



Città di Palermo

COMUNE DI PALERMO
AREA DEI LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA E IMPIANTI SPORTIVI

Via Ausonia n. 69 - 90146 PALERMO
ediliziapubblica@comune.palermo.it
ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it



Responsabile del procedimento: arch. Francesco La Cerva

(email: f.lacerva@comune.palermo.it - tel. 0917401875)

Documento di Indirizzo alla Progettazione

(ai sensi dell'art.3 dell'All. I.7 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36)

PREMESSA

Gli interventi previsti nel progetto in argomento, negli immobili di proprietà e/o di competenza del Comune di Palermo, sono mirati a pianificare la manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento degli stessi, da attuarsi mediante progetto "Accordo Quadro relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento di opere edili ed impiantistiche e per i servizi annessi, degli immobili di proprietà e/o di competenza del Comune di Palermo".

Il progetto di che trattasi rientra nell'ambito della disciplina dettata dall'Accordo Quadro, di cui all'art. 59 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii. che il Comune di Palermo sta portando avanti, al fine di garantire una costante attività e un adeguato sistema di gestione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pronto intervento delle opere edili ed impiantistiche, sugli immobili di proprietà e/o di competenza dell'Amministrazione, che si renderanno necessari, a decorrere dalla sottoscrizione dello stesso Accordo, nell'arco di quattro anni.

Per avviare i relativi lavori una volta approvato il progetto di cui sopra, si dovrà attendere il finanziamento.

Gli interventi da realizzare, con il progetto di cui in oggetto, mirano alla conservazione dello stato di efficienza degli immobili.

Con D.D. n.3033 del 1 marzo 2024 sono stati nominati:

- Responsabile Unico del Progetto il Funzionario Tecnico arch. Francesco La Cerva in servizio presso l'Ufficio Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi,
- Staff del RUP il funzionario tecnico arch. Bruno Cirrito, il collaboratore professionale amministrativo Giampaolo Careri ed il collaboratore professionale amministrativo Carmelo Cammarata, tutti in servizio presso l'Ufficio Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi;
- Il gruppo di progettazione composto dall'ing. Giovanni Riccobono (coordinatore della progettazione) e dall'arch. Liliana Pollara (progettista), tutti in servizio presso l'Ufficio Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi;
- L'ufficio di direzione lavori composto dall'ing. Giovanni Riccobono (Direttore dei Lavori), e dall'arch. Liliana Pollara (Direttore Operativo), tutti in servizio presso l'Ufficio Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi;

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tutto il territorio del Comune di Palermo, non classificati come Netto Storico o all'interno della zona A del P.R.G. in vigore del Comune di Palermo di competenza di altro Ufficio.

DESCRIZIONE E FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pronto intervento delle sole opere edili, finalizzati al mantenimento dello stato di efficienza degli immobili in gestione al Comune di Palermo.

Nell'ambito dell'accordo quadro, si procederà ad attuare tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di pronto intervento distinguendo gli stessi in:

- Lavori non urgenti programmati e/o a guasto: interventi che non limitano la funzionalità dell'utilizzo dell'immobile, ma solo di limitatissime porzioni del medesimo o dell'impiantistica e non incidono in alcun modo sulla sicurezza. Detti interventi dovranno essere iniziati entro i termini indicati nei singoli contratti/ordinativi applicativi;
- Lavori urgenti: interventi determinati da necessità impreviste, imprevedibili, e non rimandabili per evitare che il danno conseguente ad un loro differimento superi il costo dell'intervento che si richiede di effettuare. Detti interventi dovranno essere iniziati entro i termini indicati nei singoli contratti/ordinativi applicativi;
- Lavori di somma urgenza: interventi caratterizzati dall'improcrastinabile necessità di provvedere. Detti interventi dovranno essere iniziati entro i termini indicati nei singoli contratti/ordinativi applicativi.

FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO

Ottimizzare la programmazione degli interventi di manutenzione sui diversi e molteplici immobili in uso all'Amministrazione. Tale intervento infatti rientra nell'attuazione di un organico programma di recupero edilizio e riqualificazione degli stessi di rilevante utilità, ubicati in varie parti del territorio comunale. Gli interventi conferiranno maggiore sicurezza strutturale/igienico-sanitaria/accessibilità ai manufatti oggetto di intervento ed inoltre consentirà l'adeguamento alle normative vigenti di riferimento per un recupero completo di strutture che hanno anche, in relazione alla loro ubicazione sul territorio, una significativa valenza sociale.

REQUISITI TECNICI

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nelle leggi e norme sopra richiamate, nonché quelle specifiche di ogni settore di intervento.

IMPATTO DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Trattandosi di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pronto intervento delle opere edili ed impiantistiche, in fase di esercizio dovranno essere previste opere di mitigazione ambientale per la realizzazione dei singoli interventi. I materiali di risulta da scavi e demolizioni dovranno essere smaltiti a norma di vigente legislazione in materia. Il Piano di sicurezza dovrà garantire la protezione per le persone e l'ambiente e dovrà contenere gli accorgimenti atti ad evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici e dell'atmosfera. Particolare attenzione dovrà essere posta in modo tale da non pregiudicare l'accessibilità, la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

FASI DI PROGETTAZIONE

Per la progettazione dell'Accordo Quadro nonché per gli elaborati da produrre si ritiene congruo prevedere gg. 15 (quindici).

Per lo svolgimento della progettazione del primo del primo contratto attuativo nonché per gli elaborati da produrre elencati nel seguito, si ritiene congruo prevedere gg. 45 (quarantacinque). Con Determinazione Dirigenziale si provvederà ad indicare sia le specifiche funzioni dei componenti il gruppo di progettazione, con le relative percentuali da utilizzarsi ai fini dell'erogazione del previsto incentivo. Per quanto attiene la nomina del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, data la natura dei lavori previsti, e nella probabile ipotesi di una sola impresa esecutrice dei lavori, in atto tale incarico non

si ritiene necessario, fermo restando che a tale figura si potrà fare ricorso in fase di esecuzione dei lavori se nel caso ricorrente. Infine, anche con riferimento alle esperienze degli appalti della stessa natura precedenti, sarebbe preferibile che l'Ufficio di Direzione lavori comprendesse al suo interno almeno un Direttore operativo che possa adeguatamente coadiuvare il Direttore dei lavori nell'espletamento delle proprie funzioni. Per quanto riguarda la durata della fase esecutiva dell'appalto dei lavori quest'ultima potrà subire eventuale variazione susseguente alla redazione del progetto in funzione delle previsioni di dettaglio del medesimo, circostanze queste che dovranno essere precisate nel capitolato speciale d'appalto e comunque negli atti relativi all'appalto.

Il progetto dell'Accordo Quadro dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1. relazione generale;
2. necessari elaborati grafici, degli impianti oggetto dell'intervento delle opere edili;
3. elementi preliminari del piano di sicurezza e di coordinamento (di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81);
4. quadro di incidenza della manodopera;
5. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
6. computo metrico estimativo e quadro economico;
7. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
8. relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;

Il progetto esecutivo del 1° contratto attuativo dovrà essere costituito da:

- a) relazione generale;
- c) elaborati grafici, degli impianti oggetto dell'intervento delle opere edili;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento (di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81);
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- l) computo metrico estimativo e quadro economico;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- o) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- p) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti (di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81).

Il presente DIP potrà essere aggiornato nel corso dello svolgimento delle successive fasi progettuali. Tutta la progettazione nell'ottica di realizzare un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, deve essere rivolta a principi di sostenibilità ambientale. I progetti riguardanti i Contratti attuativi dovranno quindi prevedere la minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e il massimo riutilizzo delle risorse naturali e dei materiali riciclati garantendo, contestualmente:

- la massima manutenibilità;
- il miglioramento del rendimento energetico;
- al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti;
- la durabilità dei materiali e dei componenti;
- la sostituibilità degli elementi;
- la compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali;

- l'agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Inoltre, in particolare, tutte le scelte Progettuali dei successivi Contratti attuativi dovranno essere coerenti con i Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto del Ministero della Transizione Ecologica 23 giugno 2022 n. 256.

INTERVENTI DA ESEGUIRE

Ribadendo che tutti gli interventi riguarderanno le sole opere edili si precisa che essi riguarderanno principalmente:

- Manutenzione tetti lignei;
- Indagini strutturali in situ e in laboratorio indipendenti dalla tipologia costruttiva;
- Manutenzione tetti in muratura;
- Manutenzione copertura tetti di varia natura;
- Interventi edili di recupero pareti, soffitti e controsoffitti;
- Opere di risanamenti strutturali di qualunque tipologia (legno, acciaio, calcestruzzo armato muratura etc.)
- Interventi di ripristino sostituzione e manutenzione uscite di emergenza in alluminio e in ferro;
- Sostituzione di sanitari, rubinetteria e piccoli interventi di idraulica
- Sostituzione parziale o totale di rivestimenti interni o esterni ed eventuale ripristino e adeguamento degli impianti elettrici e idrici, secondo la vigente normativa;
- Sostituzione vetri e plexiglass di varia superficie, qualità e spessore;
- Ripristino e manutenzione ringhiere in ferro di varia natura e dimensioni;
- Ripristino e manutenzione cancelli in ferro di varia natura e dimensioni;
- Manutenzione e/o sostituzione di infissi interni o esterni di varie tipologie e dimensioni compresi i telai e loro collocazione;
- Manutenzione pavimentazione in parquet sia mobili che fissi;
- Manutenzione e levigatura pavimentazione piste di pattinaggio;
- Variazioni uscite spogliatoi con interventi edili e inversione aperture porte;
- Pulizia grondaie di varie dimensioni e quota;
- Ripristino muretti, bordi aiuole, scale e scalini;
- Impermeabilizzazioni di coperture, sottorivestimenti e sottopavimentazioni;
- Ripristino e manutenzione piastrelle piscina vasca coperta;
- Ripristino e manutenzione telo vasca piscina coperta.

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

La stima dei costi sarà effettuata mediante la predisposizione di un computo metrico estimativo utilizzando il prezzario regionale vigente. Per i prezzi non compresi nel prezzario saranno elaborate apposite analisi dei prezzi. L'importo delle opere non potrà superare la somma stimata di € 5.000.000,00,.

Il quadro economico presunto basato su una stima dei lavori per l'importo complessivo del finanziamento di € 5.000.000,00 così come qui di seguito:

Accordo quadro relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e pronto intervento di opere edili ed impiantistiche e per i servi annessi, degli immobili di proprietà e /o di competenza del Comune di Palermo				
QUADRO ECONOMICO PRESUNTO				
A	IMPORTO DEI LAVORI		Importo di progetto	Importo contrattuale
A1	Importo dei lavori soggetto a ribasso d'asta		€ 5.000.000,00	
A2	Importo manodopera	35%		€ 1.750.000,00
A3	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	3%	€	€ 150.000,00
A4	Importo a base d'asta	0,0000%		€ 3.100.000,00

A5	Totale importo dei lavori (A1 + A3)		€	5.000.000,00	
A7	TOTALE				€ 5.000.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B1	rete energia elettrica		€	-	€ -
B2	rete telefonica		€	-	€ -
B3	indagini in situ		€	150.000,00	€ 150.000,00
B4	Totale indagini (B1 : B3)		€	150.000,00	€ 150.000,00
B5	Imprevisti (10,00 % su A6)	10,0%	€	500.000,00	€ 500.000,00
B6	Art.45, D.Lgs 36/2023 Incentivi alle funzioni tecniche (2,00%*A6+B5)	2,00%	€	110.000,00	€ 110.000,00
B7	Assicurazione dipendenti		€	5.000,00	€ 5.000,00
B8	Spese per commissioni IVA inclusa		€	-	€ -
B9	prove laboratorio		€	100.000,00	€ 100.000,00
B10	contributo ANAC		€	660,00	€ 660,00
B11	quota percentuale sul ribasso d'asta ai sensi dell'art.3 della legge regionale n.20/2007 e ss.mm.ii		€	-	€ -
B12	spese per acquisizione pareri		€	16.000,00	€ 16.000,00
B13	spese per collaudi IVA inclusa		€	52.400,00	€ 52.400,00
B14	Totale accantonamenti spese generali (B3 : B13)		€	784.060,00	€ 784.060,00
B15	Totale IVA al 22% su lavori, oneri ed imprevisti (A7+B4+B5+B9)	22%	€	1.265.000,00	€ 1.265.000,00
B16	oneri di conferimento a discarica		€	130.000,00	€ 130.000,00
B17	IVA su oneri di accesso a discarica	22%	€	28.600,00	€ 28.600,00
B18	totale IVA (B15 : B17)		€	1.293.600,00	€ 1.293.600,00
B19	Totale somme a disposizione (B4 + B14 + B18)		€	2.357.660,00	€ 2.357.660,00
C	ECONOMIA DA RIBASSO D'ASTA				
C1	Economia da ribasso d'asta				
D	TOTALE GENERALE PROGETTO (IVA inclusa)		€	7.357.660,00	€ 7.357.660,00

TEMPISTICA

Il termine ultimo per l'Accordo Quadro sarà di 48 mesi (4 ANNI) dalla stipula del contratto.

PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO (ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera d)

Procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per lavori di importo pari o superiore a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14, salva la possibilità di ricorrere alle procedure di scelta del contraente di cui alla Parte IV del presente Libro I del D.lgs.36 del 31/03/2023

Le norme da applicare sono da intendersi, se ed in quanto lo siano, nella versione vigente in Sicilia e comunque nel testo derivante da eventuali successive modifiche ed integrazioni al testo originario nel rispetto di quanto previsto dalla Regione Sicilia. Inoltre le norme devono intendersi da applicare unitamente agli eventuali successivi decreti, circolari e istruzioni ad esse collegati o comunque attuative delle medesime.

Il presente documento di indirizzo alla progettazione viene redatto in duplice originale, di cui uno consegnato al Coordinatore del Gruppo di Progettazione ed uno assunto agli atti del sottoscritto R.U.P.

Palermo, 04/03/2024

Il Responsabile Unico del Procedimento
(Arch. Francesco La Cerva)