



**SETTORE 9 - OPERE PUBBLICHE**  
**Servizio Edilizia Pubblica**

*Allegato 1*

**OGGETTO: MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE DA  
IMPRENDITORE EDILE ED AFFINI DA ESEGUIRSI  
NEGLI EDIFICI SCOLASTICI E ASILI NIDO DI  
PROPRIETÀ COMUNALE FACENTI PARTE DEL  
RAGGRUPPAMENTO “A” CON DECORRENZA A  
PARTIRE DALLA DATA DI CONSEGNA DA PARTE  
DEL D.L. A TUTTO IL 31 DICEMBRE 2024**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO**

Como, marzo 2024

**OGGETTO: MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE DA IMPRENDITORE EDILE ED AFFINI DA ESEGUIRSI NEGLI EDIFICI SCOLASTICI E ASILI NIDO DI PROPRIETÀ COMUNALE FACENTI PARTE DEL RAGGRUPPAMENTO “A” CON DECORRENZA A PARTIRE DALLA DATA DI CONSEGNA DA PARTE DEL D.L. A TUTTO IL 31 DICEMBRE 2024 – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO**

## **PREMESSA**

Gli edifici scolastici e gli asili nido di proprietà del Comune di Como, a causa della vetustà e del continuo utilizzo, sono spesso soggetti a guasti

Per quanto sopra premesso occorre garantire interventi immediati e risolutivi e, a tale scopo, l'Ufficio Tecnico Comunale ha predisposto la presente procedura.

Le opere previste riguardano sostanzialmente lavori di manutenzione ordinaria della componente edile da eseguire nei vari plessi.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si enumerano i seguenti interventi:

- interventi edili di varia natura, assistenze murarie, fori, tracce, riprese, ...
- ripristini e rifacimenti di intonaci interni ed esterni, compresi i trattamenti antiumido;
- manutenzione tetti a falda e/o coperture piane, per eliminazione infiltrazioni acqua piovana;
- riparazione elementi strutturali per eliminazione infiltrazioni d'acqua;
- riparazione pavimentazioni e rivestimenti in distacco;
- manutenzione di pavimentazione cortili di pertinenza edifici (riempimento buche, rappezzi);
- lavori di pitturazione, verniciatura e tinteggiature varie;
- interventi di sgombero, trasporto e smaltimento materiali presso discariche e/o centri di recupero di rifiuti autorizzati;
- realizzazione di transennature e protezioni;
- spurgo pozzi neri e lavaggio tubazioni fognarie intasate a servizio dei fabbricati;
- interventi di restauro conservativo;
- riparazione recinzioni, cancelli e cancellate esterne;
- riparazione, restauro e sostituzione di serramenti e/o infissi interni ed esterni, in legno, metallo o PVC (compreso maniglie, serrature, cerniere, cardini, ecc.);
- sopralzo di parapetti;
- dispositivi di sicurezza e presidi;
- riparazione e/o sostituzione di tapparelle, zanzariere;
- sostituzione di vetri;

- verifiche e riparazioni degli allacciamenti fognari;
- sostituzione di lucernari in copertura;
- fornitura e posa in opera, su vetri di serramenti esterni, di pellicole adesive aventi caratteristiche di sicurezza antinfortunio e/o di controllo solare;
- assistenza edile a riparazioni prese elettriche e punti comando mal funzionanti;
- assistenza edile manutenzione illuminazioni esterne;
- assistenza edile verifiche e manutenzione impianti di impianti anti-intrusione, rilevazione incendi, estinzione, TVCC, citofonici;
- assistenza edile alle riparazioni idrauliche sia dei servizi igienici, sia delle mense e cucine scolastiche;
- manutenzione scarichi fognari;
- assistenza edile per il rifacimento di servizi igienici;
- pulizia delle coperture e dei pozzetti dei fabbricati scolastici;
- riparazione gronde, lattonerie, pluviali;
- quant'altro verrà ordinato dalla D.L., o dal Tecnico in servizio di reperibilità, secondo le necessità per interventi manutentivi che saranno attivati "a guasto" mediante specifici Ordini di Lavoro;

### **Modalità di intervento**

Gli Istituti Scolastici e gli asili nido inoltreranno le richieste di intervento relative agli interventi da eseguirsi, che dovranno essere sempre supportate dal verbale tecnico del manutentore incaricato che dovrà indicare le problematiche riscontrate, lavori eseguiti e tempo impiegato per effettuare la riparazione.

In regime di reperibilità, per natura a carattere urgente e tempestivo, il tecnico di turno in servizio presso il comune di Como ordinerà l'intervento all'impresa a mezzo telefonata al numero che l'impresa stessa indicherà per tale servizio. Seguirà ordine di lavoro scritto formale.

Così operando sarà possibile intervenire laddove emergeranno le necessità, fino all'esaurimento dell'importo di contratto, valutando le prestazioni erogate dall'appaltatore con il metodo della misurazione analitica.

Di norma le opere verranno contabilizzate in economia salvo, ad esempio, le tinteggiature di locali, lo spurgo dei pozzi neri ed altre lavorazioni che, come da disposizioni della D.L., verranno valutate a misura.

Detti lavori si concluderanno con la sottoscrizione di un verbale di ultimazione dei lavori.

L'emissione del certificato di regolare esecuzione, ai sensi del D.lgs 36/2023, avverrà previa consegna da parte dell'appaltatore, ove necessiterà, di tutte le documentazioni e di tutte le certificazioni necessarie.

### **Normativa di riferimento**

Normativa di riferimento principale:

- Codice: Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture – D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i.
- Legge Fondamentale: la legge 20 marzo 1865, n. 2248, allegato F (per le parti non soppresse ancora in vigore);
- Testo Unico sulla sicurezza: D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008;
- Regolamento: il Regolamento di attuazione del Codice dei contratti, approvato con DPR 05 ottobre 2010, n. 207 (per le parti non soppresse ancora in vigore);
- Capitolato Generale: il Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici approvato con D.M. LL.PP. 19 aprile 2000, n. 145 (per le parti non soppresse ancora in vigore);
- Legge 3 agosto 2007, n. 123: Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia;
- D.P.R. 18 aprile 2019, n. 32, così come convertito con legge n. 55/2019.

#### **Quadro economico dell'intervento:**

Il quadro economico degli interventi contemplati nella presente procedura si riassume come di seguito:

<b>A) LAVORI</b>	<b>QE PROGETTO</b>	
Lavori a base d'asta	€ 52.347,82	
Costo incidenza mano d'opera non soggetta a ribasso	€ 77.792,65	
Stima presuntiva costi della sicurezza e smaltimento	€ 9.509,53	
<b>Totale lavori</b>		<b>€ 139.650,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
Iva sui lavori 22%	€ 30.723,00	
Incentivi interni (RUP, DL, CRE) 2%	€ 2.793,00	
Bollettini ANAC	€ 35,00	
Incarichi tecnici (10%)	€ 13.965,00	
Aggiornamento prezzi, imprevisti e arrotondamenti	€ 2.834,00	
<b>Totale Somme a disposizione</b>		<b>€ 50.350,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO A+B</b>		<b>€ 190.000,00</b>

IL PROGETTISTA  
Funzionario Tecnico  
Arch. Walter Bonanno

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,  
del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate*