

RELAZIONE GENERALE

Il Servizio Tecnico Patrimonio, per far fronte alle esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) di proprietà dell'Ente, ha individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento, stimando in mesi 36 la durata ottimale del predetto appalto, da concludersi con un solo operatore economico per ciascuno dei due lotti in cui è suddiviso l'accordo quadro.

Oggetto dell'appalto è l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili comunali destinati all'edilizia residenziale pubblica (sulla base delle aree di intervento individuate nell'allegato).

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto.

Gli interventi di manutenzione saranno effettuati in conformità alle norme vigenti e nello specifico:

- all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che definisce gli **interventi di manutenzione ordinaria** come *"gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*;
- all'articolo 3, comma 2, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che definisce gli **interventi di manutenzione straordinaria** come *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico"*;
- all'articolo 3, comma 1, lettera oo-quater) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che intende, per **manutenzione ordinaria**, fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *"le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione necessarie per eliminare il degrado dei manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità"*;
- all'articolo 3, comma 1, lettera oo-quinquies) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che intende, per **manutenzione straordinaria**, fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti, gli impianti e le opere connesse all'uso e alle prescrizioni vigenti e con la finalità di rimediare al rilevante degrado dovuto alla perdita di caratteristiche strutturali, tecnologiche e impiantistiche, anche al fine di migliorare le prestazioni, le caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza tipologica, nonché per incrementare il valore del bene e la sua funzionalità"*.

Gli interventi manutentivi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto di quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. (Variante al piano regolatore generale - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale - approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004).

L'appalto comprende:

1. la manutenzione del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica;
2. la manutenzione delle aree esterne annesse, delle facciate e dei tetti di copertura e delle relative pertinenze (pluviali, caditoie, ecc.), della rete viaria, fognaria, idrica ed elettrica prospicienti e di ogni altra pertinenza oggetto del presente accordo *anche con riferimento alle parti comuni, in regime di comproprietà e/o ripartizione per quote con soggetti terzi, incluso il regime di condominio previsto al Titolo VII del Codice Civile*;
3. interventi a carattere di urgenza ritenuti indifferibili e improcrastinabili per la tutela dell'incolumità pubblica e privata, nonché della salute pubblica;
4. gli interventi di adeguamento normativo e di ripristino funzionale impiantistico;
5. le attività di manutenzione o installazione *ex novo* di impianti.

Gli interventi che formano oggetto dell'accordo quadro possono essere sinteticamente così riassunti:

- manutenzione edile e impiantistica immobili;
- manutenzione tetti, coperture e guaine;
- rifacimento / rigenerazione / ripristino strade pertinenziali;
- rifacimento / rigenerazione marciapiedi pertinenziali;
- manutenzione ed espurgo fogne;
- manutenzione o integrazione di impianti di illuminazione esterna;
- manutenzione ascensori.

I lavori oggetto dell'accordo quadro saranno pattuiti con riferimento all'importo contrattuale massimo prestabilito (**€ 5.300.000,00 oltre IVA**) nell'arco di tempo di vigenza del contratto, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria indispensabili per mantenere in ordinarie condizioni di esercizio e fruibilità gli immobili ERP del patrimonio a reddito dell'Ente interessati dall'accordo quadro stesso.

Gli interventi, che saranno determinati (in numero e specie) nell'arco temporale di durata dell'accordo quadro, in seguito alle necessità specifiche della Stazione Appaltante, si esplicheranno quindi nell'esecuzione di lavori di manutenzione di qualsiasi tipo, da contabilizzare a misura, conseguenti a formali progetti approvati dalla stazione appaltante secondo le modalità stabilite nel capitolato speciale d'appalto.