



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

C. F. ed iscrizione del REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO: **01311090532**

LAVORI DI MANUTENZIONE SU ALLOGGI E FABBRICATI IN GESTIONE dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

MANUTENZIONE ALLOGGI ERP DI RISULTA **LOTTO 6/2019**

RELAZIONE TECNICA

F.to il Progettista - Responsabile Area Manutenzione Patrimonio

Geom. Marco Paffetti

F.to il Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Luciano Ranocchiani

LAVORI DI MANUTENZIONE SU ALLOGGI ERP DI RISULTA

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa intende affidare lavori di manutenzione di carattere edile, idraulico ed elettrico da effettuarsi su alloggi popolari in gestione dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., ritornati liberi dalla locazione da questo momento "alloggi di risulta".

La suddetta procedura di affidamento, autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 5/153 del 21/03/2019, consentirà alla Società di ristrutturare alloggi di risulta resi liberi, così da renderli disponibili per l'assegnazione a nuclei familiari inseriti nelle graduatorie utili, adottate dai rispettivi Comuni territorialmente competenti.

L'area di intervento è l'intera Provincia di Grosseto, tuttavia l'EPG Spa, al fine di accelerare l'esecuzione dei lavori e quindi limitare l'area operativa dell'impresa, ha ragionevolmente raggruppato gli alloggi per zone limitrofe.

Gli alloggi in oggetto sono ubicati nei Comuni di Orbetello e Magliano in Toscana

OGGETTO DELL'APPALTO E DURATA

Gli interventi del presente Appalto sono finalizzati alla esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di carattere edile, idraulico, ed elettrico su alloggi di risulta in gestione dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

La tipologia dei lavori, riguarderà:

- Per l'alloggio in **Via Santa Barbara 1° – Orbetello Scalo**: riparazione e/o sostituzione parziale degli impianti idraulici (bagni e cucine), tinteggiature varie, rifacimento parziale di battiscopa, ripristini di intonaci interni, riparazione di infissi interni ed esterni con sostituzione vetri, adeguamento di impianto elettrico e di riscaldamento, vari interventi edili ed idraulici come fori, tracce e riprese, realizzazione di transennature e protezioni, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità.
- Per l'alloggio in **Via Mascagni 2 – Orbetello**: riparazione e/o sostituzione parziale degli impianti idraulici (bagni e cucine), tinteggiature varie, rifacimento parziale di battiscopa, riparazione di infissi interni ed esterni e sostituzione di finestra, adeguamento di impianto elettrico, installazione di impianto climatizzazione costituite da pompe di calore tipo Unico, vari interventi edili ed idraulici come fori, tracce e riprese, realizzazione di transennature e protezioni, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità.
- Per l'alloggio in **Via Vivarelli 2 – Orbetello**: rifacimento impianto idraulico del bagno con demolizione e ripristino di massetto, pavimento, intonaci e rivestimento, ripristino di muratura tra ingresso e disimpegno, tinteggiature varie, ripristini e/o rifacimenti di intonaci interni, riparazione di infissi interni ed esterni con sostituzione vetri, adeguamento di impianto elettrico, ripristino dell'impianto di riscaldamento con installazione di nuova caldaia, vari interventi edili ed idraulici come fori, tracce e riprese, realizzazione di transennature e protezioni, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità.
- Per l'alloggio in **Via IV Novembre 10 – Magliano in Toscana**: sostituzione parziale dei sanitari bagno, tinteggiature varie, rifacimento del rivestimento della cucina, consolidamento di porzione di solaio, ripristino di intonaci interni, riparazione di infissi interni, fornitura nuovi infissi esterni, controsoffitto zona ingresso, adeguamento di impianto elettrico, vari interventi edili ed idraulici come fori, tracce e riprese, realizzazione di transennature e protezioni, interventi di pulizia e trasporto a discarica e quant'altro verrà ordinato dalla Società secondo le necessità.

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste da progetti esecutivi.

L'esecuzione dei lavori deve essere sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi. Per il completamento dei lavori necessari per la riassegnazione degli alloggi l'Impresa ha complessivamente un tempo di **60 giorni lavorativi**. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 10 giorni dall'affidamento degli stessi, salvo sia necessaria la presentazione di pratiche edilizie o la redazione di progetto dell'impianto di riscaldamento, nel qual caso il termine dei 10 giorni per l'inizio dei lavori decorrerà dalla data di presentazione della pratica edilizia al Comune territorialmente competente.

Nella fattispecie gli alloggi ERP di risulta oggetto di manutenzione sono i seguenti:

Alloggio	Ubicazione	Totale appalto €
7328	Orbetello Scalo V.S.Barbara 1°	5.770,36
1115	Orbetello Via Mascagni 2	8.307,59
2316	Orbetello Via Vivarelli 2	13.312,70
8274	Magliano in Toscana Via IV Novembre 10	10.017,90
Totale		37.408,55

Il termine dei lavori è il completamento dei lavori in ciascun alloggio assegnato ed il rilascio di tutte le certificazioni di cui al Decreto 22 gennaio 2008 n.37.

AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo dei lavori è desumibile dalle perizie consegnate all'Impresa, di cui appresso si riepilogano gli importi:

Alloggio	Ubicazione	Importo lavori €	Costi sicurezza €	Totale appalto €
7328	Orbetello Scalo V.S.Barbara 1°	54.86,15	284,21	5.770,36
1115	Orbetello Via Mascagni 2	7.977,34	330,25	8.307,59
2316	Orbetello Via Vivarelli 2	12.749,22	563,48	13.312,70
8274	Magliano in Toscana Via IV Novembre 10	9.639,99	377,91	10.017,90
Totali		35.852,70	1.555,85	37.408,55

Si ribadisce che gli interventi di adeguamento degli impianti elettrici all'interno degli alloggi, non saranno supportati da progetto e computo metrico estimativo da parte dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., che invece fornirà all'Impresa uno schema tipo di dotazione minima dell'impianto elettrico. L'Impresa è quindi tenuta a valutare, di volta in volta, l'entità dei lavori di adeguamento agli standard minimi di cui sopra, di cui dovrà rilasciare idonea certificazione di conformità di cui al decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

Il computo metrico estimativo di ciascun alloggio è stato redatto applicando il prezzario elaborato sulla base di quello reso disponibile dalla Regione Toscana, ed approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'EPG Spa n. 3/150 del 20/12/2018. Il Prezzario rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata dell'appalto.

Per quanto espressamente previsto dal D. lgs 81/2008 gli oneri della sicurezza indicati negli elaborati di gara non sono soggetti al ribasso d'asta.

Il costo del personale ed i costi di sicurezza aziendali sono soggetti al ribasso d'asta.

Fermo restando quanto stabilito dall'ANAC con atto di segnalazione n. 2 del 19 marzo 2014, e cioè che il costo complessivo del personale, per ciascun concorrente, è da ritenere che si determini in base alla reale capacità organizzativa d'impresa che è funzione della libera iniziativa economica ed imprenditoriale (art. 41 Cost.) e come tale non può essere in alcun modo compressa mediante predeterminazioni operate EX ANTE, al solo scopo di fornire un dato di riferimento si indica nel **41,24%** la stima massima dell'incidenza della manodopera.

Il prezzario di riferimento è l'“**Elenco Prezzi Unitari**” – **Elaborato della documentazione a base di gara** e nel caso di lavorazioni, componenti e manodopera non previsti, si farà riferimento in ordine al Prezzario della Regione Toscana ed al Bollettino Ingegneri vigenti al momento; ove non desumibili neppure dal citato prezzario, sarà applicato quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Eventuali nuovi prezzi, valutati al lordo, saranno soggetti al ribasso d'asta.

L'importo relativo agli oneri per la sicurezza non è oggetto dell'offerta ai sensi dell'articolo 26, commi 5 e 6 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.

CATEGORIE SOA DEI LAVORI e REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'INVITO

I lavori saranno ricompresi nella categoria di opere generali in prevalente **OG1**, trattandosi di lavori di manutenzione, di recupero, di adeguamento su fabbricati e/o aree e loro pertinenze, in gestione o proprietà dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., ma riguarderanno anche interventi ricadenti in categorie di lavoro che richiedono il rilascio della certificazione di cui al decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare le categorie di opere specializzate in prevalente **OS3** (impianti idrico sanitari, cucine, lavanderie) - **OS28** (Impianti termici e di condizionamento) - **OS30** (Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi).

Le categorie di lavorazioni omogenee di cui agli articoli 43, commi 7 e 8 e 185, del Regolamento generale e all'articolo 38 del presente Capitolato speciale, sono indicate nella seguente tabella:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Importi in euro			%
			Lavori «1» (L)	Costi di sicurezza da PSC «2» (CSC)	Totale «T = 1 + 2» (L + CSC)	
1	OG1	Edifici civili e industriali	19.393,80	839,04	20.232,84	54,08
2	OS3	Impianti idrosanitari	5.009,94	223,87	5.233,81	13,99
3	OS28	Impianti termici	6.867,78	294,90	7.162,68	19,15
4	OS30	Impianti elettrici	4.581,18	198,03	4.779,21	12,78
TOTALE A MISURA			35.852,70	1.555,85	37.408,55	100,00
TOTALE GENERALE APPALTO			35.852,70	1.555,85	37.408,55	

L'incidenza per ciascun alloggio risulta essere la seguente:

GARA MANUTENZIONE ALLOGGI PER RIASSEGNAZIONE 06/2019

ALLOGGIO										OG1		OS3		OS28		OS30		TOTALE LAVORI LORDO	COSTI DELLA SICUREZZA	TOTALE APPALTO	INCIDENZA MANOPERA		INCIDENZA AZIENDALE			
Riass. N	Comune	Indirizzo	Civico	Ex Assegnatario	Alloggio	LAVORI	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	%	%
08/2018	Orbetello Scalo	Via Santa Barbara	1a	Scarmiglia Elpidio	7328	%	3.364,19 €	1.047,70 €	74,26 €	1.000,00 €	18,23%	5486,15	284,21	5770,36	2402,24	43,79%	13,73	0,25%								
						COSTI DELLA SICUREZZA	61,32%	19,10%	1,35%	51,80 €																
42/2018	Orbetello	Via Mascagni	2	De Luca G.Antonio	1115	%	3.209,76 €	566,46 €	3,85 €	915,00 €	11,47%	7977,34	330,25	8307,59	2377,18	29,80%	11,20	0,14%								
						COSTI DELLA SICUREZZA	40,24%	7,10%	41,19%	11,47%																
79/2018	Orbetello	Via Vivarelli	2	Amati Vito	2316	%	5.868,60 €	2.607,04 €	136,04 €	37,88 €	766,18 €	6,01%	12749,22	563,48	13312,70	5810,36	45,57%	28,12	0,22%							
						COSTI DELLA SICUREZZA	46,03%	20,45%	27,51%	6,01%																
14/2018	Magliano in Toscana	Via IV Novembre	10	Varni Maria	8274	%	6.951,25 €	788,74 €	- €	1.900,00 €	19,71%	9639,99	377,91	10017,90	4197,18	43,54%	125,03	1,30%								
						COSTI DELLA SICUREZZA	72,11%	8,18%	30,92 €	74,48 €																
TOTALI						LAVORI	19.393,80 €	5.009,94 €	6.867,78 €	4.581,18 €																
						COSTI DELLA SICUREZZA	839,04 €	223,87 €	294,90 €	198,03 €																
						TOTALE	20.232,84 €	5.233,81 €	7.162,68 €	4.779,21 €																
						%	54,09%	13,99%	19,15%	12,78%																
							Prevalente	Scorponabile	Scorponabile	Scorponabile con obbligo di qualificazione																
CATEGORIE PREVALENTE E SCORPORABILI																										

DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

Il subappalto, ferme restando le condizioni di cui all'art.105 del Codice dei Contratti è disciplinato dal Capo 9 del Capitolato Speciale di Appalto art. 47-48 e49.

DISCIPLINA ECONOMICA

L'anticipazione è disciplinata dall'art. 26 del capitolato speciale di appalto.

In considerazione del modesto importo dell'appalto e del breve tempo per la sua esecuzione non sono previste rate in acconto intese, nella fattispecie, riferite al singolo alloggio. È previsto un unico pagamento a saldo finale, per ciascun alloggio portato a termine, in unica soluzione e nelle modalità di cui all'art. 28 del C.S.A..

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DEI LAVORATORI

Gli interventi di manutenzione appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene.

L'Aggiudicatario predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, eventuali piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate, anche in considerazione del fatto che spesso gli alloggi sono occupati dagli aventi titolo.

L'Aggiudicatario dovrà osservare le norme vigenti sulla sicurezza e l'igiene del lavoro, nonché fornire ogni certificazione e documentazione prevista in materia dalle norme stesse, in merito alle lavorazioni che andrà a svolgere.

L'Aggiudicatario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 15 del Decreto Legislativo n. 81 del 2008 e ss.mm. e ii., nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle attività previste nelle sedi oggetto degli interventi di manutenzione.

Inquadramento delle opere oggetto dell'appalto per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro prevista dal d.lgs. 81/2008.

Sulla base delle precedenti aggiudicazioni, si presume la contemporanea presenza di piu' di una ditta esecutrice, dovuta alla presenza di ATI o di subappalti autorizzati.

Rientrando pertanto i lavori nel campo di applicazione dell'art.90 c.3 del d.lgs 81/2008 il R.U.P. ha nominato il Coordinatore in Progettazione, rimandando la nomina del C.S.E. alla successiva fase di aggiudicazione definitiva.

Il CSP ha redatto il Piano di Sicurezza e Coordinamento ai sensi dell'art. 100 c. 1 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in conformità a quanto disposto dall'allegato XV dello stesso decreto sui contenuti minimi dei piani di sicurezza.

L'obiettivo primario del PSC è stato quello di valutare tutti i rischi residui della progettazione e di indicare le azioni di prevenzione e protezione ritenute idonee, allo stato attuale, a ridurre i rischi medesimi entro i limiti di accettabilità.

Le prescrizioni contenute nel PSC, pur ritenute sufficienti a garantire la sicurezza e la salubrità durante l'esecuzione dei lavori, richiedono ai fini dell'efficacia approfondimenti e dettagli operativi da parte delle imprese esecutrici. Per tale motivo sarà cura dei datori di lavoro delle imprese esecutrici, nei rispettivi Piani Operativi di Sicurezza, fornire dettagli sull'organizzazione e l'esecuzione dei lavori, in coerenza con le prescrizioni riportate nel PSC.

Il PSC è parte integrante dei documenti di gara e del Contratto d'Appalto e la mancata osservanza di quanto previsto nel PSC costituisce violazione delle norme contrattuali (art. 100 c. 2).

L'impresa appaltatrice o capo gruppo dovrà consegnare copia del PSC ed eventuali sue modifiche ed integrazioni, alle altre imprese esecutrici prima della consegna dei lavori.

Entro 10 giorni dell'inizio dei lavori (art. 100 c. 4) deve essere presa visione da parte dei rappresentanti dei lavoratori delle imprese esecutrici.

Sono ammesse richieste di integrazioni al PSC da parte dei Datori di Lavoro delle imprese esecutrici, da formulare al Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, l'accettazione delle quali non può in alcun modo comportare modifiche economiche ai patti contrattuali (art. 100 c. 5).

Si rammenta che la violazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi agli Art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e alle prescrizioni contenute nel PSC costituisce giusta causa per la sospensione dei lavori, allontanamento dei soggetti dal cantiere o di risoluzione del contratto.

Le Imprese esecutrici, prima dell'esecuzione dei lavori devono presentare, al Coordinatore per l'esecuzione, il proprio Piano Operativo di sicurezza (POS) da intendersi come piano di dettaglio del PSC. Le Imprese esecutrici non possono eseguire i rispettivi lavori se prima non è avvenuta l'approvazione formale del POS, al Coordinatore per l'esecuzione.

E' fatto obbligo, ai sensi dell'art 95 del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, di cooperare fra datori di lavoro delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, al fine di trasferire informazioni utili della prevenzione infortuni e della tutela della salute dei lavoratori.

Spetta al Coordinatore per l'esecuzione organizzare tra i datori di lavoro delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi la cooperazione ed il coordinamento delle attività nonché la loro reciproca informazione.

Il Coordinatore per l'esecuzione, periodicamente e ogni qualvolta le condizioni del lavoro lo rendono necessario, provvede a comunicare al RUP, lo stato di andamento dei lavori, in relazione all'applicazione delle norme riportate nel Art. 92 del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e delle prescrizioni contenute nel PSC.

La verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa aggiudicatrice, di quelle esecutrici e dei subappalti autorizzati è verificata in sede di aggiudicazione definitiva od autorizzazione al subappalto, mentre la verifica della correttezza del POS è verificata prima della consegna dei lavori o in fase di richiesta di autorizzazione al subappalto e comunque prima dell'inizio dei lavori.

E fatto obbligo dell'impresa affidataria di nominare un responsabile di cantiere della sicurezza così come prescritto dall'allegato XVII del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. dotato di delega conforme all'articolo 16 dello stesso decreto.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento deve essere scrupolosamente letto in tutte le sue pagine e osservato all'interno del cantiere da parte del personale responsabile dell'impresa.

Il Responsabile del cantiere ha l'obbligo di non dare inizio ai lavori sino a che tale piano, non sia stato esaurientemente illustrato ed assimilato da tutti lavoratori, mediante ampia divulgazione.

Il Coordinatore è altresì libero di adottare ogni ulteriore precauzione ritenuta utile allo scopo di prevenire l'insorgere di condizioni di rischio o danno per le EMERGENZE.

L'entità dei lavori è così quantificata:

Importo complessivo dei lavori:	€.	37.408,55
Incidenza massima manodopera 45,56%:	€.	14.786,96
Costo medio orario manodopera:	€/ora	33
Giornata lavorativa media:	ore	8
Entità presunta dei lavori: complessiva	uomini/giorno	56

I costi della sicurezza, pari ad **euro 1.555,85**, quantificati ai sensi del punto 4.1 Allegato XV del d.lgs.81/8008, sono dettagliati nella stima allegata al Piano di Sicurezza e Coordinamento.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia si dichiara la congruità dei prezzi applicati e si esprime parere favorevole all'approvazione del presente Appalto.

L'importo dell'Appalto è finanziato con il Budget che la Società annualmente destina all'Ufficio Manutenzione, ma anche con eventuali finanziamenti regionali.

Si dichiara che gli alloggi oggetto del presente appalto sono di proprietà dei Comuni territorialmente competenti e gestiti dall' Edilizia Provinciale Grossetana Spa.

Per la parte normativa e prestazionale, non contemplata nella presente Relazione Tecnica, fa riferimento il Capitolato Speciale di Appalto.

F.to il Progettista
(Geom. Marco Paffetti)