



***ACCORDO QUADRO MANUTENZIONI IMMOBILI  
DI PROPRIETA'/IN GESTIONE A SIENA PARCHEGGI SPA  
ANNO 2020***

***RELAZIONE  
TECNICO-ILLUSTRATIVA***

Siena Parcheggi Spa, Società in house del Comune di Siena per la gestione dei parcheggi gestisce le seguenti aree di sosta in superficie:

Via Roma

Via Bastianini/Mascagni

Via Fruschelli

Le aree di sosta ARU sono:

Ravacciano

Fontegiusta

Esterna Camollia

Esterna San Marco

Esterna Porta Tufi

Gestisce altresì il check point bus turistici presso le strutture "Fagiolone" e "Palasport"

I Parcheggi in struttura di proprietà sono:

Il Campo

Santa Caterina

Eliporto

Fast Park

I Parcheggi in struttura in concessione sono:

Stadio Fortezza

Il Duomo

San Francesco

Stazione

Impianti Meccanizzati in concessione sono:

Risalita Fontebranda

Risalita Pescaia

Risalita Peruzzi

Risalita Stazione/Antiporto

Dall'ampiezza delle aree ed immobili gestiti discende che gli immobili e le infrastrutture al servizio delle stesse e dunque a servizio della viabilità veicolare (e pedonale ) devono sempre essere mantenuti in perfetta efficienza da parte di questa Società, soggetto tenuto alla loro gestione.

In ottemperanza a quanto sopra riportato, il presente progetto Definitivo persegue l'obiettivo di

programmare ed eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che consentano il mantenimento o miglioramento dei beni immobili in gestione/proprietà alla Società.

L'appalto in oggetto riguarda lavori di manutenzione riconducibili alla tipologia dell'accordo quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs.vo 50/2016 ossia, ai sensi dell'art.3 lett. iii del codice *"l'accordo concluso tra una o più Stazioni Appaltanti e uno o più operatori economici e il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo, in particolare per quanto riguarda i prezzi e, se del caso, le quantità previste"*.

Si tratta in sostanza di interventi di manutenzione, distribuiti sugli immobili e sulle aree di parcheggio/sosta in proprietà o gestione a Siena Parcheggi Spa, che verranno eseguiti dall'impresa appaltatrice in più cantieri aperti all'occorrenza, nei singoli siti in cui gli interventi manutentivi si rendono necessari.

Queste tipologie di appalti sono identificabili nella Categoria di opere di edilizia generale e possono comportare per la loro esecuzione anche l'apertura di un certo numero di piccoli cantieri temporanei, mobili a seconda della necessità.

## **Art. 2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

---

Ai fini di una miglior interpretazioni degli interventi, si precisa che gli stessi:

- saranno effettuati su immobili ed aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale affidate a questa Società e quindi immediatamente disponibili;
- su immobili ed aree di proprietà della Siena Parcheggi Spa;
- potranno essere disposti anche su aree affidate a Siena Parcheggi nel corso dell'appalto.

Nel rispetto di quanto sopra ed in relazione alle effettive esigenze della Società, si rende pertanto indispensabile provvedere all'esecuzione di diversificati interventi riconducibili alla seguente tipologia di lavori:

- **Manutenzione di edifici;**

e che, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così sommariamente individuati:

- Piccole opere di riparazione o di trasformazione murarie;
- Ripristino o rifacimento servizi igienici;
- Rappezzi o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
- Riparazione o rifacimento manti impermeabili;
- Opere di tinteggiatura in genere;
- Lavori mediante forniture di operai e di mezzi d'opera;
- Ripristino o rifacimento di intonaco in genere;
- Ripristino o rifacimento scarichi pluviali, o fognari ecc.;
- Ripristino o rifacimento di pavimentazioni spazi esterni;
- Ripristini edilizi relativi ad impianti scale mobili.

## **Art. 3 SINTESI DELL'ACCORDO QUADRO**

---

Gli interventi dell' Accordo Quadro sono finalizzati alla esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la manutenzione (Ordinaria e straordinaria) di carattere edile sugli immobili in gestione e/o proprietà della Siena Parcheggi Spa, finalizzati al mantenimento del patrimonio edilizio esistente.

La tipologia dei lavori, che con più frequenza verranno affidati, riguarderà gli interventi descritti al precedente punto 2, e comunque quelli che potrebbero rendersi necessari nel corso del periodo di affidamento.

Sono compresi nell'accordo quadro tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste da eventuali progetti esecutivi, come da lettera/mail/pec di ordinazione dei lavori di volta in volta inviata dalla Stazione Appaltante, e dei quali l'appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza. L'esecuzione dei lavori deve essere sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

La data di stipula dell'Accordo Quadro con l'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara sancirà la data di inizio della prestazione del medesimo Accordo Quadro, che avrà come scadenza temporale **dodici mesi (orientativamente dunque il 31 gennaio 2021)**, e comunque non oltre la concorrenza della cifra stabilita dal valore stimato dell'Accordo. L'Accordo potrà concludersi anticipatamente, rispetto alla durata stabilita, a seguito di esaurimento della disponibilità economica. Per durata dell'Accordo Quadro si intende il periodo entro il quale la Stazione Appaltante può affidare i singoli interventi di manutenzione.

La Stazione Appaltante si riserva altresì la facoltà, alla scadenza del contratto, nelle more del perfezionamento delle ordinarie procedure di scelta del contraente, di richiedere la proroga del contratto per il periodo massimo di **sei mesi**, agli stessi prezzi, patti e condizioni, cui l'Aggiudicatario è tenuto ad assoggettarsi, a semplice richiesta della Società.

#### **Art. 4 DURATA, IMPORTO E RIPARTIZIONE DEI LAVORI**

Trattandosi di "Accordo Quadro" ai sensi dell'art. 54, comma 1 del Codice, il contratto decorre dalla data di sottoscrizione per dodici mesi ( orientativamente con scadenza al 31 gennaio 2021).

Il valore dell'accordo quadro è stato stimato in **€ 38.760,00 (di cui € 760,00 per oneri speciali per la sicurezza) oltre IVA 22%. L'Accordo Quadro cesserà comunque di avere efficacia all'esaurimento dell'importo a base d'asta.**

L'importo complessivo dei lavori non è quantificabile in modo puntuale in quanto gli interventi saranno effettuati di volta in volta secondo le necessità e le richieste di manutenzione e compensati sulla base di un prezzario sul quale le Imprese hanno presentato offerta percentuale in ribasso.

Per quanto espressamente previsto dal D. Lgs 81/2008, tenuto conto che le lavorazioni avranno caratteristiche simili, che dovranno essere eseguite in luoghi non preventivamente conosciuti e che pertanto non sarà possibile redigere anticipatamente piani di sicurezza né valutarne i costi tramite la redazione di un computo metrico, la Società ha stimato, anche in relazione agli interventi degli anni precedenti, che la percentuale del prezzo complessivo di ogni singola lavorazione che riguarda la sicurezza e che non è soggetta al ribasso d'asta è pari al 2% (dueper cento), (fatti salvi gli interventi a carattere particolare i cui aspetti di sicurezza verranno valutati al momento).

Il riferimento adottato per la definizione dei prezzi unitari è il prezzario della Regione Toscana per i Lavori Pubblici 2019. Non risultando possibile ad oggi distinguere gli importi riferiti agli interventi con caratteristiche di manutenzioni straordinarie da quelli delle manutenzioni, prevalentemente ordinarie, da effettuarsi sul patrimonio gestito, il Prezzario della Regione Toscana rappresenta lo strumento più adeguato per la gestione delle piccole problematiche manutentive che dovessero rendersi necessarie.

Si precisa che l'importo indicato rappresenta un tetto massimo di spesa, e che la Società non è

obbligata a ordinare prestazioni fino alla concorrenza di detto importo.

Fermo restando quanto stabilito dall'ANAC con atto di segnalazione n. 2 del 19 marzo 2014, e cioè che il costo complessivo del personale, per ciascun concorrente, è da ritenere che si determini in base alla reale capacità organizzativa d'impresa che è funzione della libera iniziativa economica ed imprenditoriale (art. 41 Cost.) e come tale non può essere in alcun modo compressa mediante predeterminazioni operate *EX ANTE*, al solo scopo di fornire un dato di riferimento si indica nel **40 %** la stima dell'incidenza della manodopera (in analogia D.M. 11/12/78 – tabella 8 opere edili).

I lavori contemplati dall'Accordo Quadro sono ricompresi nella categoria di opere generali **OG1**, trattandosi di lavori di manutenzione, di recupero, di adeguamento su fabbricati e/o aree e loro pertinenze, in gestione o proprietà della Siena Parcheggi Spa.

Ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia si dichiara la congruità dei prezzi applicati e si esprime parere favorevole all'approvazione del presente Accordo Quadro.

L'importo dell'Accordo Quadro è finanziato con il Budget che la Società annualmente destina all'Area Tecnica.

Si dichiara che gli immobili oggetto del presente appalto sono di proprietà del Comune di Siena o della Siena Parcheggi Spa , e comunque gestiti dalla Siena Parcheggi Spa.

Per la parte normativa e prestazionale, non contemplata nella presente Relazione Tecnica, fa riferimento il Capitolato Speciale di Appalto.

Si allegano DUVRI e Capitolato Speciale d'Appalto, con quest'ultimo che tiene conto delle indicazioni sul subappalto derivanti dalla Sentenza Corte di Giustizia Europea 27 novembre 2019, causa C-402/18 e dalla Sentenza Corte di Giustizia della U.E., 26 settembre 2019, causa C-63/18.

Siena, 16 dicembre 2019

*Il Responsabile del Procedimento*

*F.to P.Ed. Stefano Ferrari*