



## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO IN ACCORDO QUADRO CON SETTE OPERATORI DEI LAVORI EDILI ED AFFINI DA REALIZZARE NEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI RICCIONE E DEL COMUNE DI MISANO**

Il R.U.P.

Ing. Marco Masi

  
geat S.r.l.

Via Lombardia, 17  
47838 Riccione (RN)  
Partita IVA 02413910408

## RELAZIONE TECNICA

GEAT s.r.l. ha in gestione il Patrimonio Immobiliare dei Comuni di Riccione e Misano Adriatico composto di numerosi edifici destinati a scuole di diverso ordine e grado, a uffici e servizi pubblici in genere, e dei condomini ex ACER di proprietà del Comune di Riccione, di Edilizia Residenziale Pubblica. L'elenco dettagliato degli immobili è allegato al Disciplinare Tecnico. Per tutti questi edifici è indispensabile effettuare costanti interventi di manutenzione ordinaria, al fine di assicurare la loro conservazione e quindi il loro normale funzionamento per i fini a cui sono destinati. Gli interventi sono di varia natura e consistenza: si va dalla riparazione di una perdita d'acqua, sostituzione di sanitari e accessori, alla riparazione di infissi, alla sostituzione di lampade e di materiale elettrico in genere, dalle tinteggiature dei muri alla pulizia dei tetti, ecc. Sono, quindi, interventi che rientrano in una casistica molto ampia e di difficile previsione e quantificazione. La Pianta organica aziendale non permette di fronteggiare a tali problemi è, pertanto, assolutamente necessario avere alcune Imprese affidatarie di questo importante servizio che assicuri la tempestività degli interventi urgenti e la programmazione dei lavori. Per questo fine si è scelto di dividere il complesso degli edifici in n.7 lotti, allo scopo di individuare altrettante imprese affidatarie del servizio ed assicurare la più ampia rotazione dei fornitori aziendali.

## ELENCO PREZZI

La grande variabilità e l'estensione della tipologia di intervento nel campo della manutenzione, rende necessario prevedere un elenco prezzi completo di tutte le voci che coprano tutte le casistiche che ci si potrebbe trovare ad affrontare durante l'appalto. A tal fine è stato preso a base dell'appalto il Prezziario della Camera di Commercio della Provincia di Rimini, che fa parte integrante del presente progetto. L'offerta dovrà prevedere un unico ribasso d'asta, che terrà conto sia delle categorie più comuni di intervento sia delle possibili variabili per eventi eccezionali, e sarà applicato alle singole voci dell'elenco prezzi. Per quanto concerne i tempi, le modalità di esecuzione, il tipo e numero degli interventi, gli obblighi e i diritti dell'Impresa aggiudicataria dell'appalto, si fa riferimento al Disciplinare Tecnico.

## ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di "Manutenzione edile degli immobili comunali", si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Quadro economico;
- Elenco immobili oggetto di manutenzione;
- Schema Accordo Quadro.

<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
<b>LAVORI EDILI ED AFFINI</b>			
<b>A</b>	<b>OPERE COMPONENTI L'APPALTO</b>		<i>totali</i>
	PRONTO INTERVENTO PER LAVORI EDILI ED AFFINI		€ 700.000,00
<b>B</b>	<b>SERVIZI A BASE DI GARA</b>		
B.1	servizi soggetti a ribasso d'asta		€ 665.000,00
B.2	Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso		€ 35.000,00
	<b>IMPORTO A BASE DI APPALTO</b>		<b>€ 700.000,00</b>
<b>C</b>	<b>INCIDENZA DELLA MANODOPERA</b>		
	INCIDENZA MEDIA DELLA MANODOPERA SUI LAVORI	39%	273.000,00
	I.V.A. sui lavori a base di appalto	22 %	€ 154.000,00
	<b>TOTALE IMPEGNO DI SPESA</b>		<b>€ 854.000,00</b>