

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**OPERE DI MANUTENZIONE DI INFISSI INTERNI ED ESTERNI,  
RINGHIERE ED ARREDI  
DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO**



**COMUNE di SESTO FIORENTINO**  
Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Manutenzione  
Via Cavallotti, 46  
50019- Sesto Fiorentino

**RELAZIONE DESCRITTIVA**

**LAVORI DI MANUTENZIONE DI INFISSI INTERNI  
ED ESTERNI, RINGHIERE ED ARREDI  
DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO**

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**OPERE DI MANUTENZIONE DI INFISSI INTERNI ED ESTERNI,**  
**RINGHIERE ED ARREDI**  
**DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO**

**1. Oggetto lavori**

I lavori in oggetto affidati in cottimo fiduciario, così come definito dall'art. 125 comma 1 lettera b) del D.lgs. 12.04.2006, n. 163, per l'esecuzione di tutte le opere e provviste materiali occorrenti per l'esecuzione, nel periodo di 3 (tre) mesi dalla data di consegna dei "LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI, RINGHIERE ED ARREDI DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO".

I lavori e forniture riguardano:

1. Lavori di falegnameria e fabbro;
2. Manutenzione ordinaria e revisione di infissi interni ed esterni di qualsiasi tipo e genere compreso le parti accessorie;
3. Manutenzione ordinaria e revisione degli arredi di qualsiasi tipo e genere;
4. Manutenzione ordinaria e revisione di ringhiere di qualsiasi tipo e genere;
5. forniture di elementi di chiusura in ferro o acciaio in genere.

L'elenco degli edifici attualmente oggetto di manutenzione, unitamente alla indicazione della loro dislocazione sul territorio, è riportato nell'Allegato n. A al Capitolato Speciale di Appalto.

L'affidamento si estende automaticamente anche agli edifici e ai beni immobili che dovessero entrare a far parte del patrimonio edilizio dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo, come proprietà o come gestione, successivamente alla sua stipula senza che l'Impresa che lo sottoscrive possa avanzare pretese di compensi ed indennizzi di qualsiasi natura e specie.

L'affidamento comprende tutte le attività di esecuzione degli interventi, nei beni oggetto di affidamento, necessari a mantenerli in efficienza e/o renderli funzionali all'uso cui sono adibiti, secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori o dal R.U.P..

L'affidamento avrà durata di giorni 90 (novanta) dalla data del verbale di consegna lavori e comunque fino al conseguimento dell'importo contrattuale.

**1.1 Obiettivi da raggiungere**

L'obiettivo del presente affidamento in cottimo fiduciario è quello di mantenere attivo il servizio manutenzione per opere da fabbro, falegnameria e vetraio per il patrimonio dell'Ente, nel more dell'aggiudicazione del prossimo appalto triennale in accordo quadro di pari oggetto in corso di gara

- rispondere in maniera rapida ed adeguata alle esigenze dell'Amministrazione Comunale;
- mantenere e/o **rendere i Beni funzionali all'uso** cui sono adibiti, ottenendone la disponibilità a rendere il servizio cui sono destinati;
- **adoperarsi in modo che gli interventi manutentivi di qualsiasi priorità** siano effettuati tempestivamente e con diminuzione dei costi;
- **evitare e prevenire**, salvo cause di forza maggiore, **pericoli alla incolumità degli utenti** o danni patrimoniali.

**2. Tipologie di intervento**

I lavori sono raggruppati in tre categorie d'intervento, suddivise in distinte priorità e devono essere effettuati su espresso ordine della Direzione dei Lavori secondo quanto di seguito specificato:

- priorità 01: urgenza;
- priorità 02: normale;
- priorità 03: programmato.

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**OPERE DI MANUTENZIONE DI INFISSI INTERNI ED ESTERNI,**  
**RINGHIERE ED ARREDI**  
**DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO**

*2.1 Priorità 01: urgenza.*

L'intervento deve essere iniziato entro **un'ora** dal ricevimento dell'ordine, affidato tramite comunicazione verbale, telefonica, a mezzo fax, e-mail o tramite il "*programma di gestione delle manutenzioni*" e successivamente confermato con Ordine di Lavoro.

I lavori affidati con tale modalità devono essere eseguiti con assoluta priorità su qualsiasi altro lavoro, in qualsiasi condizione operativa e anche in orario diverso da quello normale di lavoro, ivi compreso l'orario notturno e/o quello festivo.

*2.2 Priorità 02: normale.*

L'intervento deve essere iniziato entro **settantadue ore** dal ricevimento dell'ordine, affidato a mezzo fax, e-mail o tramite il "*programma di gestione delle manutenzioni*", e successivamente confermato con Ordine di Lavoro.

*2.3 Priorità 03: programmato.*

**Lavoro periodico o programmato:** affidato tramite Ordine di Lavoro e individuato secondo le esigenze e le priorità stabilite dalla Stazione Appaltante che definisce, di concerto con l'Impresa, i tempi e i modi di esecuzione degli stessi.

Gli interventi programmati saranno riferiti principalmente a:

- Riparazione, restauro o sostituzione persiane in legno.
- Sostituzione maniglioni antipanico senza marcatura CE.

**3. Gestione degli interventi di manutenzione.**

L'esecuzione degli interventi di manutenzione è articolata in:

*3.1 manutenzione ordinaria*

Le operazioni di manutenzione ordinaria, compresi gli interventi in urgenza e programmati, sono atte a mantenere in condizioni d'uso adeguate e in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia gli edifici in oggetto.

*3.2 gestione delle esigenze manutentive*

Comprende **la predisposizione di perizie e preventivi**, fatti sulla base del prezzario di cui all'art. 4 del Capitolato Speciale d'Appalto, su richiesta del Committente o moto proprio, per interventi aventi priorità 03: normale e 04: programmato.

L'esecuzione di sopralluoghi per risolvere problemi manutentivi o per verifiche di situazioni presumibilmente pericolose, su segnalazione dei referenti, moto proprio o su richiesta dell'Amministrazione Comunale, compreso il report delle conclusioni del sopralluogo e la documentazione, anche fotografica se necessaria e/o richiesta.

*3.3 programmazione*

E' compresa la **programmazione operativa degli interventi**, compreso il coordinamento con le eventuali altre imprese che operino sugli stessi Beni.

*3.4 prestazioni tecniche varie*

Sono comprese tutte le prestazioni, non specificatamente definite altrove ma comunque necessarie al corretto funzionamento del servizio.

In particolare consistono in:

- **interfaccia con l'Amministrazione Comunale**, sopralluoghi e relazioni conseguenti a richieste dall'Amministrazione;

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**OPERE DI MANUTENZIONE DI INFISSI INTERNI ED ESTERNI,**  
**RINGHIERE ED ARREDI**  
**DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI SESTO FIORENTINO**

- **gestione del coordinamento fra imprese** che dovessero eventualmente operare nello stesso Bene;
- **fornitura di tutte le “Dichiarazioni di Conformità” o “Corretta posa in opera”** inerenti gli interventi, compresa la fornitura dei documenti e disegni grafici finali firmati da tecnico abilitato;
- la **documentazione** con foto **delle opere realizzate** sui Beni di cui all'allegato A.

**4. Contratto e pagamenti.**

L'impresa affidataria stipulerà un contratto della durata di 90 giorni per l'importo indicato nel seguente quadro economico al netto del ribasso d'asta.

All'Appaltatore sarà corrisposto il pagamento in un'unica soluzione al raggiungimento dell'importo contrattuale al netto delle ritenute previste di legge, che saranno svicolate con la redazione del CRE.

Il S.A.L. sarà emesso previa verifica della D.L. dell'aggiornamento da parte dell'impresa degli interventi ordinati tramite il “*programma di gestione delle manutenzioni*”.

Tali interventi, identificati con un numero ID, dovranno essere menzionati nella contabilità.

**5. Quadro Economico dei lavori.**

**A) IMPORTO LAVORI:**

Importo dei lavori (soggetti a ribasso)	€ 32.000,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ <u>600,00</u>
<b>TOTALE IMPORTO DEI LAVORI</b>	<b>€ 32.600,00</b>

**B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:**

IVA 22%	€ <u>7.172,00</u>	
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 7.172,00</b>	<b>€ 7.172,00</b>
		=====
<b>TOTALE</b>	<b>€ 39.772,00</b>	

Il Servizio Manutenzione