



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

Lavori di pronto intervento, manutenzione ordinaria e di ripristino opere edili, elettriche, idrauliche e fognarie da eseguire negli immobili di proprietà e/o gestione dello Iacp di Palermo, ubicati nel Comune di Palermo con esclusione del provincia Anno 2025. Palermo Nord.

RELAZIONE GENERALE

L' Iacp di Palermo, nella qualità di “*Stazione appaltante*” al fine di programmare un efficace sistema di interventi di pronto intervento, manutenzione ordinaria e di ripristino degli alloggi, degli edifici, e delle are esterne di proprietà ed in gestione dell'Iacp di Palermo ubicati nell'ambito urbano del Comune di Palermo con esclusione della provincia.

La prestazione primaria del progetto consiste nell'esecuzione di tutte le opere, le prestazioni e somministrazioni di mano d'opera e di provviste occorrenti per l'esecuzione degli interventi di pronto intervento e manutenzione ordinaria e di ripristino, in costanza di abitazione degli inquilini, (previo eventuale spostamento di mobilia e/o arredi), che si rendono necessari nel periodo di appalto e sino alla concorrenza dell'importo di appalto finalizzati a mantenere in efficienza e sicurezza e idonei all'uso gli alloggi, gli edifici, per quanto di competenza le parti comuni, le are esterne di proprietà ed in gestione dell'Iacp di Palermo ubicati nell'ambito urbano del Comune di Palermo con esclusione della provincia.

Per quanto riguarda gli immobili ubicati nei comuni si farà riferimento al ***Libro del Patrimonio dell'Iacp di Palermo***, che fa parte degli elaborati progettuali.

Tale elenco di immobili non è esaustivo ed è suscettibile di variazioni, in quanto le peculiarità proprie delle attività svolte dall'Iacp possono richiedere nel corso dell'appalto l'acquisizione di nuovi locali/immobili o la dismissione di altri. Dette variazioni verranno comunicate all'Impresa affidataria in forma scritta dal Responsabile Unico del Procedimento e varranno come aggiornamento dell'elenco originario. Tutte le disposizioni e le clausole contrattuali previste nel presente progetto varranno sul complesso degli immobili che risultano dall'elenco così aggiornato.

Il progetto dei “*Lavori di pronto intervento, manutenzione ordinaria e di ripristino opere edili, elettriche, idrauliche e fognarie da eseguire negli immobili di proprietà e/o gestione dello Iacp di Palermo, ubicati nel Comune di Palermo con esclusione del provincia Anno 2025. Palermo Nord.*” è costituito dai seguenti elaborati tecnico economici:

- relazione tecnica con allegato quadro tecnico economico;
- computo metrico;
- elenco prezzi e analisi dei prezzi;
- tabulato calcolo incidenza manodopera;
- schema di contratto;
- capitolato generale;
- capitolato speciale d'appalto;
- relazione sui criteri minimi ambientali;
- piano di sicurezza e coordinamento;

L'elenco dei prezzi del presente appalto è costituito dal ***Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici per l'anno 2024 di cui al decreto n. 2 del 17/01/2024***, nonché da prezzi ricavati da apposita analisi facenti parte degli elaborati progettuali.

Il ribasso percentuale unico offerto dall'aggiudicatario s'intende offerto e applicato a tutti i prezzi unitari facenti parte del ***Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici per l'anno 2024 di cui al decreto n. 2 del 17/01/2024***, nonché a tutti i prezzi ricavati da apposita analisi facenti parte degli elaborati progettuali.

Il ribasso d'asta offerto dall'operatore economico, è per lui vincolante per la definizione, valutazione e contabilizzazione di eventuali varianti, addizioni o detrazioni in corso d'opera, qualora ammissibili ed ordinate o autorizzate ai sensi dell'articolo 120 del Codice dei contratti, e che siano inequivocabilmente estranee ai lavori a misura già previsti.

Le lavorazioni previste sono configurabili nelle categorie generali e o speciali di seguito indicate:

- OG1 - EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI;
- OG6 - ACQUEDOTTI, GASDOTTI, OLEODOTTI, OPERE DI IRRIGAZIONE E DI EVACUAZIONE;
- OG12 - OPERE ED IMPIANTI DI BONIFICA E PROTEZIONE AMBIENTALE;
- OS24 - VERDE E ARREDO URBANO

La prestazione è pattuita con riferimento ad un determinato arco di tempo, per interventi non predeterminati nel numero, secondo le necessità dell'Amministrazione. Gli interventi manutentivi commissionabili sono caratterizzati da lavorazioni ordinarie e ripetitive, di non particolare complessità e articolazione progettuale tale da comportare significative interferenze tra i componenti edilizi, strutturali e impiantistici.

Gli interventi potranno essere anche singolarmente di piccola entità e da eseguire secondo criteri di priorità stabiliti ad insindacabile giudizio dal Direttore dei Lavori senza che per questo l'appaltatore possa avere nulla a pretendere oltre a quanto indicato nel contratto di appalto.

Le opere da eseguire dipenderanno dalle necessità che verranno evidenziate dal Direttore dei Lavori nell'arco di tempo previsto contrattualmente.

Il contratto sarà stipulato "a misura", ai sensi del D.Lgs n.36/2023 - Codice dei contratti pubblici, in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante dell'Ente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

L'importo contrattuale, come determinato in seguito all'offerta dell'affidatario, resta fisso e invariabile, senza che possa essere invocata da alcuna delle parti contraenti, per tale parte di lavoro, alcuna successiva verifica sulla misura o sul valore attribuito alla quantità.

L'appalto ha la durata presumibile di 1 anno, a decorrere dalla data di stipula del contratto e si concluderà comunque ad esaurimento della somma aggiudicata, al netto dell'IVA, fatta salva l'ipotesi in cui la Stazione Appaltante non sia riuscita, per qualsivoglia motivo, a commissionare lavori per l'intero importo presunto.

In tal caso, è facoltà dell'Amministrazione, autorizzare una proroga contrattuale e quindi commissionare l'esecuzione dei lavori per la quota residua, anche oltre il termine di scadenza senza che l'Appaltatore possa pretendere qualsivoglia onere aggiuntivo e/o indennizzi o maggiori compensi di sorta.

La Ditta Aggiudicataria dovrà dimensionare l'organico degli operai e tecnici da impiegare in via esclusiva, in modo da rispettare i tempi di esecuzione dei lavori, tenendo conto anche degli eventuali trasferimenti che si dovessero rendere necessari nel corso di un singolo intervento manutentivo a causa della dislocazione e della dispersione territoriale delle sedi stesse su cui intervenire.

Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto è quello PER I DIPENDENTI DELLE IMPRESE EDILI ED AFFINI o equivalente, che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto.

L'Appaltatore si impegna ad eseguire, tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni contrattuali, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dagli elaborati progettuali, dei quali l'Appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore.

Non sussiste diritto di esclusiva a favore dell'Appaltatore. La Stazione Appaltante si riserva infatti la facoltà di affidare a terzi eventuali lavori, a propria insindacabile discrezione, senza che per ciò nulla sia dovuto all'Appaltatore.

L'Impresa riconosce di aver preso completa ed esatta conoscenza di tutti i documenti riguardanti il presente appalto e s'impegna alla puntuale esecuzione dei lavori in conformità all'offerta.

Ogni qualvolta venga richiesto tramite ordine di lavoro (odl) del Direttore dei lavori un intervento di riparazione a un guasto, prima di eseguire qualsiasi lavorazione, la ditta dovrà provvedere a verificare lo stato dei luoghi la problematica segnalata in contraddittorio con la DL.

L'impresa appaltatrice, a semplice richiesta della direzione dei lavori, dovrà mettere a disposizione operai e mezzi per la ispezione dei plessi e relative pertinenze, per programmare gli interventi di manutenzione, per verificare le eventuali anomalie, nonché per procedere a rilievi e constatazione.

I lavori di manutenzione edile ed affine nonché interventi straordinari per la sicurezza e l'integrità degli immobili facenti parte del patrimonio dell'IACP di Palermo possono riassumersi indicativamente, ma non in modo esaustivo, come in appresso, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dalla Direzione Lavori:

- Demolizione di tramezzi e murature
- Scassi e tagli a sezione obbligata
- Rifacimento di muratura e formazione di intonaci
- Ripassatura e/o rifacimento di tetti, piani o sub-orizzontali
- Sostituzione di gronde, pluviali, faldali
- Impermeabilizzazione di coperture e terrazze;
- Demolizione di pavimenti e relativi sottofondi e loro rifacimento
- Riparazione, revisione e/o rifacimento di servizi igienici e relative reti idrauliche e di scarico
- Opere in ferro;
- Opere fognarie
- Opere di decorazione interne ed esterne
- Opere da vetraio
- Opere da fabbro
- Opere da falegname
- Opere di sistemazione stradale;
- Opere acquedottistiche
- Infissi;
- Intonaci;
- Marmi;
- Coloriture;
- Tubazioni, pezzi speciali, saracinesche, etc;
- Impianto elettrico per interni;
- Impianti idrici ed igienico sanitari;
- Lavori di recupero, ristrutturazione e manutenzione di opere edili;
- Opere provvisoriale e di sicurezza;
- Interventi riguardanti manufatti contenenti amianto (colonne di scarico canne fumarie) che dovranno essere eseguiti da ditta specializzata previa redazione della documentazione ed autorizzazione dell'Azienda Sanitaria Locale competente;
- Diserbo e decespugliamento di aree, abbattimento o potatura di alberi;

E in generale tutti quegli interventi e opere atti alla eliminazione di pericolo e/o al ripristino di condizioni di sicurezza nonché di normale uso dei plessi (riparazioni, adeguamento impianti elettrici interni ed esterni, infissi, intonaci, marmi, coloriture, lavori di recupero, impianti).

La ditta appaltatrice è tenuta ad eseguire tutte le opere ed a fornire tutto quanto richiesto in relazione a demolizioni, restauri, riparazioni, modifiche e sistemazioni speciali, sia di importanza costruttiva corrente, sia anche di speciali caratteristiche, fermo restando le condizioni di contratto.

Inoltre, la ditta appaltatrice dovrà compiere tutte quelle attività necessarie per dare le opere indicate dal Direttore dei Lavori completamente ultimate in ogni loro parte secondo le regole dell'arte, impiegando materiali nuovi, delle migliori marche e di idonee caratteristiche.

Mediante il presente appalto l'impresa dovrà impegnarsi a mezzo di proprio personale appositamente incaricato a essere tempestivamente disponibile, e comunque entro 24 ore dalla comunicazione telefonica o tramite mail della Direzione dei Lavori, ad effettuare sopralluogo preventivo per la definizione del tipo di lavoro da eseguire o all'esecuzione diretta del lavoro nella eventualità che lo stesso sia già definito mediante ordinativo della Direzione dei Lavori e ad insindacabile giudizio della Direzione dei Lavori potrà essere richiesta all'impresa l'esecuzione immediata dei lavori.

L'impresa, a tal uopo, dovrà ritirare giornalmente dalla Direzione dei Lavori, presso la sede dell'ufficio dell'IACP di Palermo, gli ordinativi dei lavori da eseguire, ove sarà indicato il luogo ed il tipo di intervento da

effettuare nonché il tempo di inizio lavori e la durata degli stessi rilasciando ricevuta; tali ordinativi potranno essere inviati dalla Direzione dei Lavori all'Impresa anche a mezzo posta certificata o mail.

In ogni momento e con la necessaria urgenza e tempestività l'impresa secondo le disposizioni della Direzione dei Lavori, dovrà assicurare il pronto intervento con mezzi e maestranze e materiali adeguati alla bisogna.

L'Impresa prima dell'inizio di ogni lavoro, ove necessario, provvederà a proprie cure ad approntare tutta la documentazione necessaria all'ottenimento dei permessi, nulla-osta, ecc. da rilasciarsi da altri enti.

Sarà cura dell'Impresa richiedere, prima di ogni lavoro, in tempo utile e/o tempestivamente, ed ove necessario, agli Enti titolari di sotto-servizi l'esatta ubicazione altimetrica e planimetrica dei loro manufatti.

Il costo totale dell'appalto del progetto è di € 500.088,60 di cui € 257.230,28 a base d'asta, € 65.213,49 quali oneri per la sicurezza, € 177.644,83 quale costo della manodopera non soggetti a ribasso, e € 90.015,06 per Somme a disposizione dell'amministrazione per un importo complessivo di € 590.103,66 :

A. Importo dei lavori		
Importo dei lavori soggetto a ribasso	€.	257.230,28
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€.	65.213,49
Importo della manodopera	€.	177.644,83
Sommano	€.	500.088,60
B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		
IVA 10%	€.	50.008,86
Imprevisti 5%	€.	25.004,43
Oneri discarica	€.	5.000,00
Incentivo alla progettazione	€.	10.001,77
Sommano	€.	90.015,06
A+B Importo complessivo	€.	590.103,66