



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA SARDA PRO SU TRABALLU  
AGENZIA SARDA PER LE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO  
**ASPAL**

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

## ALLEGATO 2

Relazione Tecnica – Quadro tecnico economico

**PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE RDO N. 1835082 SUL ME.PA PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILI PRESSO GLI STABILI IN USO ALL'AGENZIA SARDA PER LE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO (ASPAL).**

**CIG: 7338573E01**

## RELAZIONE TECNICA – QUADRO TECNICO ECONOMICO



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
AGENZIA SARDA PRO SU TRABALLU  
AGENZIA SARDA PER LE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO  
**ASPAL**

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	
<b>1 – OGGETTO</b> .....	
<b>2 – QUADRO ECONOMICO</b> .....	
<b>3 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE LAVORAZIONI PREVISTE</b> .....	
<b>4 – PIANO DI SICUREZZA</b> .....	

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

## PREMESSA

L'ASPAL, Agenzia Sarda per le Politiche Attive del Lavoro (ASPAL), intende procedere, ai sensi dell'art. 36 comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, all'affidamento - in lotto unico inscindibile - dei lavori di manutenzione edile presso gli stabili in uso all'Agenzia Sarda per le Politiche Attive del Lavoro della sede legale e degli uffici territoriali, Centri Per l'Impiego”.

L'Agenzia Regionale per le Politiche Attive del Lavoro (nel seguito, per brevità, “ASPAL”), al fine di garantire un adeguato sistema di interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento degli edifici e dei beni immobili di proprietà o in disponibilità, intende stipulare ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii un Accordo Quadro per la realizzazione di tutti i lavori che si renderanno necessari in un periodo di tempo della durata di ventiquattro mesi, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto.

L'ASPAL con sede a Cagliari (ex Agenzia regionale per il lavoro), è stata istituita con la legge regionale n. 9 del 17 maggio 2016, quale organismo tecnico della Regione dotato di personalità giuridica, autonomia organizzativa, amministrativa, patrimoniale e contabile. All'ASPAL è attribuita l'erogazione dei servizi per il lavoro e la gestione delle misure di politica attiva connesse alle funzioni e ai compiti della Regione disciplinati dalla presente legge, nonché, tutti gli altri compiti in materia di lavoro a essa affidati dalla Giunta regionale.

L'Agenzia è articolata in uffici territoriali aperti al pubblico denominati Centri per l'Impiego (CPI). Essi erogano i servizi per il lavoro e le misure di politica attiva e rappresentano poli territoriali nei quali possono convergere una pluralità di servizi anche di natura socio-assistenziale e previdenziale. L'Agenzia, attraverso i centri per l'impiego, eroga i servizi per l'inserimento o reinserimento lavorativo delle persone disoccupate o a rischio di disoccupazione, dei lavoratori beneficiari di strumenti di sostegno al reddito in costanza di rapporto di lavoro e occupati in cerca di nuova occupazione e delle imprese.

## 1 – OGGETTO

L'Accordo Quadro ha per oggetto l'esecuzione di tutti i lavori, urgenti e non urgenti, anche di piccola entità, necessari per la manutenzione ordinaria e pronto intervento degli edifici e dei beni immobili di proprietà o in disponibilità all'Aspal. Gli immobili di cui trattasi sono adibiti prevalentemente ad uso ufficio, ma possono anche avere destinazione diverse (deposito, abitazione o altro).

L'ubicazione, la forma il numero e le principali dimensioni dei lavori che sono oggetto dell'appalto e che dovranno essere realizzati in conformità delle vigenti disposizioni di Legge e con i criteri di buona tecnica risultano oltre che dal Capitolato e dall'Elenco Prezzi, dalle indicazioni che verranno meglio precisate dalla Direzione Lavori all'atto esecutivo. Essendo direttamente condizionata dalle necessità, spesso imprevedibili, che si evidenzieranno durante il corso dei lavori, non risulta possibile l'elaborazione a priori dei progetti esecutivi, pertanto all'atto dell'ordinativo sarà cura della Stazione Appaltante fornire all'Appaltatore le informazioni tecniche progettuali ritenute utili e necessarie dalla Stazione Appaltante al fine della definizione dell'intervento ordinato e della sua buona riuscita.

Nel Capitolato sono descritte le caratteristiche tecniche minime per l'esecuzione dei Lavori di manutenzione edile degli immobili in uso all'ASPAL. L'obiettivo è quello di garantire la massima funzionalità degli uffici in condizioni di sicurezza per le persone e le cose, e il rispetto di tutte le norme cogenti applicabili.

L'appalto ha per oggetto tutte le prestazioni connesse ai lavori di manutenzione edile presso la sede legale e gli uffici territoriali, denominati Centri per l'Impiego (CPI) dell'Agenzia Sarda per le Politiche Attive del Lavoro (ASPAL), elencati di seguito:

- **Sede Centrale ASPAL** - Via Is Mirrionis, 195 - **Cagliari**
- **CPI Ales** - Via Don Milani, s.n.c. (ex carcere) - Ales
- **CPI Alghero** - Via Sardegna, 58/60/62 - Alghero
- **CPI Aritzo** - Corso Umberto I, 57 - Aritzo

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- **CPI Assemini** - Via Lisbona, 3 - Assemini
- **CPI Bonorva** - Via Papa Giovanni XXIII, 13 - Bonorva
- **CPI Bosa** - Viale Papa Giovanni XXIII, 25/B - Bosa
- **CPI Cagliari** - Viale Borgo Sant'Elia, s.n.c. - Cagliari
- **CPI Carbonia** - Via Dalmazia, 67 - Carbonia
- **CPI Castelsardo** - Via Amerigo Vespucci, 14 - Castelsardo
- **CPI Cuglieri** - Piazza Convento, 3 - Cuglieri
- **CPI Dorgali** - Via Emilia, 13 - Dorgali
- **CPI Gavoi** - Via Sant'Antioco, 1 - Gavoi
- **CPI Ghilarza** - Via Roma, 14 (casa Maoddi) - Ghilarza
- **CPI Iglesias** - Via Ada Negri, 50 - Iglesias
- **CPI Isili** - Piazza Costituzione, 1 - Isili
- **CPI Lanusei** - Via Guglielmo Marconi, 93 - Lanusei
- **CPI Macomer** - Via Camillo Benso Conte di Cavour, 29 - Macomer
- **CPI Mogoro** - Via Velio Spano, 3 - Mogoro
- **CPI Muravera** - Via Tirso, 1 - Muravera
- **CPI Nuoro** - Via Antonio Ballero, 153 - Nuoro
- **CPI Olbia** - Via Romagna, 10 - Olbia
- **CPI Oristano** - Via Enrico Costa, 10 - Oristano
- **CPI Orosei** - Via Nazionale, s.n.c. - Orosei
- **CPI Ozieri** - Via Umberto I, 21 - Ozieri
- **CPI Palau** - Via Divisione Cremona ang. Via Nazionale - Palau
- **CPI Porto Torres** - Via Balai, 3 - Porto Torres
- **CPI Pula** - Via Ventiquattro Maggio, 16 - Pula
- **CPI Quartu Sant'Elena** - Via Georges Bizet, 27 - Quartu Sant'Elena
- **CPI San Gavino Monreale** - Via Montevicchio, s.n.c.
- **CPI Sanluri** - Via Cesare Pavese, 7 - 09025 Sanluri
- **CPI Sassari** - Via Vittorio Bottego, 31 - Sassari
- **CPI Senorbì** - Via Carlo Sanna, 96 - Senorbì
- **CPI Siniscola** - Via Olbia, 26 - Siniscola
- **CPI Sorgono** - Corso Quattro Novembre, 51 / 51A - Sorgono
- **CPI Tempio Pausania** - Piazza Brigata Sassari (c/o Palazzo Pes Villamarina)
- **CPI Terralba** - Piazza Libertà, s.n.c. - Terralba
- **CPI Tortolì** - Via Monsignor Virgilio 74/A - Tortolì

### Obiettivi strategici

L'obiettivo che si vuole raggiungere è l'abbattimento dei tempi di intervento e la qualità dello stesso. Ora per garantire ciò occorre individuare un soggetto esterno da selezionare con procedura di gara per l'affidamento dei lavori di carattere edile. Un soggetto che darà una risposta in tempi

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

brevi ogni qualvolta si renda necessario un intervento, evitando così ulteriori aggravii e contestualmente ridurre l'esposizione di disagio o pericolo all'utenza.

### **Caratteristiche essenziali dell'appalto**

La manutenzione degli immobili si caratterizza con le attività a carattere operativo cioè veri e propri interventi diretti sull'immobile, tesi alla conservazione o al ripristino del bene.

### **Lavori**

I lavori compresi nel presente appalto si distinguono in:

#### Lavori manutentivi

- Manutenzione a guasto o di emergenza e corrente non programmata;
- Manutenzione ordinaria preventiva e corrente programmata;
- Sostituzione di materiali guasti/ammalorati.

#### Servizi gestionali e di supporto

- Reperibilità 24 ore su 24/365 giorni all'anno.
- Predisposizione e tenuta della documentazione di legge e contrattuale relativa ai lavori servizi resi.

### **Obiettivi specifici per i lavori oggetto dell'appalto**

Garantire un celere intervento per la risoluzione delle problematiche e tenere sempre sotto osservazione lo stato di conservazione degli immobili.

### **Sicurezza**

Nell'ambito dei propri ruoli l'Aspal e l'esecutore dei lavori cooperano per garantire e diffondere la sicurezza nel lavoro. L'obiettivo è quello di garantire, al di là degli adempimenti formali dettati dalla norma di settore, un sostanziale e concreto controllo della sicurezza di tutti i soggetti che frequentano le sedi Aspal.

### **Qualità**

L'Aspal intende valorizzare la componente della qualità della prestazione, prevedendo a tal fine strumenti che consentano di controllare/monitorare/valutare costantemente l'esecuzione delle prestazioni affidate con il contratto d'appalto.

In particolare si intende perseguire l'obiettivo attraverso:

- la creazione di un supporto tecnico in cooperazione tra Amministrazione committente e Ditta esecutrice dei lavori alle specifiche esigenze di informazione, controllo e rendicontazione della prestazione;
- l'effettuazione di sopralluoghi e verifiche in cooperazione tra Amministrazione e Esecutore;
- la previsione ed applicazione di penali incisive non solo nel caso di inadempimento degli obblighi contrattuali ma per il mancato raggiungimento degli obiettivi fissati dall'Ente e verificati nel corso dell'esecuzione del contratto;

### **Procedura di gara**

Sulla base delle disposizioni normative per garantire la più ampia partecipazione possibile degli operatori economici, la procedura di gara sarà la procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del Codice degli Appalti Pubblici, previa consultazione di almeno 10 operatori economici. Il criterio di aggiudicazione sarà quello del criterio del prezzo più basso ai sensi dell'art. 95 comma 4 del Codice, da determinarsi

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

mediante ribasso unico sull'elenco prezzi.

### **Organizzazione dei lavori**

L'organizzazione operativa dell'esecuzione dell'appalto è a cura dell'Appaltatore che deve attenersi alle disposizioni del presente Capitolato

Nello svolgimento dei lavori, l'esecutore si deve organizzare in modo da ridurre i disagi ai soggetti che fruiscono della struttura ove si interviene.

L'esecutore prima di intervenire, dovrà dare preventiva comunicazione al Responsabile della struttura, dei piani di lavoro, ciò anche al fine di rendere noto la presenza degli operatori nella struttura.

L'esecutore ha l'obbligo di organizzare una struttura idonea a mantenere un livello di efficienza tale da garantire che nessun intervento rimanga inevaso per un periodo superiore a:

- intervento in emergenza: 3 (tre) ore dalla chiamata/segnalazione
- intervento in urgenza: 6 (sei) ore dalla chiamata/segnalazione
- pronto intervento: 24 (ventiquattro) ore dalla chiamata/segnalazione

Per interventi in emergenza si intendono quelli necessari a seguito di eventi straordinari quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, allagamenti, e comunque la messa in sicurezza di ambienti tali da decretare il fermo o comunque compromettere la prosecuzione delle normali attività in termini di qualità e sicurezza.

Per interventi in urgenza si intendono gli interventi a titolo esemplificativo e non esaustivo, come perdite idriche, otturazioni fognarie, pluviali ostruiti, infiltrazioni, caduta di intonaci o calcinacci etc., tali da ridurre o da limitare lo svolgimento delle normali attività.

Il pronto intervento è quello richiesto per interventi a titolo esemplificativo e non esaustivo, come piccole perdite idriche, ripristino di pavimentazione, ammaloramento di intonaci, infissi rotti etc, la cui temporanea limitazione incide scarsamente sul normale svolgimento delle normali attività.

## **2 – QUADRO ECONOMICO**

L'importo totale dei lavori affidabili in base all'Accordo Quadro in oggetto per la categoria di lavorazione richiesta, nel periodo di validità dello stesso, ammonta ad € 51.272,00 di cui € 49.300,00 per lavori e € 1.972,00 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso preventivati nella misura del 4%.

L'ammontare complessivo stimato dell'Accordo Quadro è riportato di seguito:

### **QUADRO ECONOMICO**

#### **LAVORI**

1)	Importo lavori a base d'asta soggetti a ribasso	€ 49.300,00
2)	Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 1.972,00
<b>IMPORTO TOTALE DEI LAVORI E ONERI SICUREZZA A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 51.272,00</b>

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

**SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**

1) I.V.A. sui lavori 22%	€ 11.279,84
2) Accordo bonario 3%	€ 1.538,16
3) Imprevisti	€ 2.563,60
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (da 1 a 3)</b>	<b>€ 15.381,60</b>
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 66.653,60</b>

**3 – DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE LAVORAZIONI PREVISTE**

Le opere che formano oggetto dell'appalto possono essere riassunte nel modo seguente, salvo più precise indicazioni che alla consegna dei lavori potranno essere impartite dal Responsabile della Direzione Lavori:

- OPERE EDILI ED AFFINI DA IDRAULICO E FINITURE DI OPERE GENERALI DI NATURA EDILI, MATERIALI LIGNEI, PLASTICI, METALLICI E VETROSI -

• **MANUTENZIONE A GUASTO O DI EMERGENZA E CORRENTE NON PROGRAMMATA:**

1. Revisione componenti idrico sanitarie;
2. Revisione componenti in legno, ferro, alluminio e PVC;
3. Sostituzione vetri rotti su infissi in genere;
4. Revisione lattonerie in genere;
5. Riparazione elementi di controsoffitto;
6. Riparazione manti impermeabili ed opere complementari;
7. Rappezzi di pavimenti, rivestimenti e fondi di posa;
8. Opere edili in genere per il ripristino di elementi e finiture dell'involucro edilizio
9. esistente;
10. Spurghi, pulizie e ripristini reti di scarico e pozzetti;
11. Interventi edili limitati di ripristino spazi interni;
12. Ripristini di tinteggiature e verniciature interne ed esterne.

• **MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E CORRENTE PROGRAMMATA:**

13. Sostituzione localizzata di componenti idrico sanitarie e condutture;
14. Sostituzione localizzata di componenti degradate in legno, ferro, alluminio, PVC e vetro;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

15. Sostituzione lattonerie ammalorate;
16. Sostituzione manti impermeabili degradati ed opere complementari;
17. Sostituzione pavimenti e rivestimenti ammalorati;
18. Pitturazioni e verniciature localizzate interne e esterne;
19. Pulizie di coperture e sistemi di convogliamento acqua, pozzetti e intercapedini;
20. Interventi edili limitati per redistribuzione spazi interni;
21. Risanamento localizzato ambientale interno;
22. Rifacimento localizzato di servizi igienici.

• NOLEGGI PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI SPECIALITA' DIVERSE.

Rientrano altresì tutte quelle opere necessarie alla conservazione ed al buon funzionamento di tutti gli immobili in uso all'Aspal.

L'appaltatore dovrà compiere tutte quelle attività necessarie affinché le opere richieste esplicitamente dal Responsabile della Direzione Lavori siano completamente ultimate in ogni loro parte secondo le regole dell'arte, impiegando materiali nuovi e di idonee caratteristiche.

23. Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere gli uffici agibili e/o il fabbricato e sue pertinenze esterne rispondenti ai requisiti di sicurezza statica, igienica e funzionale;
24. Tutte quelle lavorazioni indispensabili per l'adeguamento dei locali alle nuove esigenze degli Uffici, modifiche interne richieste ai sensi del D.lgs. 81/2008 e interventi richiesti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'impresa ha l'obbligo di eseguire tutte le categorie dei lavori contemplati nell'Allegato n. 1A al presente Capitolato denominato "Elenco prezzi".

L'impresa è pure tenuta ad eseguire qualsiasi altra categoria di lavoro, anche se non compresa nell'Elenco prezzi, ma inerente alle opere ordinate.

I prezzi contrattuali sono vincolanti anche per la definizione, valutazione e contabilizzazione di eventuali varianti, addizioni o detrazioni in corso d'opera, qualora ammissibili ed ordinate o autorizzate ai sensi del Codice degli Appalti.

#### **4 – PIANO DI SICUREZZA**

L'Amministrazione Aspal, laddove ne ravvisasse la necessità e qualora ricorressero le condizioni del subappalto, in relazione ad uno specifico ordine di lavoro le cui opere risultino inquadrabili nell'ambito di applicazione del titolo IV del D.Lgs. 81/08 (cantieri), nominerà un Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione per la predisposizione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e di un Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, a norma degli artt. 90, 91 e 92 del D.Lgs. 81/08.

La localizzazione dei cantieri sarà variabile di volta in volta a seconda dell'edificio sul quale verranno eseguiti i lavori. Risulta pertanto estremamente difficile prevedere a priori l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari, che saranno identificati più precisamente in fase di esecuzione. Gli interventi verranno eseguiti su edifici abitati, quindi i loro occupanti verranno sottoposti ai rischi derivanti dall'interferenza delle operazioni di cantiere con le normali attività svolte.

L'operatore economico, entro dieci giorni dalla stipula del contratto e comunque prima della consegna dei lavori relativi al primo OdL dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante un piano operativo di sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. h) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. finalizzato alle definizioni di dettaglio delle attività di cantiere.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
AGENZIA SARDA PRO SU TRABALLU  
AGENZIA SARDA PER LE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO  
**ASPAL**

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,  
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

## **Il Tecnico**

Arch. Giorgio Spiga