



**COMUNE DI ARGELATO**  
Provincia di Bologna

*Settore Programmazione e Gestione del Territorio*

**RELAZIONE UNICA ACCORDO QUADRO  
SERVIZI DI MANUTENZIONE EDILE, ELETTRICA, TERMOIDROSANITARIA E CT,  
VIABILITA' E FORNITURA DI SEGNALETICA VERTICALE**

**DATI AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

COMUNE DI ARGELATO  
VIA ARGELATI, 4  
40050 ARGELATO  
PARTITA IVA 005 286 012 06  
COSICE FISCALE 009 688 103 74  
TEL 051/66.34.645  
FAX 051/89.37.75  
PEC comune.argelato@cert.provincia.bo.it

**OBIETTIVI**

Con la presente riflessione progettuale la scrivente Amministrazione Comunale intende controllare il proprio patrimonio immobiliare, attraverso schemi gestionali di governo. Nell'intervenire nei diversi ambiti descritti nel capitolato si vuole arrivare ad una articolata programmazione manutentiva necessaria e fondamentale nella tenuta e salvaguardia dei beni e della pubblica incolumità. Il servizio complessivo, articolato in una fase preliminare di controllo e di verifica, nonché operativa di lavoro successiva e conseguente alla prima, comprende gli ambiti edile, elettrico, termoidrosanitario e centrali termiche, viabilità e segnaletica. Le verifiche periodiche calendarizzate dovranno essere inserite in una piattaforma elettronica di controllo, propedeutica alla tracciabilità della gestione dei servizi. La stessa dovrà essere consultabile dagli operatori della Stazione Appaltante, per numero e visualizzazione a scelta e discrezione della stessa. Occorre rispondere alle richieste di intervento nella massima professionalità, nella rispondenza delle normative sulla sicurezza, luoghi di lavoro, tutela del lavoratore e dello stesso lavoro. Il Capitolato speciale d'appalto articola dettagliatamente le caratteristiche del presente accordo. Obiettivo quindi principale per la scrivente Amministrazione appare essere la ricerca di un vero e proprio paternariato di fiducia e di responsabilità, nell'individuazione del soggetto che meglio possa interloquire a queste condizioni tecnico ed economiche.

**DESCRIZIONE DELLE OPERE**

L'oggetto principale del contratto è costituito da servizi e i lavori, benché di valore economico superiore al 50%, assumono carattere meramente accessorio. L'appalto sarà inquadrato come appalto di servizi. Visto che l'obiettivo della stazione appaltante è la gestione e la manutenzione degli immobili per un certo periodo di tempo e tra gli interventi programmati sono previste anche delle lavorazioni, all'esclusivo scopo di mantenere in efficienza l'edificio e/o gli impianti stessi in esso presenti, l'attività funzionalmente prevalente sarà quella del servizio. Operazioni quindi scorporabili in "gestionali" e "operative". Si ribadisce che il concetto di manutenzione rientri nell'ambito dei lavori pubblici qualora l'attività dell'appaltatore comporti un'azione prevalente ed essenziale di modificare la realtà fisica che prevede l'utilizzazione, la trasformazione e l'installazione di materiali aggiuntivi e sostitutivi non inconsistenti sul piano strutturale e funzionale. Diversamente se non avviene una sostanziale modifica della realtà del bene, l'attività si configura come prestazione di servizi.



**COMUNE DI ARGELATO**  
Provincia di Bologna

**Settore Programmazione e Gestione del Territorio**

L'appalto comprende le seguenti attività:

- SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE EDILE – LAVORI EDILI – CAT. PREVALENTE OG1 – SCORPORABILE OG2, OS6, OS7, OS8
- SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE ELETTRICA – LAVORI IMPIANTISTICI – CAT. PREVALENTE OG11 - SCORPORABILE OS5, OS17, OS19, OS30
- SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE TERMOIDRAULICA – LAVORI IDROTERMOSANITARI, DI CONDIZIONAMENTO E ANTINCENDIO, TERZO RESPONSABILE – CAT. PREVALENTE OS 3 - SCORPORABILE OS28
- SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE STRADALE E VIABILITA' – LAVORI STRADALI E SEGNALETICA ORIZZONTALE – CAT. PREVALENTE OG3 – SCORPORABILE OS10, OS12-A
- FORNITURA CARTELLI STRADALI E TOPONOMASTICA

### **ANALISI COSTO DELLA MANODOPERA**

Per illustrare il costo della manodopera compreso nei servizi complessivi eseguiti, si è tenuto conto di analisi tabellari messe a disposizione delle diverse Autorità di controllo e verifica del lavoro (es. Inail). Si è ipotizzato il costo complessivo immaginandosi il servizio di governo attivo con l'utilizzo delle ore/uomo necessarie, rapportandole alla frazione temporale per tipologia di servizio richiesto, qualifica, inquadramento, etc.. L'allegato denominato "Schema struttura impianto" illustra dettagliatamente quanto fin qui indicato.

#### **SERVIZIO 1 – MANUTENZIONE EDILE**

##### **CATEGORIA PREVALENTE**

1) OG 1 - Classifica I - "Edifici civili ed industriali"-

€ 374.000,00 importo a base di gara per il servizio richiesto;  
di cui € 245.000,00 di costo per la manodopera ipotizzato (72%);

##### **CATEGORIE SCORPORABILI**

- 2) OG2 – Classifica I "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela" - Scorporabile o totalmente subappaltabile € 48.000,00 dell'importo lavori;
- 2) OS 6 – Classifica I – "Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi" - Scorporabile o totalmente subappaltabile € 40.000,00 dell'importo lavori;
- 3) OS7 – Classifica I – "Finiture di opere generali di natura edile e tecnica" – Scorporabile o totalmente subappaltabile € 32.000,00;
- 4) OS8 – Classifica I – "Opere di impermeabilizzazione"- Scorporabile o totalmente subappaltabile € 48.000,00;

#### **SERVIZIO 2 –MANUTENZIONE ELETTRICA**

##### **CATEGORIA PREVALENTE**

4) OS30 – Classifica I - "Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi -

€ 400.000,00 importo a base di gare per il servizio richiesto;  
di cui € 280.000,00 di costo per la manodopera ipotizzato (70%);



**COMUNE DI ARGELATO**  
Provincia di Bologna

**Settore Programmazione e Gestione del Territorio**

#### **CATEGORIE SCORPORABILI**

- 5) OS4 – Classifica I – “Impianti elettromeccanici trasportatori”- Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 17.200,00;  
6) OS5 – Classifica I – “ Impianti pneumatici e antintrusione” – Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 13.760,00;  
7) OS17 – Classifica I – “Linee telefoniche ed impianti di telefonia – Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 13.760,00;  
8) OS19 – Classifica I – “Impianti di reti di telecomunicazione e di trasmissione e trattamento” – Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 25.800,00;

#### **SERVIZIO 3 –MANUTENZIONE TERMOIDROSANITARIA E CENTRALI TERMICHE**

##### **CATEGORIA PREVALENTE**

- 9) OS3 – Classifica I – “ Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie” –  
€ 448.000,00 importo a base di gara per il servizio richiesto;  
di cui € 290.000,00 di costo per la manodopera ipotizzato (64%);

##### **CATEGORIE SCORPORABILI**

- 10) OS28 –classifica I – “ Impianti termici e di condizionamento” –Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 112.000,00;

#### **SERVIZIO 4 – VIABILITA' E SEGNALETICA ORIZZONTALE**

##### **CATEGORIA PREVALENTE**

- 11) OG3 – Classifica I – “ Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane” –  
€ 340.000,00 importo a base di gara per il servizio richiesto;  
di cui € 206.000,00 di costo per la manodopera (60%);

##### **CATEGORIE SCORPORABILI**

- 12) OS10 – Classifica I – “Segnaletica stradale non luminosa” – Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 47.000,00;  
13) OS12-A – “Classifica I – “ Barriere stradali di sicurezza” – Scorporabile o totalmente subappaltabile per € 18.800,00.

#### **ANALISI ONERI ALLA SICUREZZA**

*(Decreto Legislativo 81/2008) e s.m.i.i.*

Per quanto riguarda il costo della sicurezza indicato nella presente riflessione progettuale si è tenuto conto di aspetti differenti, provenienti da fonti differenti. In prima battuta l'esperienza professionale maturata all'interno del settore Tecnico della scrivente Amministrazione Comunale ha permesso di configurare ogni singolo servizio dal punto di vista assicurativo, condizionandone i confini e le caratteristiche della prestazione richiesta. In secondo luogo i prezziari regionali in uso più comune nel mercato della regione Emilia Romagna, ha permesso di preventivare il costo stesso dell'analisi, sia dal punto di vista dei dispositivi dei singoli operatori che nella prevenzione collettiva. Il Piano operativo della Sicurezza di ogni operatore coinvolto sarà da rapportare in maniera più ampia e condivisa in una sovra-dimensione, laddove partecipano realtà lavorative differenti, nella predisposizione di Piani o Documenti di valutazione da interferenze. Parimenti i lavori che dovranno essere eseguiti (parte "B") saranno da definire via via dal punto di vista assicurativo, in particolar modo nei contenuti e nella logistica dei singoli elementi di sicurezza necessari. Altri permangono intrinseci all'attività diretta di verifica e controllo, in



**COMUNE DI ARGELATO**  
Provincia di Bologna

**Settore Programmazione e Gestione del Territorio**

particolar modo sulla gestione delle centrali termiche o di dispositivi contenenti gas o vapori presenti ad alta temperatura.

**1 – SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE**

A) Importo esecuzione lavori a canone fisso € 33.500,00/annuo  
B) Importo esecuzione lavori a misura € 60.000,00 max/annuo;  
per un totale pari ad € 93.500,00/annuo  
Per un totale contrattuale (4 anni) pari ad **€ 374.000,00 +**

Oneri della sicurezza **€ 19.775,00**

**2 - SERVIZIO DI MANUTENZIONE ELETTRICA**

A) Importo esecuzione lavori a canone fisso € 57.000,00/annuo  
B) Importo esecuzione lavori a misura € 43.000,00 max/annuo;  
per un totale pari ad € 100.000,00/annuo  
Per un totale contrattuale (4 anni) pari ad **€ 400.000,00 +**

Oneri della sicurezza **€ 16.611,00**

**3 - SERVIZIO DI MANUTENZIONE TERMO IDROSANITARIA, CENTRALI TERMICHE E RUOLO DI “TERZO RESPONSABILE”**

A) Importo esecuzione lavori a canone fisso € 56.000,00/annuo  
B) Importo esecuzione lavori a misura € 56.000,00 max/annuo;  
per un totale pari ad € 112.000,00/annuo  
Per un totale contrattuale (4 anni) pari ad **€ 448.000,00 +**

Oneri della sicurezza **€ 18.984,00**

**4 – SERVIZIO DI VIABILITA' COMUNALE E SEGNALETICA ORIZZONTALE**

A) Importo esecuzione lavori a canone fisso € 38.000,00/annuo  
B) Importo esecuzione lavori a misura € 47.000,00 max/annuo;  
per un totale pari ad € 85.000,00/annuo  
Per un totale contrattuale (4 anni) pari ad **€ 340.000,00 +**

Oneri della sicurezza **€ 23.730,00**

**5 – FORNITURA DI CARTELLI STRADALI E DI TOPONOMASTICA**

A) Importo fornitura a canone fisso € 5.000,00/annuo  
per un totale pari ad € 5.000,00/annuo  
Per un totale contrattuale (4 anni) pari ad **€ 20.000,00 =**

**Totale appalto** (soggetto a ribasso) **€ 1.582.000,00 +**  
(Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3 + Lotto 4 + Lotto 5)

**Oneri alla sicurezza** (Non soggetti a ribasso) **€ 79.100,00 =**

**TOTALE IMPORTO CONTRATTUALE € 1.661.100,00**

Con eventuale proroga quadriennale (x2) **€ 3.322.200,00**



COMUNE DI ARGELATO  
Provincia di Bologna

*Settore Programmazione e Gestione del Territorio*

**MOTIVO PER CUI NON SI È PROVVEDUTO ALLA SUDDIVISIONE IN LOTTI,  
AI SENSI DELL'ART. 52 D.LGS. N. 50/2016**

L'accordo quadro in oggetto è costituito da un unico lotto, al fine di avere un unico referente che si relazioni con il Responsabile del procedimento rispondendo pienamente agli eventuali disservizi o alle criticità segnalate.

Trattandosi di manutenzione ordinaria di edifici in cui strutture ed impianti devono funzionare senza interruzione, trattandosi di pubblici servizi, l'unico referente garantisce per tutti immediatamente e la trasmissione delle informazioni può essere tempestiva e chiara. Questo permette un immediato controllo da parte del RUP della stazione appaltante al fine di fornire immediatamente all'utenza finale eventuali disguidi o programmazioni di lavori. Ciascun servizio dovrà essere eseguito da soggetto specializzato ma facente capo all'unico referente.

*Il Responsabile del Settore  
Programmazione e Gestione del Territorio  
Ing. Mauro Lorrai*