

**UNITA' DI DIREZIONE**  
**“INTERVENTI COSTRUTTIVI – MANUTENZIONE – RECUPERO – ESPROPRI”**

**ACCORDO QUADRO TRIENNALE CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO**  
**ART. 54 COMMA 3 DEL D. LGS. 50/2016.**

**LAVORI EDILI GENERALI DI MANUTENZIONE DA EFFETTUARSI SUL PATRIMONIO DELL'ATER, COMPRESO LE CONNESSE OPERE IMPIANTISTICHE TERMOIDRAULICHE, ELETTRICHE E DELL'ARTIGIANATO IN GENERE.**

**AREE N° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

**IMPORTO GLOBALE DEL PROGRAMMA : € 3.900.000,00 – Lotti n. 6**

**1**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Il Responsabile del Procedimento:  
ing. Michele GERARDI

Il Gruppo di Progettazione:

geom. Antonio CARCASSA

geom. Rocco LO BIANCO

geom. Nicola LUCIA

geom. Leonardo MONTANARO

geom. Aldo NOTAR FRANCESCO

geom. Mario RESTAINO

Nella presente relazione si riportano gli aspetti peculiari relativi all'affidamento dei "Lavori edili generali di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio dell'ATER di Potenza, comprese le connesse opere impiantistiche, termoidrauliche, elettriche e dell'artigianato in genere".

L'Azienda, allo stato, gestisce un patrimonio edilizio di circa n. 6.000 alloggi e circa n. 500 locali a destinazione varia.

Gli immobili gestiti sono mediamente caratterizzati da vetustà e condizioni di degrado diffuso che comportano la necessità di continui interventi manutentivi, necessari per garantirne la fruibilità.

Tali interventi, segnalati dagli utenti, presentano spesso un carattere di urgenza e a volte di somma urgenza e sono caratterizzati da imprevedibilità sia nella tipologia che nel numero.

L'Azienda periodicamente programma gli affidamenti relativi alla necessaria ed improcrastinabile attività manutentiva.

L'ultima programmazione risale all'anno 2010, giusta delibera dell'A.U. n. 16 del 15.04.2010.

I contratti in essere, relativi al precedente affidamento, sono in via di conclusione.

In relazione a tale affidamento si è proceduto ad una analisi degli interventi manutentivi effettuati nell'ultimo quinquennio, al fine di valutare, alla luce del "nuovo codice dei contratti" di cui al D.lgs 50/2016, la tipologia di affidamento più idonea in relazione alle esigenze da soddisfare.

Alla luce della mole del patrimonio gestito, circa 6.000 alloggi e circa n. 500 locali, alla notevole dispersione territoriale dello stesso, risulta indispensabile strutturare l'attività manutentiva con riferimento ai seguenti aspetti :

- a) risorse necessarie;
- b) risorse disponibili;
- c) esperienze pregresse;
- d) utilizzo ottimale delle risorse umane e delle professionalità interne.

L'attuale normativa non consente più l'affidamento di lavori di manutenzione mediante contratti aperti.

Partendo da tale analisi e dalle considerazioni di cui ai commi precedenti, in relazione alla tipologia di intervento, alla estrema dispersione del patrimonio gestito ed ai positivi riscontri operativi rinvenuti dal precedente affidamento si ritiene che vada riconfermata la distribuzione territoriale in n. 6 raggruppamenti di comuni.

In relazione a quanto sopra sono state individuate le seguenti sei aree come di seguito distinte :

**AREA n. 1 :** POTENZA (quartiere Cocuzzo), ALBANO, BRINDISI, CALVELLO, CAMPOMAGGIORE, CASTELMEZZANO, LAURENZANA, PIETRAPERTOSA, TRIVIGNO E VAGLIO DI BASILICATA.

**AREA n. 2 :** POTENZA (altri quartieri), ABRIOLA, ANZI, BALVANO, BARAGIANO, BELLA, BRIENZA, PICERNO, PIGNOLA, SANT'ANGELO LE FRATTE, SASSO CASTALDA, SATRIANO, SAVOIA DI LUCANIA, TITO E VIETRI DI POTENZA.

**AREA n. 3 :** CALVERA, CARBONE, CASTELLUCCIO INFERIORE, CASTELSARACENO, CASTRONUOVO, CHIAROMONTE, EPISCOPIA, FARDELLA, FRANCAVILLA S.S., LAGONEGRO, LATRONICO, LAURIA, MARATEA, NEMOLI, RIVELLO, TEANA, TRECCHINA E VIGGIANELLO.

**AREA n. 4 :** ARMENTO, CERSOSIMO, CORLETO PERTICARA, GALLICCHIO, GRUMENTO NOVA, GUARDIA PERTICARA, MARSICONUOVO, MARSICOVETERE, MISSANELLO, MOLITERNO, MONTEMURRO, NOEPOLI, PATERNO, ROCCANOVA, S.CHIRICO RAPARO, S.COSTANTINO ALBANESE, S.MARTINO D'AGRI, S.PAULO ALBANESE, S.SEVERINO LUCANO, SANTARCANGELO, SARCONI, SENISE, SPINOSO, TRAMUTOLA E VIGGIANO.

**AREA n. 5 :** ATELLA, AVIGLIANO, BARILE, CASTELGRANDE, FILIANO, MELFI, MURO LUCANO, PESCAPAGANO, RAPOLLA, RIONERO, RUOTI, RUVO DEL MONTE E SAN FELE.

**AREA n. 6 :** ACERENZA, BANZI, CANCELLARA, FORENZA, GENZANO, GINESTRA, LAVELLO, MASCHITO, MONTEMILONE, OPPIDO, PALAZZO S.G., PIETRAGALLA, RIPACANDIDA, S. CHIRICO NUOVO, TOLVE E VENOSA.

Tale suddivisione raggruppa i Comuni interessati per ambiti geografici omogenei con particolare riferimento alla viabilità esistente.

Alla luce dell'evoluzione della normativa ed in particolare a quanto previsto dal "Nuovo Codice dei contratti" di cui al D.lgs 50/2016, in relazione alla pluralità degli interventi manutentivi che potranno interessare il patrimonio gestito, si ritiene doversi addivenire ad un "Accordo Quadro" da cui far risultare le condizioni alle quali l'appaltatore si obbliga ad eseguire le prestazioni di lavori e forniture in opera che di volta in volta gli verranno richiesti con appositi contratti applicativi.

Trattandosi di lavori di manutenzione, si ritiene che, per ogni singola area territoriale individuata, l'appalto debba essere affidato mediante procedura aperta, a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

In relazione alla durata di tale Accordo Quadro, con riferimento alle pregresse esperienze, si ritiene che la stessa non debba essere superiore a 3 anni.

L'entità economica necessaria nel corso del triennio può essere quantificata in € 3.900.000,00 oltre I.V.A., corrispondenti ad un impegno annuale medio pari ad € 1.300.000,00 oltre I.V.A..

Alla luce di quanto sopra, i quadri economici delle sei Aree in cui si articola la proposta di Accordo Quadro, sono i seguenti, per un ammontare complessivo di € 4.400.000,00:

**Area n. 1**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 671.609,75
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 16.790,25
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 710.000,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 71.000,00
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 19.000,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 800.000,00</b>

**Area n. 2**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 619.024,39
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 15.475,61
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 656.100,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 65.610,00
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 18.290,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 740.000,00</b>

**Area n. 3**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 607.121,95
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 15.178,05
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 643.900,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 64.390,00
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 19.710,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 728.000,00</b>

**Area n. 4**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 565.000,00
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 14.125,00
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 600.725,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 60.072,50
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 18.202,50
	<b>Totale</b>	<b>€ 679.000,00</b>

**Area n. 5**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 563.585,37
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 14.089,63
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 599.275,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 59.927,50
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 17.797,50
	<b>Totale</b>	<b>€ 677.000,00</b>

**Area n. 6**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 652.097,56
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 16.302,44
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 690.000,00</b>
4	I.V.A. 10%	€ 69.000,00
5	Imprevisti (allacciamenti, oneri concessori etc.) (compreso I.V.A.)	€ 17.000,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 776.000,00</b>

Per ciascuna area, saranno posti a base di gara gli importi di seguito riportati:

**Area n. 1**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 671.609,75
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 16.790,25
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 710.000,00</b>

**Area n. 2**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 619.024,39
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 15.475,61
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 656.100,00</b>

**Area n. 3**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 607.121,95
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 15.178,05
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 643.900,00</b>

**Area n. 4**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 565.000,00
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 14.125,00
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 600.725,00</b>

**Area n. 5**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 563.585,37
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 14.089,63
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 599.275,00</b>

**Area n. 6**

Nr.	descrizione	importo
1	Servizi di gestione tecnica e call center €/mese 600,00 (soggetti a ribasso)	€ 21.600,00
2	Lavori a misura (soggetti a ribasso)	€ 652.097,56
3	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 16.302,44
	<b>Totale a base d'affidamento</b>	<b>€ 690.000,00</b>