

Sassuolo (MO), 29/06/2017

Oggetto: *Appalto lavori di Manutenzione Alloggi ERP Sassuolo
(Manutenzione ordinaria / Ripristino alloggi / Pronto intervento)*
RELAZIONE TECNICA

Riguardo gli alloggi di **"EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (ERP)** distribuiti su tutto il territorio comunale, oltre ai grandi interventi di manutenzione straordinaria che si possono programmare nel corso degli anni, esiste l'esigenza quotidiana di rispondere in maniera sollecita ed adeguata ai vari lavori di ordinaria manutenzione necessari per mantenere in buono stato gli oltre 510 alloggi ERP del **Comune di Sassuolo**.

Dal **1° Luglio 2016** le attività riguardanti la gestione degli interventi di MANUTENZIONE del patrimonio residenziale del Comune è in capo a **SGP srl** in particolare al servizio **UFFICIO CASA** rimanendo in ACER la parte prettamente AMMINISTRATIVA (*contratti di affitto, riscossione canoni, gestione morosità...*).

Le tipologie dei lavori in oggetto riguarderanno essenzialmente interventi di manutenzione di tipo impiantistico (*impianti elettrici, impianti idrici , di riscaldamento e condizionamento presenti all'interno degli alloggi ERP comunali*), interventi di manutenzione di tipo edile (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, piccole demolizioni e ripristini...*), interventi manutentivi riguardanti i tinteggi, la manutenzione dei serramenti e più in generale piccoli interventi da falegname, fabbro e lattoniere.

I lavori dovranno essere sempre eseguiti a regola d'arte, in linea con le vigenti normative del settore, in accordo con l'Ente Gestore e gli inquilini presenti negli alloggi in modo da limitare al massimo possibili situazioni di disagio garantendo al tempo stesso la totale sicurezza dell'utenza ERP e degli addetti ai lavori.

Gli interventi, sulla base anche degli appalti in uso ad ora, gestiti in questi ambito, riguardano essenzialmente tre categorie di lavori, le cui percentuali di incidenza sono state, appunto, valutate in riferimento alle opere eseguite precedentemente:

- **OS3 IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE**,
incidenza 60%, importo previsto € 72,000,00
- **OS28 IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO**,
incidenza 30%, importo previsto € 36.000,00
- **OG1 EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI**, incidenza 10%, importo
previsto € 12.000,00

Le ditte aggiudicatrici delle opere impiantistiche dovranno essere in grado di dare seguito alle richieste di intervento da parte dell'Ente Gestore/inquilino anche in caso di situazioni che possono rivestire carattere di immediatezza d'intervento per condizioni di grave pericolo per l'incolumità degli stessi inquilini degli alloggi ERP. Il servizio di "pronto intervento" verrà attivato in caso di emergenza attraverso chiamata diretta a specifico numero di telefono dedicato a questa funzione.

Tali ditte dovranno quindi essere strutturate in modo da poter garantire la disponibilità di un numero adeguato di uomini e mezzi anche nel periodo estivo, durante le giornate festive ed i fine settimana.

Si dovranno infine individuare e rendere note quelle figure professionali all'interno delle aziende a cui vengono attribuite le funzioni di collegamento con il Committente circa le attività di pianificazione e di controllo amministrativo / gestionale degli interventi di volta in volta compiuti all'interno dei vari alloggi.

Gli interventi potranno interessare tutti gli alloggi (*aree cortilive e pertinenze comprese*) dislocati sul territorio del Comune di Sassuolo.

La tempistica d'intervento, in funzione della natura del "guasto/problema" o della lavorazione da eseguire, si potrà ricondurre a tre livelli di priorità:

I. pronto intervento (entro 2 ore dalla richiesta) ;

- II. intervento **programmato urgente** (inizio entro 72 ore dalla richiesta - ordine di servizio/sopralluogo congiunto - con ultimazione lavori entro i successivi 5 gg lavorativi, salvo diversi accordi fra le parti) ;
- III. intervento **programmato** (inizio entro e non oltre la data programmata per cominciare i lavori, comunque non prima di 15 gg dalla richiesta, con ultimazione degli stessi entro i successivi 30 gg lavorativi).

Più precisamente possiamo descrivere gli interventi di manutenzione degli alloggi come:

1. lavori di **pronto intervento** da gestire come emergenze e finalizzati al ripristino delle funzionalità dell'elemento per i quali il ritardo dell'esecuzione non consente una sollecita eliminazione di stati di pericolo per l'incolumità e la salute delle persone, oppure comporta una grave limitazione nell'uso dei locali;
2. lavori per intervento **programmato urgente** finalizzati a far durare l'immobile, conservandone il livello minimo delle prestazioni caratteristiche in termini di funzionalità, efficienza, igiene e fruibilità dell'organismo edilizio con effetti che non configurino modifiche sostanziali dello stesso e/o delle sue parti ;
3. lavori per intervento **programmato** , eseguiti sugli alloggi riconsegnati dagli inquilini all'Ente Gestore, finalizzati principalmente agli adeguamenti ed ammodernamenti impiantistici ed al ripristino delle condizioni di igiene e funzionalità delle varie parti/finiture dello stesso in modo da renderlo pronto per essere riassegnato a nuovi inquilini;

Il servizio di "pronto intervento" viene espletato con costi e fasce orarie così definite :

| FASCE ORARIE | COSTI per ogni intervento |
|--------------|---------------------------|
|--------------|---------------------------|

| | |
|---|---|
| <u>Fascia Oraria Ordinaria</u> | |
| LUNEDI'-MARTEDI'-MERCOLEDI'-GIOVEDI'-VENERDI' dalle ore 7.00 alle ore 20.00 | PREZZI offerti + DIRITTO FISSO di CHIAMATA € 70,00 |
| <u>Fascia Oraria Notturna Non Festiva</u> | |
| LUNEDI'-MARTEDI'-MERCOLEDI'-GIOVEDI'-VENERDI' dalle ore 20.00 alle ore 07.00 | PREZZI offerti + DIRITTO FISSO di CHIAMATA € 100,00 |
| <u>Fascia Oraria Festiva</u> | |
| SABATO - DOMENICA - FESTIVI | PREZZI offerti + DIRITTO FISSO di CHIAMATA € 130,00 |

La ditta chiamata per intervenire in "pronto intervento" dovrà recarsi sul posto entro 120 minuti dalla chiamata con le attrezzature ed i mezzi necessari per espletare il servizio impiegando esclusivamente proprio personale dipendente.

I lavori, una volta eseguiti, saranno quindi contabilizzati sulla base dell'elenco prezzi posto a base di gara e ribassato della percentuale offerta dalla ditta aggiudicataria.

Sempre negli interventi di "livello I" l'esemplificazione e la quantificazione di quanto realizzato dovrà comunque essere sottoposta all'Ente Gestore entro le successive 2 giornate lavorative.

Fatti salvi gli interventi di "livello I", per i quali è prevista una risposta immediata, e per tale motivo viene anche riconosciuto all'impresa appaltatrice un riconoscimento economico quale "diritto fisso di chiamata", negli altri tipi di intervento, ossia "livello II e III", si procederà preliminarmente alla definizione delle opere da eseguire concordandone, questo però solo nel caso di interventi di "livello 3", tempi e relativi costi di esecuzione.

Operativamente parlando le attivazioni delle imprese sui vari interventi, complete di tutti i dati relativi al luogo ed al lavoro da svolgere nonché i relativi tempi ed importi di quanto verrà eseguito, trovano evidenza in apposite schede

chiamate **"MODULO esecuzione LAVORI"** (vedi allegati) integrate da una **rendicontazione** dei lavori portati a termine attraverso l'impiego di una tabella a sei colonne (codice/descrizione/prezzo/quantità/sconto/totali) e numero di righe pari alle lavorazioni eseguite.

In modo specifico, per quanto attiene alle **opere da termoidraulico**, viene fissato in **€ 120.000,00** l'importo complessivo a base di gara, IVA esclusa, riguardando un arco temporale di circa 16 mesi (settembre 2017 – dicembre 2018).

Sarà inoltre richiesto alla ditta esecutrice dei lavori il rilascio di tutte le **Dichiarazioni/Certificazioni** previste dalla normativa vigente per le varie tipologie di opere realizzate.

Per quanto riguarda infine la sicurezza sui vari cantieri, trattandosi di interventi riconducibili ad opere non prevedibili, sarà redatto un piano di sicurezza generale da integrarsi di volta in volta a seconda delle opere da eseguirsi.

SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL

Si allegano :

- 1) Modulo esecuzione lavori_PRONTO INTERVENTO (rev1)
- 2) Modulo esecuzione lavori_INTERVENTO PROGRAMMATO URGENTE (rev1)
- 3) Modulo esecuzione lavori_INTERVENTO PROGRAMMATO (rev1)



MODULO esecuzione LAVORI

(Attivazione, Fine ed Importo delle Opere)

PRONTO INTERVENTO

(entro 2 ore dalla richiesta)

| | |
|---|---|
| Categoria lavori | OG1 <input type="checkbox"/> / OS3 <input type="checkbox"/> / OS28 <input type="checkbox"/> |
| Impresa | |
| Richiesta n. | _____ del ____/____/____ ore _____ |
| Data ed ora P.I. | ____/____/____ ore _____ |
| Luogo intervento | |
| Inquilino alloggio Firma x validazione intervento | _____ |
| Motivo dell'intervento / Lavori eseguiti | (Documentazione fotografica a corredo NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/>) |
| Importo lavori eseguiti | € _____ |
| Fine lavori | ____/____/____ |
| Impresa Timbro e Firma | |
| Sopralluogo | NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/> del _____ |
| SGP srl Sassuolo Gestioni Patrimoniali | |



MODULO esecuzione LAVORI

(Inizio, Fine ed Importo delle Opere)

INTERVENTO PROGRAMMATO URGENTE

(inizio entro 72 ore dalla richiesta/sopralluogo con ultimazione lavori entro i successivi 5 gg lavorativi)

| | |
|----------------------------------|---|
| Categoria lavori | OG1 <input type="checkbox"/> / OS3 <input type="checkbox"/> / OS28 <input type="checkbox"/> |
| Impresa | |
| Richiesta n. | _____ del ____/____/____ ore _____ |
| Luogo intervento | |
| Sopralluogo | NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/> del _____ ore _____ |
| Motivo dell'intervento / | |
| Lavori previsti | |
| Importo lavori previsto | € _____ Preventivo del _____ |
| Inizio lavori previsto | ____/____/____ |
| Fine lavori prevista | ____/____/____ |
| Impresa Timbro e Firma | |

| | |
|--|---|
| Impresa | |
| Luogo intervento | |
| Lavori eseguiti | |
| Importo lavori eseguiti | € _____ |
| Fine lavori | ____/____/____ |
| Impresa Timbro e Firma | |
| Sopralluogo | NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/> del _____ |
| SGP srl Sassuolo Gestioni Patrimoniali | |



MODULO esecuzione LAVORI

(Inizio, Fine ed Importo delle Opere)

INTERVENTO PROGRAMMATO

(inizio entro e non oltre la data programmata per cominciare i lavori, comunque non prima di 15 gg dalla richiesta, con ultimazione degli stessi entro i successivi 30 gg lavorativi)

| | |
|----------------------------------|---|
| Categoria lavori | OG1 <input type="checkbox"/> / OS3 <input type="checkbox"/> / OS28 <input type="checkbox"/> |
| Impresa | |
| Richiesta n. | _____ del ____/____/____ ore _____ |
| Luogo intervento | |
| Sopralluogo | NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/> del _____ ore _____ |
| Motivo dell'intervento / | |
| Lavori previsti | |
| Importo lavori previsto | € _____ Preventivo del _____ |
| Inizio lavori programmato | ____/____/____ |
| Fine lavori prevista | ____/____/____ |
| Impresa Timbro e Firma | |

| | |
|--|---|
| Impresa | |
| Luogo intervento | |
| Lavori eseguiti | |
| Importo lavori eseguiti | € _____ |
| Fine lavori | ____/____/____ |
| Impresa Timbro e Firma | |
| Sopralluogo | NO <input type="checkbox"/> / SI <input type="checkbox"/> del _____ |
| SGP srl Sassuolo Gestioni Patrimoniali | |

