

Servizio Tecnico

RELAZIONE GENERALE

Appalto per l'esecuzione dei servizi di video ispezione e spurgo fognature, dei lavori urgenti di manutenzione impianti fognari da eseguire negli immobili di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma nonché delle Sedi destinate ad Uffici della stessa Azienda, per la durata di un anno

Servizio Tecnico

Le attività di video ispezione, spurgo fognie con canal jet e manutenzione dei collettori fognari assicurano il mantenimento e l'efficienza degli impianti di smaltimento di acque nere e chiare in ogni fabbricato del patrimonio immobiliare¹ dell'Azienda, che è caratterizzato da sistemi di smaltimento acque nere e bianche ormai vetusti e degradati nella loro funzionalità dal tempo.

Per lo svolgimento di tali attività, per i quali è redatta la presente relazione, si è provveduto a predisporre la documentazione per l'affidamento mediante procedura di gara aperta di detti servizi e lavori per la durata di 365 giorni naturali e consecutivi, in un unico lotto di appalto.

I lavori previsti nel presente appalto di durata annuale rispondono, in modo appropriato, alle esigenze reali di manutenzione della rete fognaria, che si è avuto modo di constatare durante l'esecuzione dei precedenti appalti. Le condizioni in cui versano le condotte, caditoie e pozzetti richiedono interventi intensi e frequenti di disostruzione per consentire il libero deflusso e il raggiungimento delle condizioni minime di igiene e sicurezza dei luoghi.

Ciò, ha richiesto la necessità di mettere a disposizione un importo per i lavori a misura che hanno l'obiettivo di avviare una campagna, non più rimandabile, di rifacimento di quei tratti maggiormente compromessi.

Per quanto sopra esposto, si riportano di seguito le specifiche prestazionali e quelle di riferimento dei servizi di video ispezione e spurgo fognature e dei lavori urgenti di manutenzione collettori fognari, da svolgere negli immobili dell'ATER della Provincia di Roma.

Le prestazioni richieste con il presente appalto sono suddivise per qualità e tipologia di intervento in tre distinti ambiti: due di esse classificabili quali servizi e la restante quali lavori.

1. Servizi

- 1.1 Video-ispezione con ausilio del canal-jet da contabilizzare a misura
- 1.2 Disostruzione fognature con canal-jet da contabilizzare a misura

2. Lavori

- 2.1 Manutenzione dei collettori, delle reti fognanti orizzontali e verticali e pulizia di caditoie da contabilizzare a misura

¹ Il patrimonio immobiliare in proprietà o in gestione dell'Azienda, è composto da 11.226 alloggi oltre a cantine, autorimesse, locali tecnici, locali commerciali, spazi comuni ed aree libere siti nella Provincia di Roma.

Servizio Tecnico

Esse si articolano quindi in:

Servizi	Lavori
Video-ispezione con ausilio del canal-jet da contabilizzare a misura	Manutenzione dei collettori, delle reti fognanti orizzontali e verticali e pulizia di caditoie da contabilizzare a misura
Disostruzione fognature con canal-jet da contabilizzare a misura	

per i seguenti importi:

Prestazioni	Descrizione delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO costi della sicurezza	TOTALI
a misura	SERVIZI di video ispezione e spurgo fognature	€ 204.033,00	€ 4.702,29	€ 208.735,29
a misura	LAVORI urgenti di manutenzione impianti fognari	€ 111.528,29	€ 8.732,82	€ 120.261,11
TOTALI		€ 315.561,29	€ 13.435,11	€ 328.996,40

Le modalità di affidamento e di svolgimento dei servizi e dei lavori sono definite nel C.S.A. parte I dove, per lo svolgimento dell'appalto, viene chiesto all'esecutore di mettere a disposizione un'apposita struttura organizzativa di uomini, automezzi, mezzi di servizio e di lavoro, opere provvisoriale e materiali di consumo.

L'ambito territoriale, per lo svolgimento dei servizi e lavori in oggetto, coincide con il territorio di competenza dell'ATER per la gestione del proprio patrimonio edilizio.

Requisito necessario, a pena di esclusione, è l'iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali.

Servizio Tecnico

Requisiti di ordine generale e altre cause di esclusione

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

La stazione appaltante verifica il possesso dei requisiti di ordine generale accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (di seguito: FVOE).

Le circostanze di cui all'articolo 94 del D.Lgs. n. 36/2023 sono cause di esclusione automatica.

La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del D.Lgs. n. 36/2023 è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

Requisiti di capacità tecnico economica richiesti:

Considerato l'oggetto dell'appalto sono ammessi a partecipare alla presente procedura le imprese in possesso, a pena di esclusione, dell'iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali.

I concorrenti devono essere in possesso di:

- attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso di qualificazione adeguata ai lavori da assumere e, segnatamente:

Categoria SOA	Classifica	Descrizione categoria prevalente	Importo complessivo della categoria
OG1	I	EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI	€ 120.261,11

Considerato che trattasi di lavori di importo inferiore a 150.000 euro sono altresì ammesse le imprese iscritte alla C.C.I.A.A. per attività pertinente a quella delle lavorazioni oggetto dell'affidamento e contestualmente siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 dell'Allegato II.12 del D.Lgs. n. 36/2023.

Servizio Tecnico

L'appalto avrà la durata di **n. 365** (trecentosessantacinque) giorni consecutivi a decorrere dalla data del verbale di consegna dei lavori.

Per tutta la durata contrattuale, compresi i periodi di festività e ferie, l'Appaltatore dovrà garantire la presenza continuativa delle maestranze come previsto dal CSA, provvedendo alle occorrenti sostituzioni del personale eventualmente in malattia, in permesso e/o posto in ferie.

L'importo a misura dei lavori e a misura dei servizi è stato determinato analizzando la serie storica degli interventi registrati in appalti analoghi opportunamente rapportati alle necessità indifferibili ed alle disponibilità economiche di bilancio.

Da tale analisi emergono i seguenti importi, comprensivi di oneri diretti ed oneri contrattuali della sicurezza non soggetti a ribasso, ritenuti congrui per l'appalto in argomento come di seguito indicati:

IMPORTO A BASE DI GARA

Importo per la durata di un anno:

Prestazioni	Descrizione delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO costi della sicurezza	TOTALI
a misura	SERVIZI di video ispezione e spurgo fognature	€ 204.033,00	€ 4.702,29	€ 208.735,29
a misura	LAVORI urgenti di manutenzione impianti fognari	€ 111.528,29	€ 8.732,82	€ 120.261,11
TOTALI		€ 315.561,29	€ 13.435,11	€ 328.996,40

Tali importi sono stati calcolati sulla base di 30 prezzi unitari desunti dalla vigente Tariffa Regione Lazio (edizione 2023), da n. 6 prezzi aggiunti analizzati per lavorazioni e servizi non previsti nella medesima tariffa.

L'importo complessivo della spesa, da finanziare interamente con fondi dell'Azienda, per la durata di un anno, è pari a **€ 328.996,40 oltre iva.**

Servizio Tecnico

Gli interventi da eseguire sono indicati e descritti nella perizia dei servizi e dei lavori da svolgere principalmente nelle parti comuni di edifici a locazione e nelle aree di proprietà e/o in gestione dell'Azienda.

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

1. la presente Relazione Generale;
2. Elenco di n. 30 prezzi unitari estratti dalla tariffa Regione Lazio ediz. 2023 adottata dall'Azienda più n. 6 prezzi aggiunti per le lavorazioni previste a misura oltre l'analisi dei costi unitari per la gestione dei servizi;
3. Computo metrico estimativo dei servizi e dei lavori a misura;
4. Piano della sicurezza e di coordinamento con l'individuazione analitica dei costi della sicurezza da non assoggettare al ribasso;
5. DUVRI;
6. Computo metrico costi della sicurezza;
7. Capitolato Speciale d'Appalto;
8. Localizzazione degli interventi.

La consistenza del patrimonio immobiliare dell'Azienda oggetto degli interventi è composto di alloggi, cantine, locali ed aree di edifici o complessi in locazione, di alloggi ed altre unità immobiliari siti in edifici a proprietà mista oltre gli Uffici dell'Azienda: esso è così ripartito in riferimento alla tipologia di edifici e con riferimento alla sola consistenza degli alloggi pari a circa 11.226

La procedura di affidamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 e dell'art. 25 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. è esperita utilizzando mezzi di comunicazione elettronici attraverso il sistema informatico per le procedure telematiche di acquisto della Regione Lazio **S.TELL@** accessibile all'indirizzo: <https://stella.regione.lazio.it/Portale/>

La selezione per la scelta dell'esecutore del contratto di appalto è prevista mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023.

La documentazione del progetto, compreso BANDO e DISCIPLINARE, è interamente scaricabile dal sito della stazione Appaltante www.aterprovinciadiroma.it, o dal sito della Regione Lazio Lazio **S.TELL@** accessibile all'indirizzo <https://stella.regione.lazio.it/Portale/>

Servizio Tecnico

L'avvalimento è ammesso nei modi previsti dalla legge e inoltre, in caso di offerte anomale, saranno richiesti ai concorrenti, i giustificativi sui seguenti prezzi unitari, ritenuti significativi, da predisporre come indicato dal Disciplinare di gara:

- per i servizi a misura: PA01, PA02, PA03, PA04, PA05, PA06.

Ciò detto e considerato, si dichiara che:

- a. tutti gli interventi non comportano alcuna modifica della superficie, del volume e della sagoma del fabbricato e sono compatibili con lo strumento urbanistico vigente;
- b. l'appalto è previsto con corrispettivo a misura per i lavori e per i servizi;
- c. l'aggiudicazione dei lavori avverrà mediante procedura aperta da svolgere tra soggetti qualificati, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- d. ai fini della qualificazione per la partecipazione alla gara è chiesto alle imprese concorrenti il possesso dei requisiti descritti in narrativa, dal BANDO e dal DISCIPLINARE;
- e. le opere saranno verificate mediante certificato di collaudo;
- f. nell'ambito del Servizio incaricato della progettazione il seguente personale di ruolo dell'Azienda ha partecipato alla redazione del progetto: quale RUP e progettista l'ing. Mirko GENTILE, in qualità di coordinatore per la sicurezza in progettazione il geom. Antonio CECCHETTI.

Si dichiara infine:

- che il progetto definitivo, risponde alle finalità dell'intervento, rispetta il previsto livello qualitativo e risulta compatibile con i costi ed i benefici attesi al fine di assicurare il mantenimento e l'efficienza di ogni impianto di smaltimento acque bianche e nere di ogni fabbricato assicurandone il periodo di vita utile e per far fronte alle situazioni di emergenza, determinate da stati di pericolo anche imprevisi, che compromettono l'incolumità pubblica e privata o per garantire le condizioni minime di igiene e sicurezza dei luoghi;
- che trattandosi di lavori e servizi di manutenzione di edilizia civile, è previsto l'impiego di tecnologie e materiali compatibili con gli elementi tipologici, architettonici, strutturali e impiantistici del manufatto edilizio sul quale interviene, con impiego, ove possibile, di materiali eco-compatibili o naturali. Inoltre, con riferimento alle norme in materia di bioedilizia, gli interventi aventi tale natura dovranno soddisfare i seguenti requisiti di carattere generale:

Servizio Tecnico

- assenza di emissioni nocive;
- assenza di fumi nocivi e tossici in caso di incendio;
- stabilità nel tempo;
- inattaccabilità da muffe, insetti, roditori;
- assenza di radioattività;
- provenienza da risorse rinnovabili o riciclate;
- provenienza da processi produttivi esenti da nocività o da ridotto impatto ambientale.
- che i lavori ed i servizi saranno svolti nel rispetto delle specifiche e delle modalità riportate negli articoli dell'elenco prezzi e dei prezzi aggiunti;
- che i lavori di manutenzione ed i servizi di auto spurgo collettori ed impianti fognari da svolgere prevedono interventi parziali e/o puntuali per i quali non è stato necessario procedere alle stesura di relazioni di calcolo e specialistiche;
- in particolare, non sono previsti lavori in profondità (al di sotto del “cappellaccio” di terreno tali da richiedere la conoscenza delle caratteristiche meccaniche (relazione geotecnica), lo studio dei litotipi (relazione geologica) o delle acque sotterranee e superficiali (relazione idraulica). Inoltre, non sono previste né opere di consolidamento né opere strutturali che possano richiedere una relazione sulle strutture, né una relazione sugli impianti, dal momento che gli interventi svolti su quest'ultimi si limitano alla sola di sostituzione di componenti. Eventuali relazioni specifiche saranno redatte al momento, secondo le necessità.
- che i lavori di manutenzione ed i servizi di auto spurgo collettori ed impianti fognari da svolgere non prevedono aspetti riguardanti le interferenze, gli espropri, il paesaggio, l'ambiente;
- che non è stato necessario indicare eventuali cave e discariche autorizzate e in esercizio, che possono essere utilizzate per la realizzazione dell'intervento con la specificazione della capacità complessiva;
- che i lavori ed i servizi non riguardano il superamento delle barriere architettoniche intesi quale interventi ex novo;
- che tutti gli immobili ed i complessi edilizi sono alimentati dalle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio degli interventi da realizzare;
- che per i lavori ed i servizi da svolgere non assumono significato sostanziale le interferenze delle reti aeree e sotterranee; pertanto non assume significato alcuno un ipotesi di progetto in tal senso, fatti salvi gli accorgimenti da adottare in tema di sicurezza contemplati nel P.S.C.;
- che non sono previste opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica;

Servizio Tecnico

- che per l'esecuzione degli interventi relativi ai lavori di manutenzione ed ai servizi di auto spurgo collettori ed impianti fognari la relativa tempistica è riconducibile prevalentemente ad interventi giornalieri.

Inoltre per il presente appalto non sono previsti gli approfondimenti di dettaglio , mentre per quanto riguarda il disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici del progetto, questi sono indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Infine riguardo l'elenco dei prezzi unitari, il computo metrico estimativo e quadro economico del progetto, fanno parte della documentazione di gara, verificati dal RUP, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 35, del D.Lgs 36/2023, è comunicato al competente Ufficio appalti dell'Azienda per la redazione del bando di gara, contestualmente alla trasmissione della documentazione a base d'appalto.

F.TO

Il Responsabile del Progetto

(Ing. Mirko Gentile)