



CITTA' di O R I A

(Provincia di Brindisi)

4° SETTORE - UFFICIO TECNICO COMUNALE

pec: protocollo.comune.oria@pec.rupar.puglia.it

mail: lavoripubblici@comune.oria.br.it

**AFFIDAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IN GLOBAL SERVICE
INCLUSI SERVIZI INTEGRATI QUALI PORTIERATO E PULIZIA DEGLI IMMOBILI
COMUNALI**

CUP: E99J21006530004 CIG: 8856116A1C

-RELAZIONE TECNICA-

Il Comune di Oria è proprietario di un considerevole numero di edifici destinati a scuole di diverso ordine e grado, a uffici e servizi pubblici in genere, nonché possessore di una rete stradale e di verde urbano.

Nell'intento di realizzare un migliore sistema di gestione dei Servizi Generali per poter meglio rispondere alle esigenze dirette e a quelle degli Utenti e per ottimizzare l'efficacia e l'efficienza della propria struttura, il Comune di Oria persegue l'avvio di nuovi processi nei quali l'erogazione di tali Servizi assuma un valore di strategia.

Nell'intento di caratterizzare un sistema di gestione dei Servizi Generali sono stati fissati alcuni obiettivi di metodo che caratterizzano il nuovo programma, di seguito sintetizzato:

- adeguare la gestione alle moderne tecniche di management;
- individuare precisi strumenti per consentire la costituzione di un valido sistema informativo, che favorisca la sempre più profonda conoscenza del Patrimonio e garantisca la totale trasparenza delle attività;
- prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative al fine di snellire i sistemi gestionali amministrativi, riducendo gli oneri burocratici che gravano sui Servizi stessi.

L'Appalto ha per oggetto l'affidamento delle sottoelencate attività connesse con la gestione del patrimonio comunale, per un importo a base d'asta annuo pari ad € 475.200,00, e così per complessivi € 2.851.200,00 OLTRE IVA al 22%.

I servizi oggetto dell'appalto sono di seguito riportati e comprendono sinteticamente le seguenti attività:

- 1) Servizi generali di coordinamento e ricognizione del patrimonio;
- 2) Manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio comunale;
- 3) Manutenzione stradale e della segnaletica verticale e orizzontale;
- 4) Servizio Gestione Calore;
- 5) Manutenzione ordinaria verde pubblico;
- 6) Servizi di portierato e facchinaggio;
- 7) Servizi di pulizie immobili e bagni pubblici, custodia bagni pubblici.

Per eseguire i servizi e lavori, oggetto del presente appalto, servono attività trasversali all'integrazione delle strategie, delle politiche, delle dinamiche operative che riguardano i diversi servizi e i loro processi di erogazione, attraverso un portale web che l'Appaltatore dovrà specificatamente realizzare e dedicare al Comune di Oria.

Dovrà essere implementata un'organizzazione di uomini, attrezzature, sistemi, meccanismi gestionali ed operativi tale da attribuire un significato unitario alle politiche gestionali adottate per tutte le attività.

L'Appaltatore dovrà consegnare alla Stazione Appaltante, con cadenza annuale un piano contenente il programma (attività, responsabilità e relative collocazioni temporali) annuale per tutte le attività ispettive e manutentive, previste per l'anno successivo per tutti i servizi/lavori/forniture oggetto d'appalto.

Sarà preciso dovere dell'Appaltatore predisporre un programma di lavoro che tenga conto di una corretta e funzionale distribuzione delle attività nel tempo, con particolare riferimento a quelle a più alta frequenza, evitando inutili concentrazioni in alcuni periodi dell'anno ed eccessivi disagi all'utenza.

L'Appaltatore dovrà utilizzare mezzi propri, tecnologicamente innovativi, i quali dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Stazione Appaltante.

Accanto a questi interventi se individuano degli altri che attengono ad altre fattispecie quali servizio di facchinaggio, trasporto, assistenza alla Polizia Municipale per predisposizione segnaletica stradale.

Sono, quindi, interventi che rientrano in una casistica molto ampia e di difficile previsione e quantificazione.

La pianta organica del Comune non prevede, per fronteggiare a tali problemi, nessuna figura di operaio manutentore ed è, pertanto, assolutamente necessario avere un'Impresa affidataria di questo importante servizio che assicuri la tempestività degli interventi urgenti e la programmazione dei lavori.

L'offerta dovrà prevedere oltre ad un ribasso d'asta, anche un'offerta di natura tecnica ed il contraente sarà selezionato secondo il criterio dell'OEPV. Per quanto concerne i tempi, le modalità di esecuzione, il tipo e numero degli interventi, gli obblighi e i diritti dell'Impresa aggiudicataria dell'appalto, si fa riferimento al Disciplinare di Gara allegato e al Disciplinare prestazionale

Considerato che l'appalto verte su possibili interventi di manutenzione ordinaria, e non potendo redigere in via preliminare il PSC ai sensi del D. Lgs. 81/2008, in quanto non definibili i singoli interventi, si considera nell'ambito dell'appalto il computo degli oneri relativi alla redazione dei piani della sicurezza attraverso il DUVRI, ma si individua nel rappresentante dell'impresa appaltatrice la figura di "committente". Tale figura comporta per l'impresa l'obbligo di nominare, assumendosene gli oneri, il "responsabile della sicurezza per la progettazione delle opere" ed il "responsabile della sicurezza per la realizzazione delle opere" sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia responsabilità ed onere.

Il Q.T.E. posto a base di gara risulta il seguente:

A	IMPORTO DEI LAVORI (MANODOPERA – NOLI – MATERIALI – UTILE IMPRESA E SPESE GENERALI)	
A.1	Manodopera (€ 360.000,00 annuo x 6 anni)	€ 2.160.000,00
A.2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (€ 5.000,00 x 6)	€ 30.000,00
A.3	Spese generali (20% di A.1)	€ 432.000,00
A.4	Utile di Impresa (10% di A.1+A.3)	€ 259.200,00
	Totale (A tot)	€ 2.881.200,00
	I.B.A.	€ 2.851.200,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B.1	I.V.A. 22% su (Atot)	€ 633.864,00
B.2	Pubblicità e contributo ANAC	€ 225,00
B.3	Incentivi ex art. 113 D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.	€ 44.082,36
B.4	Imprevisti ed arrotondamenti	€ 628,64
	Totale somme a disposizione dell'Amministrazione (Btot)	€ 678.800,00
	TOTALE COMPLESSIVO DEL PROGETTO x 6 anni (Atot+Btot)	€ 3.560.000,00
	TOTALE COMPLESSIVO ANNUO	€ 593.333,33