



COMUNE DI NAPOLI  
Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**Accordo Quadro**

*Manutenzione Straordinaria Edile ed Impiantistica Immobili Comunali non a Reddito*

**RELAZIONE GENERALE**

## RELAZIONE GENERALE

Il Servizio Tecnico Patrimonio, per far fronte alle esigenze manutentive del patrimonio non a reddito dell'Ente, ha individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'art. 54 D.Lgs 50/2016, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento (edile ed impiantistico) sugli immobili, di propria competenza, stimando in mesi 36 la durata ottimale del predetto appalto, da concludersi con un solo operatore economico.

Oggetto dell'appalto è l'esecuzione degli interventi di manutenzione degli immobili comunali (di cui all'allegato elenco) destinati ad uso ufficio e del patrimonio non a reddito comunque utilizzato dal Comune la cui manutenzione non è affidata al gestore del patrimonio immobiliare, ad eccezione di quelli di competenza di altre Aree e Dipartimenti, degli immobili assegnati alle Municipalità e riportati nell'elenco B del regolamento delle Municipalità, (cfr. disposizione del Direttore Generale n. 09 del 06/03/2019).

I lavori potranno riguardare anche edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004. In tal caso troveranno applicazione specifica le disposizioni contenute nel capo III – Appalti nel settore dei beni culturali – del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. e quanto sancito dal D. Lgs 42/2004 ss.mm.ii..

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale d'appalto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in conformità alle norme vigenti e nello specifico:

- all'art.3 comma 2 lett. B) del DPR 380/01 e ss.mm.ii, ed in generale tutti le “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.
- all'art.3 lett. oo-quinquies) del D.Lgs 50/2016 “fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti, gli impianti e le opere connesse all'uso e alle prescrizioni vigenti e con la finalità di rimediare al rilevante degrado dovuto alla perdita di caratteristiche strutturali, tecnologiche e impiantistiche, anche al fine di migliorare le prestazioni, le caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza tipologica, nonché per incrementare il valore del bene e la sua funzionalità;

Gli interventi manutentivi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto di quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione d'attuazione del vigente P.R.G. (Variante al piano regolatore generale - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale - approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004).

L'appalto comprende:

1. i lavori di adeguamento alla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
2. la manutenzione delle aree esterne a questi annesse, delle facciate e dei tetti di copertura e relative pertinenze (torrioni scala, pluviali, caditoie, etc.), della rete viaria prospiciente, fognaria, idrica ed elettrica e di ogni altra pertinenza oggetto del presente accordo *anche con riferimento alle parti comuni,*



COMUNE DI NAPOLI  
Area Manutenzione

Servizio Tecnico Patrimonio

**Accordo Quadro**  
*Manutenzione Straordinaria Edile ed Impiantistica Immobili Comunali non a Reddito*  
**RELAZIONE GENERALE**

*in regime di comproprietà e/o ripartizione per quote con soggetti terzi, incluso il regime di condominio previsto al Titolo VII del Codice Civile;*

3. interventi a carattere di urgenza ritenuti indifferibili ed improcrastinabili per la tutela dell'incolumità pubblica e privata, nonché della salute pubblica;
4. i lavori, anche per conto di privati, quando vi sia comunque cointeressenza o condominio del Comune ed in ogni caso quando venga così disposto dalla Direzione dei Lavori.
5. gli interventi di adeguamento normativo e di ripristino funzionale impiantistico;
6. le attività di installazione ex novo di impianti e/o di riqualificazione;

Gli interventi di manutenzione che formano oggetto dell'accordo quadro possono essere sinteticamente così riassunti:

- demolizioni e rimozioni;
- scavi, rinterrati, rinfianchi, movimentazioni e trasporti;
- opere per ripristini e consolidamento statico;
- opere murarie, controsoffitti, pareti divisorie e protezioni antincendio;
- tetti, manti di copertura e opere da lattoniere; impermeabilizzazioni;
- intonaci;
- riparazione di porte e infissi – fornitura e posa in opera ex novo;
- opere di sottofondo; pavimenti; opere con marmi, pietre e pietre ricomposte; sistemazioni esterne;
- rivestimenti;
- opere da pittore; opere in vetro; opere in legno;
- opere di serramentistica in vetro, in legno ed in ferro;
- opere in fognatura e fondazione;
- opere in elevazione (limitatamente a lavorazioni a carattere integrativo);
- opere provvisorie di sicurezza;
- opere edili di manutenzione straordinaria in genere;
- impianti tecnologici - riparazione, manutenzione e fornitura e posa in opera di impianti ex novo;
- manutenzione edile ed impiantistica dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali;

I lavori oggetto dell'Accordo Quadro verranno pattuiti con riferimento all'importo contrattuale massimo prestabilito **(3.858.000,00 oltre IVA)** nell'arco di tempo di vigenza del contratto, per interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per mantenere in ordinarie condizioni di esercizio e fruibilità gli immobili del patrimonio non a reddito dell'Ente di competenza del Servizio Tecnico Patrimonio.

Gli interventi, che saranno determinati (in numero e specie) nell'arco temporale di durata dell'Accordo Quadro, in seguito alle necessità specifiche della Stazione Appaltante, si esplicheranno quindi nell'esecuzione di lavori di manutenzione di qualsiasi tipo, da contabilizzare a misura, conseguenti a formali progetti approvati dalla stazione appaltante secondo le modalità stabilite nel C.S.d'A.