENTRI DI COSTO	ANNUALITA'			TOTALE
		2024	2025	2026	
<b>EDIFICI SCOLASTICI</b>					
NIDI	12013	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	<b>€ 1.155.000,00</b>
MATERNE	04012	€ 65.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00	
ELEMENTARI	04023	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	
MEDIE	04024	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	
<b>EDIFICI CIVICI ED ISTITUZIONALI</b>					
EDIFICI CIVICI	01062	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	<b>€ 570.000,00</b>
CIMITERI	12092	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
IMPIANTI SPORTIVI	06012	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	<b>€ 150.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>€ 1.875.000,00</b>

## CONTRATTI DI LAVORO APPLICATI ED INCIDENZA MANODOPERA

<b>N. LOTTO ED OGGETTO</b>	<b>CCNL APPLICATO</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>INCIDENZA MANODOPERA</b>	<b>% INCIDENZA</b>
Lotto 1- opere edili (compreso pitture) - OG1-	CCNL EDILI INDUSTRIA E COOPERATIVE (in vigore dal 01-03-2022, con scadenza al 30-06-2024)	€ 998.070,00	€ 399.228,00	40,00%
Lotto 2 – Opere da Fabbro/Falegname – OS6 -	CCNL ARTIGIANATO	€ 229.175,00	€ 80.211,25	35,00%
Lotto 3 -Opere Impiantistiche - OG11-	CCNL METALMECCANICO	€ 230.205,00	€ 69.061,50	30,00%

Si riepiloga il quadro economico generale con la suddivisione dei lotti e dettaglio, per ogni singolo lotto degli importi relativi alla singola categoria di edifici.

	Lotto 1- opere edili (compreso pitture)				Lotto 2 – Opere da Fabbro/Falegname				Lotto 3 -Opere Impiantistiche				Totale finali
	EDIFICI SCOLASTICI	EDIFICI CIVICI E ISTITUZ.	IMPIANTI SPORTIVI	TOTALE	EDIFICI SCOLASTICI	EDIFICI CIVICI E ISTITUZ.	IMPIANTI SPORTIVI	TOTALE	EDIFICI SCOLASTICI	EDIFICI CIVICI E ISTITUZ.	IMPIANTI SPORTIVI	TOTALE	TOTALE COMPLESSIVO
<b>A) LAVORI</b>													
Importo dei lavori (tre annualità)	€ 525.000,00	€ 345.000,00	€ 99.000,00	€ 969.000,00	€ 175.000,00	€ 42.000,00	€ 5.500,00	€ 222.500,00	€ 175.000,00	€ 43.000,00	€ 5.500,00	€ 223.500,00	€ 1.415.000,00
Oneri per la sicurezza (tre annualità)	€ 15.750,00	€ 10.350,00	€ 2.970,00	€ 29.070,00	€ 5.250,00	€ 1.260,00	€ 165,00	€ 6.675,00	€ 5.250,00	€ 1.290,00	€ 165,00	€ 6.705,00	€ 42.450,00
TOTALI (tre annualità)	€ 540.750,00	€ 355.350,00	€ 101.970,00	€ 998.070,00	€ 180.250,00	€ 43.260,00	€ 5.665,00	€ 229.175,00	€ 180.250,00	€ 44.290,00	€ 5.665,00	€ 230.205,00	€ 1.457.450,00
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>													
IVA 22%	€ 118.965,00	€ 78.177,00	€ 22.433,40	€ 219.575,40	€ 39.655,00	€ 9.517,20	€ 1.246,30	€ 50.418,50	€ 39.655,00	€ 9.743,80	€ 1.246,30	€ 50.645,10	€ 320.639,00
accordo bonario 3%	€ 16.222,50	€ 10.660,50	€ 3.059,10	€ 29.942,10	€ 5.407,50	€ 1.297,80	€ 169,95	€ 6.875,25	€ 5.407,50	€ 1.328,70	€ 169,95	€ 6.906,15	€ 43.723,50
Incentivo u.t. 2%	€ 10.815,00	€ 7.107,00	€ 2.039,40	€ 19.961,40	€ 3.605,00	€ 865,20	€ 113,30	€ 4.583,50	€ 3.605,00	€ 885,80	€ 113,30	€ 4.604,10	€ 29.149,00
Contributo ANAC	€ 357,59	€ 234,98	€ 67,43	€ 660,00	€ 196,63	€ 47,19	€ 6,18	€ 250,00	€ 195,75	€ 48,10	€ 6,15	€ 250,00	€ 1.160,00
Imprevisti e arrotondamento	€ 6.502,11	€ 4.072,99	€ 3.634,58	€ 14.209,68	€ 1.579,77	€ 2.211,37	€ 1.197,30	€ 4.988,44	€ 1.580,65	€ 902,37	€ 1.197,36	€ 3.680,38	€ 22.878,50
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	€ 152.862,20	€ 100.252,47	€ 31.233,91	€ 284.348,58	€ 50.443,90	€ 13.938,76	€ 2.733,03	€ 67.115,69	€ 50.443,90	€ 12.908,77	€ 2.733,06	€ 66.085,73	€ 417.550,00
<b>IMPORTI COMPLESSIVI</b>	€ 693.612,20	€ 455.602,47	€ 133.203,91	€ 1.282.418,58	€ 230.693,90	€ 57.198,76	€ 8.398,03	€ 296.290,69	€ 230.693,90	€ 57.198,77	€ 8.398,06	€ 296.290,73	€ 1.875.000,00