



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde

Servizio Edilizia Pubblica

ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DI EDIFICI SCOLASTICI E AD

USO ISTITUZIONALE – CUP C41J2300120004

AGGIUDICAZIONE MALEGORI SERVIZI SRL CIG PADRE BOB1C48E78

- RINNOVO CONTRATTUALE 2025 - CONTRATTO

ATTUATIVO 3[^]A - CIG FIGLIO _____



Progettista
arch. Daniele Cipollini

Gruppo di progettazione
geom. Antonio Minissale

Coordinatore della Sicurezza
in fase di progettazione
arch. Antonio Di Giorgio

Direttore dei lavori
geom. Stefano Lucarini

Responsabile del Progetto
arch. Antonio Di Giorgio

Doc. 01 – Relazione generale e tecnico illustrativa

Data: Giugno 2026



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

REMESSA.....	1
1 CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI	2
1.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO	2
1.2 ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI.....	3
2 VERIFICHE E INDAGINI.....	3
2.1 ACCERTAMENTO IN ORDINE AI VINCOLI.....	3
2.2 SOTTOSERVIZI E SERVITU' RETI PUBBLICHE	4
2.3 DISPONIBILITA' DEI PUBBLICI SERVIZI.....	4
2.4 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE RISPETTO ALL'INTERVENTO	4
2.5 ASPETTI DI INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO	4
3 TEMPISTICHE UTILI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	4
3.1 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI.....	4
4 CONFORMITÀ DELL'OPERA ALLA NORMATIVA SUI LAVORI PUBBLICI	5
5. ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI	5
5.1 Calcoli estimativi giustificativi della spesa.....	5
5.2 Sintesi delle forme di finanziamento per la copertura della spesa.....	5
6. PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI	5

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale ha inserito nei propri strumenti programmatici alcuni interventi utilizzando la procedura dell'accordo quadro per la manutenzione ordinaria di alcuni edifici ad uso scolastico ed istituzionale.

Negli ultimi anni lo scrivente Settore ha manifestato, in accordo con i referenti responsabili della gestione tecnica ed economica dell'Ente, la necessità e ferma volontà di intervenire in ordine alla condizione manutentiva del patrimonio comunale, sotto svariati aspetti normativi e manutentivi per i quali non si era potuto agire precedentemente se non con interventi sporadici di urgenza.

Si sono previsti pertanto lavori di manutenzione ordinaria negli edifici scolastici e ad uso istituzionale, come specificati nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., in primis rispetto le individuate esigenze manutentive stringenti e prioritarie, anche in coordinamento con le segnalazioni del servizio manutentivo interno. A titolo esemplificativo, rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi di tinteggiatura, riparazione di pavimentazioni, intonaci, serramenti, impianti idraulici, elettrici, speciali.

L'obiettivo di questa procedura è quello di riuscire a garantire, tramite interventi mirati, i criteri minimi di sicurezza e di normale fruizione degli spazi all'interno degli edifici ad uso scolastico e ad uso istituzionale presenti sul territorio comunale.

1 CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI

Il patrimonio edilizio del Comune di Sesto San Giovanni, in carico al Servizio Edilizia Pubblica, è composto da numerosi fabbricati (55 circa), che si diversificano fra loro sia per la destinazione d'uso sia per le diverse tipologie architettoniche ed il periodo di realizzazione.

L'accordo quadro è uno strumento funzionale ad intervenire nei suddetti edifici attraverso lavori necessari a mantenere la struttura edile e impiantistica sia in termini di sicurezza che di efficienza, condizione fondamentale per lo svolgimento delle attività previste.

Per l'esecuzione delle opere verrà conclusa una procedura con un singolo contraente ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. 36/2023. Tale strumento consente di selezionare un operatore economico con il quale, all'interno del periodo di validità del contratto e fino al raggiungimento dell'importo posto a base di gara, stipulare contratti attuativi.

Infatti i contenuti contrattuali principali, definiti negli atti di gara, consentiranno il successivo sviluppo dei singoli contratti attuativi, con particolare riguardo alle specifiche tecniche, ai tempi di consegna minimi, alla tipologia delle lavorazioni, alla loro qualità, ai prezzi e quant'altro necessario per identificare compiutamente le prestazioni da eseguire.

In particolare gli interventi di manutenzione ordinaria saranno volti, a titolo esemplificativo, a mantenere in sicurezza ed in normale efficienza tutti gli spazi e gli impianti presenti all'interno delle scuole e degli altri edifici ad uso istituzionale, al contenimento dei consumi energetici, alla messa in sicurezza delle edifici dal punto di vista strutturale, sismico e statico, all'abbattimento delle barriere architettoniche. Potranno prevedersi altresì modifiche o rifacimenti di impianti antincendio, e relative porte di sicurezza, sostituzione guarnizione lubrificazione molla di chiusura, sostituzione elementi maniglioni antipanico, rifacimento placcature murature REI, sostituzione sacchetti isolanti impianti.

1.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO del contratto attuativo 3

L'importo del contratto attuativo n. 3, ammonta ad € 147.100,00 di cui € 5.175,00 rappresentano oneri della sicurezza, oltre IVA. Riguarda interventi negli edifici scolastici sedi istituzionali come meglio specificato nel computo metrico estimativo allegato al progetto.

Le categorie generali di opere, da appaltare sono suddivise come segue:

OG 1:	Edifici civili e industriali	€ 147.100,00 oltre iva
-------	------------------------------	------------------------

Nel progetto sono previsti anche interventi impiantistici ma che per la loro percentuale di incidenza non costituiscono categoria specialistica e sono inclusi nella categoria prevalente OG1, salvo il possesso da parte dell'impresa esecutrice di qualificazioni ex DM 37/2008 al fine del rilascio delle certificazioni di conformità e relativi progetti as built.

1.2 ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI

Queste lavorazioni potranno riguardare l'adeguamento normativo per la messa in sicurezza e funzionale degli impianti elettrici, idrici, speciali ecc.. . Le suddette lavorazioni dovranno verificare e adeguare la sicurezza degli impianti secondo quanto previsto dal decreto ministeriale n. 37 del 2008 e s.m.i..

I lavori, a titolo esemplificativo, potranno quindi riguardare:

- l'impianto elettrico, in relazione ai singoli elementi che lo compongono (presa, interruttore), alle dorsali di alimentazione dell'impianto, ai componenti singoli dei quadri elettrici di piano e generale;
- gli impianti antincendio, con interventi che potranno riguardare l'aspetto ordinario di esercizio (sostituzione manichette, valvole di chiusura e apertura dei flussi, verifica e sostituzione degli estintori), o alcuni interventi di maggiore complessità (rifacimento intere linee di adduzione sub orizzontale e le colonne di adduzione principale, allarme antincendio sonoro, posizionamento rilevatore di fumi con relativa centralina di controllo, posa di impianto sprinkler a gas inerti, serbatoi di accumulo).

2 VERIFICHE E INDAGINI

Considerato il tipo di opere, nello specifico solo interventi di manutenzione ordinaria, in linea generale non si rileva la necessità di effettuare particolari attività di verifiche ed indagini per effettuare le lavorazioni inserite nel presente accordo quadro, se non quelle strettamente necessarie alla realizzazione delle opere a regola d'arte.

A titolo esemplificativo, qualora durante interventi di manutenzione ordinaria si riscontrasse presenza di amianto o di altri materiali potenzialmente pericolosi per la salute, si procederà con le verifiche ed indagini specifiche. A tale riguardo, è stato previsto nell'importo dei lavori una piccola parte per opere edili di bonifica amianto.

2.1 ACCERTAMENTO IN ORDINE AI VINCOLI

Tra gli edifici comunali sia scolastici che ad uso istituzionale, sono presenti diverse sedi soggette a vincolo di tutela da parte della soprintendenza. Sarà cura dello scrivente Settore agire di conseguenza, verificare intervento per intervento e chiedere eventuale parere autorizzativo alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano.

2.2 SOTTOSERVIZI E SERVITU' RETI PUBBLICHE

In relazione alla tipologia di lavorazioni che dovranno essere effettuate sul patrimonio immobiliare comunale, non si prevedono particolari criticità che potrebbero verificarsi in relazione alla presenza di sottoservizi e servitù di reti pubbliche.

2.3 DISPONIBILITA' DEI PUBBLICI SERVIZI

Tutti gli edifici oggetto del presente accordo quadro risultano in zone urbanizzate, pertanto regolarmente servite dalle reti di elettricità, acqua, gas, telecomunicazione, teleriscaldamento, fognatura già esistenti.

2.4 CONFORMITA' AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE RISPETTO ALL'INTERVENTO

Nel PGT vigente del Comune di Sesto San Giovanni, gli edifici scolastici e ad uso istituzionale oggetto del presente accordo quadro sono classificati come "aree per servizi pubblici e di interesse pubblico".

Gli interventi di manutenzione ordinaria previsti dalla presente procedura non comportano, a carattere generale, alcuna rilevanza in merito alle vigenti prescrizioni urbanistiche di piano. Eventuali ulteriori specifiche valutazioni potranno essere effettuate caso per caso.

2.5 ASPETTI DI INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO

Gli interventi progettuali previsti dal presente appalto non comportano lavorazioni particolari, che possano arrecare modifiche sul territorio ai fini urbanistici. Infatti gli interventi edili ed impiantistici previsti sulle proprietà comunali, come sopra specificato, coinvolgeranno aspetti manutentivi ordinari che non riguarderanno ampliamenti e modifiche sostanziali di volume, di superficie, di sagoma, di pavimento, di superficie di copertura e di destinazione d'uso.

3 TEMPISTICHE UTILI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La validità dell'accordo quadro oggetto del presente progetto esecutivo è stabilita in un anno (365 giorni) nel corso del quale saranno stipulati contratti attuativi per interventi di manutenzione ordinaria.

Per ciascun contratto attuativo sarà determinato uno specifico cronoprogramma dei lavori.

3.1 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Il cronoprogramma di lavoro inclusi nel contratto attuativo n. 3 prevede una tempistica di esecuzione di 180 giorni naturali e consecutivi. La durata dei lavori tiene conto delle interferenze che occorre risolvere dovendo intervenire negli edifici pur mantenendo la continuità dei servizi, per cui lavorare per fasi, zone, orari che determinano protrazioni temporali.

4 CONFORMITÀ DELL'OPERA ALLA NORMATIVA SUI LAVORI PUBBLICI

Il presente progetto esecutivo per interventi di manutenzione ordinaria è redatto in conformità ai requisiti del D.lgs. 36/2023 e alle previsioni amministrative, sulla scorta dei dati acquisiti e in ragione di situazioni consolidate.

Il progetto è conforme anche alle prescrizioni normative edilizie locali e non è soggetto al nulla osta di conformità alle norme ambientali e paesistiche.

La conformità del progetto alle disposizioni di legge non comporta l'obbligo né la necessità di studi di prefattibilità ambientale con conseguente esclusione del processo.

I lavori del presente progetto dovranno rispettare i criteri ambientali minimi di cui al D.M. del 23/06/2022, come richiamati nell'art.57 comma 2 del D.lgs. 36/2023.

5. ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI

5.1 Calcoli estimativi giustificativi della spesa

Secondo quanto previsto dal nuovo codice dei contratti pubblici, la stima dei costi delle lavorazioni omogenee, che costituisce parte integrante di questo progetto esecutivo, si basa su valutazioni fatte su costi parametrici desunti dagli interventi analoghi già realizzati, vista l'assenza dei costi standardizzati determinati dall'Osservatorio.

Per la stima di massima delle opere è stato utilizzato il Prezzario opere pubbliche Regione Lombardia 2024. L'importo massimo stimato delle opere di manutenzione ordinaria previste in progetto ammonta ad euro 141.700,00 oltre oneri della sicurezza pari ad euro 5.175,00, oltre IVA.

5.2 Sintesi delle forme di finanziamento per la copertura della spesa

L'intervento di cui all'oggetto sarà finanziato con fondi a bilancio propri dell'A.C.,

6. PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI

Il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi, l'attività di manutenzione dell'opera e delle sue parti, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico.

Vista la tipologia generica della tematica di appalto, non è stato sviluppato uno specifico piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, per la cui redazione si rimanda ai singoli contratti attuativi.

Il piano dovrà contenere i seguenti documenti:

Manuale d'uso

Manuale di manutenzione

Programma di manutenzione

Per lo sviluppo e i contenuti da sviluppare nei documenti facenti parte del piano, come sopra specificati, si rimanda ai disposti dell'art.27 all'Allegato 1.7.

Il Progettista

arch. Daniele Cipollini