Azienda Lombarda
per l'Edilizia Residenziale
di Brescia-Cremona-Mantova

Sede

Firmato digitalmente da: Diego Mobilio
Data: 12/02/2024 14:17:12

LAVORI DI MANUTENZIONE

negli edifici di proprietà dell'ALER o dalla stessa gestiti a qualsiasi titolo

M.O. 2024 Edile

(budget 1609)

RELAZIONE APPALTO

zona geografica:
"Bassa Est e Basso Garda"

RELAZIONE APPALTO DI MANUTENZIONE
sommario

INTRODUZIONE **3**

CONCETTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA **3**

MANUTENZIONE ORDINARIA **3**

PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA **4**

MANUTENZIONE STRAORDINARIA **4**

PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA **4**

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN APPALTO **4**

DEFINIZIONE, RIFERIMENTI NORMATIVI, CHIARIMENTI **6**

SINTETICA DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI DA ESEGUIRSI **6**

CLAUSOLA RISOLUTORIA PER ATTIVAZIONE CONVENZIONE ARIA **8**

RELAZIONE APPALTO DI MANUTENZIONE

INTRODUZIONE

L'Appalto ha per oggetto l'esecuzione delle opere edili, non predeterminate nel numero, ma necessarie secondo le esigenze dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova e per la manutenzione avente carattere di urgenza e di indifferibilità, per l'eliminazione di situazioni di pericolo, da effettuarsi negli immobili del patrimonio di proprietà e gestiti dall' ALER di Brescia-Cremona-Mantova, nella zona "Bassa Est e Basso Garda".

CONCETTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA

Per meglio definire ed inquadrare l'argomento dell'appalto si riporta la definizione di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che discende dal normale e condiviso uso quotidiano del termine e dai riferimenti normativi in vigore (DPR 380/2001 e s.m.e i.).

MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (piano del colore).
Caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.
Sono considerati quali opere di manutenzione ordinaria:
A) FINITURE ESTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
— ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
— pulitura delle facciate;
— riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
— ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
— riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
— riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
— installazione di grate, limitatamente al vano finestra.
— applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
— rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
— riparazione delle recinzioni.
B) FINITURE INTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:
— riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
— riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
— riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.
C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE - Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste: — piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
— spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.
— apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI - Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI - Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

F) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI
— Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti,

purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.
— Opere di modesta entità per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
— Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori;
il Comune può riservarsi di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni dal ricevimento della relativa comunicazione.
Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A differenza della manutenzione ordinaria, i lavori di manutenzione straordinaria prevedono la modifica e il restauro anche di parti strutturali dell'abitazione. All'interno dell'immobile, sarà inoltre possibile realizzare servizi igienici e tecnologici. Per effettuare lavori di manutenzione straordinaria è necessario però non alterare le superfici e i volumi delle zone che saranno oggetto di ristrutturazione e delle singole unità immobiliari; sarà obbligatorio altresì non variare la destinazione d'uso delle stesse. Rientrano nei lavori di manutenzione straordinaria: l'apertura di finestre verso l'esterno, la costruzione di scale, la totale sostituzione di impianti elettrici, modifiche evidenti alle facciate. Spesso è prevista anche la sostituzione di infissi interni di tipo diverso rispetto a quelli del palazzo; ciò è possibile solo se accettato dal condominio. Fanno in alcuni casi parte delle opere di manutenzione straordinaria anche: la modifica dell'altezza del pavimento e dei solai, pur rispettando le altezze minime locali; la costruzione di muri e recinzioni inferiori a tre metri di altezza. La manutenzione straordinaria permette infine anche la realizzazione dei volumi tecnici, ma anche la costruzione di verande esterne.

PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione straordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
In genere per l'esecuzione di manutenzione straordinaria è necessario un titolo autorizzativo da parte del Comune di competenza in cui si effettuano i lavori.
Il Comune può riservarsi di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni dal ricevimento della relativa comunicazione.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN APPALTO

Il territorio provinciale è stato suddiviso in n. 7 lotti per la parte di manutenzione edile ed affine, in n° 9 lotti per la parte di manutenzione idraulica, meccanica ed affine, in un unico lotto per la parte elettrica ed affine e in n° 2 lotti per la parte di pittore e tinteggiatore come di seguito indicati suddivisi per zone territoriali e per tipologia di lavorazioni.
La gara oggetto della presente relazione si riferisce alle zona individuate nella tabella seguente con il riquadro spuntato o secondo quanto indicato nella documentazione di appalto:

OGGETTO DI INTERVENTO: **ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DI NATURA EDILE IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI**

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ ***BASSA EST E BASSO GARDA***
- ❑ *BASSA OVEST*
- ❑ *Brescia città ALER 1(NORD)*
- ❑ *Brescia città ALER 2 (SUD)*
- ❑ *CITTA' – IMMOBILI COMUNE DI BRESCIA*
- ❑ *VALLECAMONICA E ISEO*
- ❑ *VALLESABBIA, A. GARDA, VAL TROMPIA*

OGGETTO DI INTERVENTO: ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DI NATURA IDRAULICA IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ *IDRAULICO BASSA EST E BASSO GARDA*
- ❑ *IDRAULICO BASSA OVEST*
- ❑ *IDRAULICO BRESCIA CITTA' ALER 1 (nord)*
- ❑ *IDRAULICO BRESCIA CITTA' ALER 2 (sud)*
- ❑ *IDRAULICO BRESCIA CITTA' COMUNE DI BRESCIA 1 (nord)*
- ❑ *IDRAULICO BRESCIA CITTA' COMUNE DI BRESCIA 2 (sud)*
- ❑ *IDRAULICO VALLE CAMONICA*
- ❑ *IDRAULICO VAL SABBIA – ALTO GARDA – VAL TROMPIA*

OGGETTO DI INTERVENTO: ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DI NATURA ELETTRICA IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ *BRESCIA E PROVINCIA NORD*
- ❑ *BRESCIA E PROVINCIA SUD*

OGGETTO DI INTERVENTO: ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DA TINTEGGIATORE IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ *PITTORE BRESCIA E PROVINCIA NORD*
- ❑ *PITTORE BRESCIA E PROVINCIA SUD*

OGGETTO DI INTERVENTO: ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DA FABBRO, LATTONIERE, FALEGNAME E VETRAIO IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ *BRESCIA E PROVINCIA NORD*
- ❑ *BRESCIA E PROVINCIA SUD*

OGGETTO DI INTERVENTO: *CONDUZIONE E MANUTENZIONOE CENTRALI TERMICHE, AUTOCLAVI, PANNELLI SOLARI E RAFFRESCAMENTO IN FABBRICATI DI PROPRIETA' DELL'ALER E DEI COMUNI CONVENZIONATI*

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

- ❑ *BRESCIA CITTA'*
- ❑ *PROVINCIA DI BRESCIA*

Puntuale individuazione degli immobili individuati in ciascuna zona è contenuta nell'allegato "elenco degli edifici di proprietà o gestiti dall'Aler" che forma parte integrante della documentazione di appalto e vale come identificazione della zona di intervento per la ditta esecutrice.

DEFINIZIONE, RIFERIMENTI NORMATIVI, CHIARIMENTI

La presente relazione generale viene redatta ai sensi dell'art.105 del DPR 207/2011 per lavori di manutenzione ordinaria ed urgenti non prevedibili al momento del progetto, ma che si verificheranno secondo le diverse esigenze manutentive dei fabbricati a partire dalla data di consegna dei lavori.

Vista la tipologia di lavori non prevedibili nè quantificabili, nel numero, nell'entità e nell'ubicazione, non é possibile redigere alcuni documenti propri del progetto esecutivo, quali il computo metrico estimativo.

Pertanto le opere oggetto dell'appalto sono sommariamente descritte nella seguente sintetica descrizione delle lavorazioni in modo complessivo, che anche se non esaustivo, rappresenta le tipologie più frequenti di lavori che sono state necessarie negli ultimi anni e nei trascorsi appalti, suddivise per categoria prevalente (tipologia di opera prevalente) e per zona d'intervento.
Si ribadisce e chiarisce che quanto descritto e allegato con la presente relazione, alla documentazione di gara, ha il solo fine di far conoscere rendere edotti i concorrenti circa le possibili lavorazioni, esecuzioni e casistiche che si possono presentare durante l'esecuzione del contratto.

Le modalità, i tempi di intervento e l'esecuzione delle opera sono regolate come descritti nel C.S.A., art. 12, cui si rimanda da ora per ogni ulteriore chiarimento ed esplicazione circa il metodo di lavoro atteso e a cui l'appaltatore è tenuto a conoscere, ad improntarsi ed a uniformarsi. I lavori verranno gestiti via telefonica, via fax con l'invio delle segnalazioni e dei relative ordini di servizio e via web, attraverso un applicativo informatico, che il Manutentore dovrà, entro la data di consegna dei lavori, avere recepito e che consenta fin da subito la gestione delle richieste e degli ordinativi.
L'appaltatore tramite l'applicativo potrà interagire in contraddittorio con l'addetto dell'Ufficio Manutenzione per la gestione dell'estratto conto preliminare dei lavori, da verificare a cura dell'addetto di zona, eseguiti sulla base degli ordinativi emessi dall'addetto stesso o da suo sostituto, oltre che gli estremi dell'ordine di servizio, la descrizione dei lavori eseguiti, la descrizione sintetica dei materiali usati, il nominativo degli operai impiegati nell'intervento e la durata oraria dell' impiego degli stessi.
Inoltre dovrà essere allegata la conferma a firma di inquilino o del capo scala per gli alloggi, di un responsabile o di un delegato per gli edifici scolastici e gli uffici dell'avvenuta esecuzione dei lavori e con l'indicazione di eventuali osservazioni

In caso di non ottemperanza dei termini temporali di esecuzione verrà comminata all'esecutore una penale regolata dalle disposizioni dell' art. 13 del C.S.A. di contratto.
I prezzi unitari da utilizzare per l'appalto sono quelli contenuti nell'elenco prezzi ALER di Brescia suddiviso per tipologia e categorie di lavori.

La contabilità delle opera sarà effettuata a misura secondo quanto previsto dal C.S.A. (cfrt. Art 16) in contraddittorio con la ditta e ALER.

Per quanto sopra, costituiscono elaborati di progetto ai sensi dell'art.105 del DPR 207/2010, la presente Relazione generale, il Capitolato Speciale d'Appalto, l'elenco Prezzi ALER BRESCIA-CREMONA-MANTOVA e il Piano di sicurezza e Coordinamento e la stima dei costi della sicurezza.

Ogni tipologia di lavorazione sopraelencata, include le opere principali, le opere accessorie, e le eventuali assistenze murarie e/o impiantistiche necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte, tutto secondo le indicazioni contenute nel C.S.A. e negli elaborati di progetto.

SINTETICA DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI DA ESEGUIRSI

LAVORI PER OPERE EDILI

Si classificano tutti quegli interventi che richiedono la presenza di uno o più muratori coadiuvati da aiutanti. I lavori più frequenti consistono in: opere di ripristino dei manti di copertura e relativa orditura con fornitura del relativo materiale, ripassatura di tetti e eliminazione di

infiltrazioni, esecuzione di murature ed intonaci, distacco di intonaci pericolanti, ripristino frontalini balconi, demolizione e ripristino di pavimentazioni e rivestimenti con relativi sottofondi, sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani, demolizioni o tagli a sezione obbligata di murature, sostituzione e/o riparazione e/o pulizia di canali di gronda, falde, converse in qualsiasi materiale, riparazioni di grondaie, discese pluviali, converse e scossaline di testata e per camini e ricorsa tetti e coperture, impermeabilizzazioni di canali di gronda, di copertura fabbricati e box, eventuali opere di sistemazione cortili, marciapiedi e strade;, tutto compreso delle assistenze murarie di qualsiasi tipo.
Coperture in eternit, necessitano interventi da parte di ditta autorizzara previa redazione documentazione e autorizzazione richiesta all'ASL di competenza per: ripristino di parte delle lastre di copertura in eternit, mediante fissaggio all'orditura esistente ripristino localizzato del manto di copertura in eternit per evitare infiltrazioni d'acqua piovana, eventuale rimozione e sostituzione parziale delle stesse con elementi ecologici, eventuali tratti di sovracopertura realizzata a protezione degli elementi sottostanti, Stoccaggio, smaltimento e trasporto alle discariche autorizzate delle lastre in eternit rimosse; opere di manutenzione nei punti della copertura che interagiscono con elementi costruttivi sporgenti dal manto di copertura (extra corsa ascensori, vani tecnici, cavedi, canne di esalazione, ecc)altri interventi manutentivi in genere sui manti di copertura in eternit.

LAVORI IMPIANTISTICI IDRICO TERMICO SANITARI E GAS
Si classificano tutti quegli interventi che richiedono la presenza di uno o più operai - idraulico coadiuvati da aiutanti. I lavori più frequenti consistono: ricerca della rottura e seguente ripristino e/o sostituzione tratti di tubazioni e/o pezzi speciali (curve, braghe, etc.) esistenti nei bagni, cucine, colonne di salita acqua e gas,, tubazioni varie di acque di scarico, comprese le opere murarie necessarie per la rottura e il ripristino puntuale delle rifiniture oltre che la fornitura del relativo materiale. Rifacimento parziale/ totale della rete di carico e scarico dei bagni comprensivo di impianto idrico e opere murarie di rifacimento totale di sottofondi pavimenti e rivestimenti.
Sostituzione contatori acqua per gravi difetti di funzionamento o danno accidentale; eventuali rifacimenti di nuovi locali bagno.
Sostituzione degli apparecchi sanitari con raccordi e di rubinetterie ove richiesto; sostituzioni radiatori o ventilconvettori.
Ristrutturazione e/o sostituzione di pozzetti acque bianche e/o nere e tratti di tubazione fognaria.
Spostamento contatori gas, modifiche e/o rifacimento nuovi impianti di adduzione gas parti comuni e agli alloggi con relative prese d'areazione ai sensi della vigente normativa, prove di tenuta impianti gas.

OPERE DA SERRAMENTISTA, DA FABBRO E DA VETRAIO
Manutenzione di tutte le strutture in ferro, alluminio, lamiera etc. con sostituzione o ripristino della piccola
e grossa ferramenta ivi compresa la riparazione o fornitura di serramenti in ferro, alluminio, cancellate o cancelli, ringhiere, persiane avvolgibili in elementi agganciati in ferro, serrande di sicurezza in rotolo, parapetti dei balconi, scale, etc., inferriate e griglie, e tutte le opere da fabbro non elencate.
Lavori di riparazione e/o sostituzione di serramenti in legno, porte di passata , persiane avvolgibili e gelosie. Fornitura e posa in opera di vetri semplici, doppi, stampati, retinati ed a camera per serramenti in genere, compresi vetri per cassette da lettere e relative serrature.
Fornitura e posa di portoncini, sostituzione di serrature, maniglie e ferramenta in genere su serramenti in legno, riparazione e/o sostituzione di arredi in legno, fornitura di materiali.
Sostituzione serrature in urgenza o per sfratto.

LAVORI IMPIANTISTICI ELETTRICI, TELEFONICI E TELEVISIVI
Riparazione di impianti elettrici, citofonici, di messa a terra, di impianti civili in generale.
Installazione e/o sostituzione di lampade, prese, interruttori, corpi illuminanti, differenziali magnetotermici, quadri elettrici di illuminazione, realizzazione di canalizzazioni sia incassate che in canaline esterne ed eventuali opere murarie in assistenza; redazione dei necessari calcoli per il dimensionamento degli impianti in oggetto di intervento e relative certificazioni di conformità e per denuncie di impianti di messa a terra. Riparazioni di antenne TV e nuova installazione di antenna per digitale terrestre.

LAVORI DA PITTORE TAPPEZZIERE E TINTEGGIATORE
Riparazione/rifacimento di rivestimenti murari decorativi civili in generale.
Installazione e/o sostituzione di zoccolini battiscopa, cornici, decori, tinteggiature delle murature a tempera normale e/o lavabile (idropitture) sia all'interno dell'alloggio che nei locali ad uso comune (androni, vani scala etc..), posa in opera di carta da parati sulle murature sia all'interno dell'alloggio che nei locali ad uso comune (androni, vani scala etc..).

CLAUSOLA RISOLUTORIA PER ATTIVAZIONE CONVENZIONE ARIA

Il contratto oggetto delle opere da idraulico potrà essere risolto nel momento in cui fosse attivata la relativa convenzione centralizzata da parte dell'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.A. (ARIA S.p.A.) per lavori di pari contenuto e destinazione merceologica.

Al verificarsi di tale evenienza all'Operatore economico verranno liquidate tutti i lavori regolarmente svolti ed eseguiti sino a quel momento.

L'Operatore economico non avrà diritto ad altro compenso, risarcimento o somma di denaro.