ATER MATERA
AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE

ACCORDO QUADRO Triennio 2025/2027 ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. con affidamento diretto mediante Ordini di Servizio, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria degli alloggi di proprietà o gestiti dall'ATER di Matera.

A.0 RELAZIONE TECNICA

IL COMMITTENTE: ATER MATERA

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO: Ing. Pasquale Lionetti

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO: Arch. Pierluigi Bianchi

Matera, luglio 2024

RELAZIONE TECNICA

L'oggetto della presente relazione tecnica riguarda i lavori di manutenzione ordinaria da effettuarsi presso l'ATER di Matera per tramite un Accordo Quadro (art. 59 D.Lgs. 36/2023) con nr. 4 operatori economici, ai quali affidare l'esecuzione di tutte le attività necessarie per lo svolgimento dei lavori di manutenzione ordinaria.

Luogo di esecuzione: Regione Basilicata. Provincia di Matera, Comuni del territorio di competenza dell'Ater di Matera, suddiviso in nr. 4 comprensori.

COMPRENSORIO 1

MATERA-MIGLIONICO-MONTESCAGLIOSO.

COMPRESORIO 2

POLICORO-BERNALDA/METAPONTO-PISTICCI/MARCONIA-MONTALBANO-TURSI-ROTONDELLA- COLOBRARO- SCANZANO JONICO-NOVA SIRI - VALSINNI- SAN GIORGIO LUCANO.

COMPRENSORIO 3

IRSINA-TRICARICO-GRASSANO-GROTTOLE-CALCIANO-SALANDRA-GARAGUSO–OLIVETO LUCANO-ACCETTURA.

COMPRENSORIO 4

POMARICO-FERRANDINA- CRACO – STIGLIANO - SAN MAURO FORTE-CIRIGLIANO-GORGOGLIONE-ALIANO.

L'elenco delle località nelle quali sono ubicati gli immobili di proprietà dell'azienda ha solo valore indicativo, pertanto non potrà costituire titolo per l'esecutore del contratto per avanzare ragioni o riserve qualsiasi, per eventuali omissioni od erronee indicazioni, dovendo le opere essere eseguite a norma del presente Capitolato d'oneri, in qualunque stabile o locale si debba provvedere.

I lavori oggetto dell'Accordo Quadro riguardano la manutenzione ordinaria di alloggi siti nel territorio di competenza dell'ATER di Matera, sulla base delle esigenze, manifestate di volta in volta, dal Committente, da eseguirsi secondo uno schema di lavori e/o disegni esecutivi allegati all'Ordine di Servizio con tempistica stabilita dalla Stazione Appaltante. Tali immobili hanno prevalentemente destinazione abitativa ma possono essere adibiti anche ad usi diversi.

A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono sommariamente descritte le opere da eseguire:

riparazione o realizzazione completa o parziale di servizi igienici;

riparazione o realizzazione completa o parziale di pavimenti e rivestimenti;

riparazione o realizzazione completa o parziale di intonaci e tinteggiature;

integrazione e mantenimento in efficienza - manutenzione ordinaria - di impianti elettrici, idrotemosanitari e gas e tecnologici in genere, alla normativa vigente;

realizzazione completa - manutenzione straordinaria - di impianti elettrici, idrotemosanitari e gas e tecnologici in genere, alla normativa vigente;

riparazione o sostituzione di serramenti interni ed esterni.

Le modalità di procedura di gara previste per il presente Accordo Quadro, sarà quella del tipo negoziata senza bando ai sensi dell'art.50 comma 1 lett. d del D.Lgs 36/2023, con aggiudicazione mediante il criterio del minor prezzo, previa pubblicazione di manifestazione di interesse di operatori economici interessati alla

procedura.

L'Accordo Quadro avrà durata di 1.080 (millezerottanta) giorni naturali consecutivi dal 1/1/2025 al 31/12/2027, purché ciò non determini un impegno finanziario dell'Azienda superiore rispetto agli stanziamenti stabiliti nell'Accordo Quadro. La durata dell'Accordo Quadro avrà decorrenza a partire dalla data di firma dello stesso. Per durata dell'Accordo Quadro si intende il periodo entro il quale la Stazione Appaltante potrà emettere OdS.

L'Accordo Quadro cesserà di produrre effetti nel caso in cui, prima della scadenza di cui al punto che precede, verranno raggiunti gli importi massimi stabiliti nello stesso.

Le condizioni previste nell'Accordo Quadro avranno valore e troveranno applicazione per tutti i singoli OdS affidati prima dell'ultimazione del termine di cui al precedente punto 1, anche qualora la materiale esecuzione delle lavorazioni oggetto di detti appalti dovesse avere inizio, essere eseguite e/o concludersi successivamente alla suddetta scadenza.

E' facoltà della Stazione Appaltante procedere in via d'urgenza alla consegna dei lavori, anche nelle more della stipulazione formale dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'articolo 153, comma 1, secondo periodo e comma 4 del D.P.R. 207/2010, e dell'articolo 17, comma 8 del D.Lgs 36/2023, se il mancato inizio dei lavori determina un grave danno all'interesse pubblico che l'opera appaltata è destinata a soddisfare, il direttore dei lavori provvede in via d'urgenza su autorizzazione del R.U.P. e indica espressamente sul verbale le motivazioni che giustificano l'immediato avvio dei lavori, nonché le lavorazioni da iniziare immediatamente. Il R.U.P. accerta l'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'articolo 42 (adempimenti preliminari per la sicurezza) prima dell'emissione dell'Ods e ne comunica l'esito al Direttore dei lavori. La redazione dell'Ods è subordinata a tale positivo accertamento, in assenza del quale il verbale di consegna è inefficace e i lavori non possono essere iniziati.

Le disposizioni sulla consegna anche in via d'urgenza, si applicano anche alle consegne dei singoli OdS.

L'importo convenzionale complessivo stimato per il triennio 2025/2027 dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 ammonta ad Euro 1.800.000,00 iva esclusa così come definito dalla seguente tabella:

COMPRENSORIO 1
MATERA-MIGLIONICO-MONTESCAGLIOSO.

COMPRESORIO 2
POLICORO-BERNALDA/METAPONTO-PISTICCI/MARCONIA-MONTALBANO-TURSI-ROTONDELLA-COLOBRARO- SCANZANO JONICO-NOVA SIRI - VALSINNI- SAN GIORGIO LUCANO.

COMPRENSORIO 3
IRSINA-TRICARICO-GRASSANO-GROTTOLE-CALCIANO-SALANDRA-GARAGUSO – OLIVETO LUCANO-ACCETTURA.

COMPRENSORIO 4
POMARICO-FERRANDINA- CRACO – STIGLIANO - SAN MAURO FORTE-CIRIGLIANO-GORGOGLIONE-ALIANO.

L'importo complessivo dei lavori e della sicurezza oggetto dell'Accordo Quadro ammonta per il triennio 2025/2027:

Anno 2025 dall' 1/1/2025 al 31/12/2025

COMPRENSORIO 1	COMPRENSORIO 2	COMPRENSORIO 3	COMPRENSORIO 4

€ 176.470,59	€ 176.470,59	€ 117.647,05	€ 117.647,05

Anno 2026 dall' 1/1/2026 al 31/12/2026

COMPRENSORIO 1	COMPRENSORIO 2	COMPRENSORIO 3	COMPRENSORIO 4
€ 176.470,59	€ 176.470,59	€ 117.647,05	€ 117.647,05

Anno 2027 dall' 1/1/2027 al 31/12/2027

COMPRENSORIO 1	COMPRENSORIO 2	COMPRENSORIO 3	COMPRENSORIO 4
€ 176.470,59	€ 176.470,59	€ 117.647,05	€ 117.647,05

Importo complessivo triennio 2025/2027	€ 1.696.832,58
Fondo incentivante (2%)	€ 35.294,12
Oneri sicurezza complessivi (4%)	€ 67.873,30
Totale	**€1.800.000,00**

Quadro economico per comprensorio 1 / anni 2025-2026-2027

Lavori soggetto a ribasso	€ 509.049,78
Oneri sicurezza (4%)	€ 20.361,99
Fondo incentivante (2%)	€ 10.588,24
Costo della manodopera (stima 25%)	€ 127.262,44

Categorie lavori (importi per singolo operatore comprensorio 1):

Descrizione	Categoria	Importo da ribassare (escluso oneri di sicurezza) Euro	Oneri Sicurezza Non soggetti a ribasso (4%)	Incidenza % costo della manodopera (esclusi oneri di sicurezza)
Edifici civili e industriali	OG1 di II°	**€ 509.049,78**	**€ 20.361,99**	25,00
TOTALE		**€ 529.411,77**		

Quadro economico per comprensorio 2 / anni 2025-2026-2027

Lavori soggetto a ribasso	€ 509.049,78
Oneri sicurezza (4%)	€ 20.361,99
Fondo incentivante (2%)	€ 10.588,24
Costo della manodopera (stima 25%)	€ 127.262,44

Categorie lavori (importi per singolo operatore comprensorio 2):

Descrizione	Categoria	Importo da ribassare (escluso oneri di sicurezza) Euro	Oneri Sicurezza Non soggetti a ribasso (4%)	Incidenza % costo della manodopera (esclusi oneri di sicurezza)

Edifici civili e industriali	OG1 di II°	**€ 509.049,78**	**€ 20.361,99**	25,00
TOTALE		**€ 529.411,77**		

Quadro economico per comprensorio 3 / anni 2025-2026-2027

Lavori soggetto a ribasso	€	339.366,52
Oneri sicurezza (4%)	€	13.574,66
Fondo incentivante (2%)	€	7.058,82
Costo della manodopera (stima 25%)	€	84.841,63

Categorie lavori (importi per singolo operatore comprensorio 3):

Descrizione	Categoria	Importo da ribassare (escluso oneri di sicurezza) Euro	Oneri Sicurezza Non soggetti a ribasso (4%)	Incidenza % costo della manodopera (esclusi oneri di sicurezza)
Edifici civili e industriali	OG1 di II°	**€ 339.366,51**	**€ 13.574,66**	25,00
TOTALE		**€ 352.941,17**		

Quadro economico per comprensorio 4 / anni 2025-2026-2027

Lavori soggetto a ribasso	€	339.366,52
Oneri sicurezza (4%)	€	13.574,66
Fondo incentivante (2%)	€	7.058,82
Costo della manodopera (stima 25%)	€	84.841,63

Categorie lavori (importi per singolo operatore comprensorio 4):

Descrizione	Categoria	Importo da ribassare (escluso oneri di sicurezza) Euro	Oneri Sicurezza Non soggetti a ribasso (4%)	Incidenza % costo della manodopera (esclusi oneri di sicurezza)
Edifici civili e industriali	OG1 di II°	**€ 339.366,51**	**€ 13.574,66**	25,00
TOTALE		**€ 352.941,17**		

In base all'art. 41, comma 13 del D.Lgs 36/2023, la Stazione Appaltante ha individuato, per ogni operatore, € 127.262,44 l'importo della manodopera posto a base di gara per i comprensori 1 e 2 ed euro € 84.841,63 per i comprensori 3 e 4. Il singolo Operatore Economico dovrà indicare nell'offerta economica i propri costi della manodopera che saranno verificati dalla Stazione Appaltante prima dell'aggiudicazione.

L’importo totale degli OdS per ogni singolo Operatore Economico sarà costituito dalla somma degli importi, riportati nella tabella precedente:

a) importo dei lavori (L) al netto del ribasso percentuale offerto dall’appaltatore primo classificato in sede di gara;
b) importo degli Oneri di sicurezza (OS) determinato al rigo 2).

L’importo a base d’asta è soggetto al regime fiscale dell’IVA che potrà essere applicata ad aliquote differenti in funzione del tipo dei lavori eseguiti.

Il corrispettivo del singolo ordine di servizio sarà determinato a misura, ai sensi dell’art. 28 e seguenti del Codice Contratti.

L’importo del singolo contratto/ordine di servizio corrisponderà all’importo netto dei lavori determinato di volta in volta sulla base delle esigenze della Stazione Appaltante, scontato del ribasso d’asta sull’Elenco prezzi al quale verrà sommata la quota relativa agli oneri per la sicurezza (OS) stimata analiticamente per ogni singolo ordine di servizio. Si evidenzia che ai sensi del D.Lgs. 81/2008 gli oneri per la sicurezzanon sono soggetti a ribasso d’asta.

Ai sensi degli artt. 61 e 96 del D.P.R. 207/2010, i lavori sono riconducibili alla categoria prevalente di opere generali «OG1» - Edifici civili .

Per quanto concerne i lavori riguardanti le Categorie di opere specializzate eventualmente richiesti dalla Stazione Appaltante, e nello special modo in riferimento alle categorie previste dal presente capitolato, e cioè OS3, OS8, OS28, OS30, le stesse possono essere realizzate direttamente dall’Appaltatore solo se in possesso dei requisiti richiesti, oppure possono essere subappaltate al 100 % se richieste dalla Stazione Appaltante. In ultimo è ammessa, ai fini del possesso dei requisiti delle categorie speciali, anche la partecipazione sotto forma di RTI del tipo verticale con imprese qualificate in possesso delle specifiche qualificazioni.

Le opere degli OdS oggetto dell’Accordo Quadro sono computate a misura.

L'esecutore riporta negli appositi prospetti consegnati dal Direttore dei lavori le quantità delle lavorazioni eseguite per ottemperare ai singoli contratti d’appalto.

Unitamente a tale documentazione, l’Esecutore trasmette anche la documentazione fotografica realizzata, che verrà verificata dalla Direzione Lavori. Le varie quantità di lavoro eseguito verranno determinate con misure geometriche, escluso ogni altro metodo e secondo le modalità stabilite nel Regolamento generale.

La verifica della regolare esecuzione dei lavori è diretta ad accertare che i lavori oggetto di esecuzione dei singoli OdS sono stati eseguiti a regola d’arte, in conformità al contratto ed alle prescrizioni tecniche stabilite dal Committente. Il direttore dei lavori a seguito della comunicazione dell’ultimazione dei lavori relativi a ciascun singolo intervento accerta la effettiva ultimazione dei lavori e ne verifica la regolare esecuzione.

Nell'ipotesi in cui siano riscontrate delle manchevolezze nelle quantità esposte nelle fatture ovvero dei difetti sia nei materiali che nelle modalità di esecuzione dei lavori, sempre che le prestazioni siano accettabili senza pregiudizio per l'opera compiuta, sarà data motivata comunicazione scritta all'esecutore affinché possa presentare le proprie controdeduzioni entro il termine stabilito dalle leggi vigenti.

Per quanto non espressamente citato nella presente relazione si rimanda al capitolato d’appalto allegato alla presente procedura.

Matera, luglio 2024