



Procedura negoziata sotto soglia, ex articolo 36 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 11 settembre 2020, n. 120

Accordo Quadro

ai sensi dell'art. 51 e dell'art. 54 comma 4 lett. b) e comma 5 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici

in relazione all'esecuzione dei "Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili a carattere monumentale di proprietà del Comune di Napoli affidati al Servizio Cultura"

CUP: B62F22000700004

lotti di intervento

Lotto 1: Chiese ed altri siti

CIG: 95147246A1

Lotto 2: Edifici della cultura ed altri siti

CIG: 951474257C

RELAZIONE TECNICA GENERALE



PREMESSA

L'accordo quadro, di cui all'art. 3 comma 1 lett. iiiii) e all'art. 54 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici", è uno strumento che consente alla stazione appaltante di accorpate in una procedura unica una serie di prestazioni ripetitive con carattere omogeneo e con conseguenti economie di scala.

La Disposizione del Direttore Generale n. 09 del 06/03/2019 "Attribuzione di funzioni ai Servizi dell'Ente, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n.409 del 09 agosto 2018", con cui è stato approvato il nuovo organigramma del Comune di Napoli e il nuovo Regolamento degli Uffici e dei Servizi, ha individuato le funzioni di competenza assegnate ai Servizi dell'Area Patrimonio, e nello specifico del Servizio Tecnico Patrimonio, tra le quali rientrano quelle di Progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture teatrali, museali e d'interesse culturale e/o turistico.

Allo stato attuale sugli edifici di interesse culturale vengono effettuati solo interventi puntuali mediante lo strumento dell'Accordo Quadro Edilizia Monumentale affidato alla Napoli Servizi S.p.A., mentre gli edifici affidati al Servizio Cultura presentano spesso situazioni di criticità manutentiva dovuti alla esiguità delle risorse a disposizione e alla conseguente impossibilità di operare su di essi tramite interventi programmati di più ampio respiro.

RISORSE FINANZIARIE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 28.06.2022 è stato approvato il Bilancio di previsione 2022/2024 e successivamente, con Deliberazione di Giunta Comunale n.317 del 04.08.2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024.

Per gli interventi sugli edifici a carattere monumentale è prevista la seguente disponibilità di spesa complessivamente pari ad € 1.250.000,00, così ripartita sulle annualità:

Codice di bilancio	C a p .	A r t .	Denominazione	Anno 2022 da impegnare €	Anno 2023 da impegnare €	Anno 2024 da impegnare €
				250'000,00	500'000,00	500'000,00

Inoltre il presente appalto potrà avvalersi di ulteriori fonti di finanziamento che l'Amministrazione destinerà per le medesime finalità manutentive.

OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO

Per l'esecuzione degli interventi richiesti, il Servizio Tecnico Patrimonio, nei limiti annuali degli stanziamenti assegnati, ha individuato nella procedura dell'accordo quadro con un unico operatore, di cui all'art. 54 del D. Lgs. 50/2016, della durata di 36 mesi, lo strumento più idoneo a garantire la flessibilità di intervento.

Il ricorso all'istituto dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'art.54 del D. Lgs 50/2016, previsto obbligatoriamente per lavori e/o servizi di manutenzione per i quali non è possibile predeterminare il numero e l'oggetto preciso nel dato periodo, risponde all'esigenza di fornire uno strumento flessibile alla P.A. per consentire di eseguire/affidare i lavori, man mano che



l'esatta misura ed entità viene definita in base alle necessità sopravvenute, rivolgendosi direttamente all'operatore economico selezionato già a monte senza dover attivare per ogni singolo contratto attuativo lunghe, complesse e ripetitive procedure di scelta del contraente; l'elemento chiave dell'accordo quadro rimane sempre l'impegno di spesa per cui ciò che rileva è che, per l'attivazione dei contratti specifici o per l'invio degli ordinativi, sia presente la copertura finanziaria per poi procedere ai diversi affidamenti.

Il presente Accordo disciplina le condizioni generali per l'affidamento dei lavori da eseguirsi sugli edifici a carattere monumentale di competenza del Servizio Tecnico Patrimonio e le modalità di determinazione dei successivi atti negoziali (Contratto applicativo). Il contratto applicativo potrà disciplinare condizioni specifiche, integrative e di dettaglio, rispetto a quelle previste dall'Accordo Quadro, senza apportare modifiche sostanziali alle stesse.

Più specificamente, è **intenzione della Stazione Appaltante**, in relazione anche alle eventuali future necessità che dovessero emergere nel corso di validità dell'AQ, **eseguire interventi aventi la medesima finalità su tutti gli edifici monumentali di competenza dell'Ente per cui**, a tal proposito e ai fini anche di una maggiore flessibilità operativa, **si è ritenuto suddividere quest'ultimi in due lotti di intervento così denominati: "Lotto 1 Chiese ed altri siti" e "Lotto 2 Edifici della cultura ed altri siti"**.

Ognuno dei due lotti di intervento sarà aggiudicato ad un solo operatore economico.

La Stazione appaltante si riserva, nelle more degli adempimenti dei singoli documenti contrattuali, la facoltà di istituire, per gli operatori economici aggiudicatari, una sorta di interoperabilità ed intercambiabilità all'interno dei due lotti di intervento al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati con il presente Accordo Quadro.

PROGETTO GENERALE

Premesso che, *in relazione al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio*, la natura dei beni su cui si andrà ad intervenire potrebbe richiedere, ai fini dell'individuazione delle lavorazioni più appropriate da attuarsi, il coinvolgimento della soprintendenza preposta alla tutela del bene stesso, per cui la tipologia ed il numero degli interventi contemplata nel presente Accordo Quadro non è predeterminata bensì sarà individuata dalla Stazione Appaltante in base alle necessità della Civica Amministrazione.

Ai soli fini esemplificativi ed in linea generale, i possibili interventi attuabili sono quelli ricadenti nell'ambito delle definizioni di cui all'art. 3 comma 1), lett. a) e b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", includendo, anche, tutti quei lavori che consentano la rifunzionalizzazione e il recupero degli spazi interni e la riqualificazione energetica degli immobili interessati.

Quindi, salva la possibilità di ampliare/integrare la suddetta tipologia di interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del presente accordo, in forza di sopraggiunte o mutate condizioni che dovessero verificarsi e che, oggettivamente in questa fase, non sono risultate preventivamente determinabili, ai soli fini esemplificativi il tipo di lavori che dovranno essere eseguiti riguarderanno prevalentemente:

la manutenzione ordinaria

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

- di riparazione, rinnovamento e sostituzione riguardanti le finiture degli edifici;
- le opere per integrare o mantenere l'efficienza degli impianti tecnologici preesistenti;
- la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;



- la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi esterni ed interni;
- il rifacimento di intonaci interni;
- l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze.

la manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Opere esterne

- rifacimento o nuova realizzazione di intonaci esterni;
- sostituzione di infissi esterni, serramenti, persiane, serrande;
- realizzazione di cancellate, ringhiere, muri di cinta e recinzioni;
- apertura di nuove porte o finestre verso l'esterno;
- interventi finalizzati alla creazione di cortili e giardini, anche con piantumazione di alberi.

Opere interne

- consolidamento statico di strutture portanti dell'edificio (sia in fondazione che in elevazione);
- sostituzione di solai di copertura con altri aventi materiali e strutture differenti senza però modificare le quote di colmo o gronda;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienico-sanitari;
- rifacimento o modifica integrale degli impianti compresa l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici;
- sostituzione dei tramezzi interni anche con modifica dello schema distributivo senza però alterare le superfici, i volumi e le destinazioni d'uso;
- frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliare che però non comportino la modifica dell'assetto distributivo dell'intero fabbricato;
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- interventi finalizzati al risparmio energetico come ad esempio la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il miglioramento termico con la coibentazione (tecnica per isolare due sistemi che possiedono condizioni ambientali differenti grazie alla quale si inibisce lo scambio di calore tra i due sistemi).

Si precisa che il sopra riportato elenco ha solo valore illustrativo ai fini della comprensione della natura dei lavori di cui al presente Accordo Quadro e che indicazioni puntuali ed esaustive circa gli stessi saranno riportate nella documentazione progettuale dei relativi affidamenti a farsi.



Gli interventi ed i relativi importi stimati devono considerarsi pienamente remunerativi di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste occorrenti, trasporti, noli, per dare i lavori compiuti secondo le condizioni stabilite nel Capitolato Speciale d'Appalto e le specifiche tecniche che saranno indicate nella Documentazione Tecnica relativa al singolo intervento che, in funzione del livello di complessità, potrà essere costituita dal Progetto Esecutivo ovvero, nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino al 30 giugno 2023, ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria che prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti sulla base del progetto definitivo costituito almeno da una relazione generale, dall'elenco dei prezzi unitari delle lavorazioni previste, dal computo metrico-estimativo, dal piano di sicurezza e di coordinamento con l'individuazione analitica dei costi della sicurezza da non assoggettare a ribasso, conformemente a quanto disposto dall'art. 23, comma 3 bis del D.Lgs. 50/2016. Per l'esecuzione dei predetti lavori si può prescindere dall'avvenuta redazione e approvazione del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 1, comma 6, della legge n. 55 del 2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), legge n. 108 del 2021.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULL'INTERVENTO

Tenuto in conto dell'imprevedibilità delle situazioni che possono presentarsi anche in relazione alla natura degli immobili, rientrano nel presente Accordo Quadro tutte le ulteriori lavorazioni/servizi e/o forniture che dovessero essere necessarie per la corretta esecuzione degli interventi compreso tutti i lavori che consentano, nei casi specifici individuati dalla Stazione Appaltante, la rifunzionalizzazione e il recupero degli spazi interni e la riqualificazione energetica.

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA E FINANZIAMENTO

Il valore complessivo stimato, per ciascun lotto da aggiudicare con il presente accordo quadro e salvo quanto diversamente indicato ai paragrafi a seguire, **è pari all'importo a base di gara di € 930.000,00** (compresi € 25.000,00 per costi di sicurezza ed € 25.000,00 per oneri di smaltimento non soggetti a ribasso) oltre IVA e somme a disposizione, secondo la tabella a seguire:

A	Somme oggetto degli affidamenti	
a.1	Importo lavori a base d'asta	880.000,00 €
a.2	Oneri indiretti della Sicurezza (non soggetti a ribasso)	25.000,00 €
	TOTALE A	905.000,00 €
a.3	Oneri di discarica (non soggetti a ribasso)	25.000,00 €
	TOTALE AFFIDAMENTO	€ 930.000,00

Il suddetto importo a base di gara, per ognuno dei lotti da aggiudicarsi con il presente accordo quadro, è da intendersi:

Lotto 1: Chiese ed altri siti	€ 930.000,00
Lotto 2: Edifici della cultura ed altri siti	€ 930.000,00

CPV Lotto 1 e Lotto 2:

CPV: 45454100-5 Lavori di restauro

CPV: 45300000-0 Lavori di installazione di impianti in edifici

Il costo della manodopera di ciascun lotto è stato stimato in **€ 320.000,00**.

Si precisa che, in applicazione dell'art. 23 comma 9 del D. Lgs. 50/2016, la verifica degli elaborati e la loro conformità con la normativa vigente sarà effettuata con riferimento alla documentazione progettuale posta a base dei singoli Contratti Applicativi.

La Stazione Appaltante potrà, inoltre, modificare l'Accordo Quadro, senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D.lgs. 50/2016 e nei limiti del 50% del valore complessivo presunto dell'Accordo Quadro in uno dei seguenti casi:

- conseguimento di ulteriori fonti di finanziamento programmate dall'Amministrazione per i medesimi interventi manutentivi;
- per avvenuto raggiungimento dell'importo complessivo presuntivamente stimato dell'Accordo Quadro in relazione a ciascun lotto;
- laddove l'importo massimo residuo per ciascun operatore dell'Accordo Quadro non consenta in funzione dell'importo dell'intervento da affidare di procedere all'assegnazione dello stesso, secondo le regole prescritte nel disciplinare di gara, nel Capitolato Speciale d'Appalto, nelle Condizioni di affidamento.

REQUISITI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le categorie dei lavori oggetto dell'appalto sono la OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela) CLASSIFICA II e la OG11 (Impianti tecnologici) CLASSIFICA I.

La qualificazione obbligatoria può essere sostituita dal subappalto ai sensi degli artt. 105 e 146 del D. Lgs. 50/2016, purché l'importo della categoria scorporabile, di cui non si possiede la qualificazione, sia compreso nella classifica della categoria prevalente.

Lavorazioni	Categorie	Classificazione	Qualificazione obbligatoria	Avvalimento	Indicazioni speciali ai fini della gara	
					Prevalente o scorporabile	Subappaltabile (sì/no)
Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	OG2	II	Sì	No	Sì	SI, nei limiti indicati dall'art. 105 co. 1 del D. Lgs. 50/2016
Impianti tecnologici	OG11	I	Sì	No	No	Sì

Per cui a tal fine si precisa, ai fini del possesso dei requisiti di partecipazione alla presente procedura, che:

- per la partecipazione alla gara è sufficiente il possesso della qualificazione nella categoria prevalente per l'importo totale dei lavori e non è, quindi, necessaria anche la qualificazione nelle categorie scorporabili;



- **per le lavorazioni relative alle categorie a qualificazione obbligatoria, non prevalenti e quindi scorporabili, che non possono essere eseguite direttamente dall'affidatario, in quanto sprovvisto della relativa qualificazione (trattandosi, appunto, di opere a qualificazione necessaria), il possesso del requisito può essere giustificato mediante il ricorso, nei limiti di legge, al cosiddetto "subappalto qualificante" (ai sensi dell'art. 12, comma 2, d.l. 47/2014 così come modificato dall'art. 217 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) nonché attraverso la costituzione di associazioni temporanee;**
- **il concorrente può subappaltare l'esecuzione di queste ultime lavorazioni ad imprese provviste della pertinente qualificazione; la validità e l'efficacia del subappalto postula, quali condizioni indefettibili, che il concorrente abbia indicato nella fase dell'offerta le lavorazioni che intende subappaltare.**

L'impossibilità oggettiva di prevedere gli interventi che saranno in concreto oggetto dei singoli affidamenti e dunque di distinguere a monte, nell'ambito degli stessi, tra categorie prevalenti e scorporabili, ai sensi dell'art. 48, commi 1 e 6, D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 92, comma 3, del D.P.R. 207/2010, determina infatti la necessità che l'esecuzione degli interventi sia affidata ad operatori economici idonei a svolgere appalti in ciascuna delle categorie cui sono astrattamente ascrivibili gli interventi (OG11 e OG2), considerato che rispetto al singolo affidamento tali categorie possono coesistere o meno.

Per l'esecuzione dei lavori che afferiscono alla categoria OG11, vige l'obbligo di esecuzione da parte di installatori in possesso dei requisiti di cui al D.M. n. 37/2008, pertanto non si procederà alla stipula del contratto attuativo in mancanza del possesso di detto requisito.

ELENCO PREZZI UNITARI

I prezzi adottati sono quelli del "Prezzario Regione Campania dei Lavori Pubblici anno 2022" approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 333 del 28.6.2022, soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23, comma 16, D. Lgs. 50/2016. Nel caso di lavorazioni i cui prezzi non siano desumibili dal suddetto Prezzario, gli stessi saranno ottenuti attraverso l'elaborazione di specifiche analisi.

TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE

La durata dell'appalto è di 36 mesi per ciascuno dei due lotti, a decorrere dalla data del verbale di consegna dei lavori.

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di estendere la durata di cui al precedente paragrafo per un ulteriore periodo opzionale di 12 (dodici) mesi. A tale fine la Stazione Appaltante comunicherà all'Affidatario, prima della naturale scadenza, la volontà di estendere la durata dell'Accordo Quadro per l'ulteriore periodo.

Si precisa che la durata dell'appalto è indipendente dal raggiungimento o meno dell'importo contrattuale massimo prestabilito.

"OPZIONI AGGIUNTIVE" ATTIVABILI NEL CORSO DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO QUADRO

La Stazione Appaltante, qualora dovesse esserci la possibilità di utilizzare ulteriori disponibilità economiche all'uopo destinabili, si riserva di incrementare, nelle more di



quanto stabilito dalla legge, le somme inizialmente stanziare con la presente procedura, attivando le cosiddette “opzioni aggiuntive”. Queste ulteriori somme potrebbero riguardare sia un ampliamento degli ambiti di intervento che un’integrazione della tipologia delle attività eseguibili rispetto a quanto già in precedenza enumerato.

Quindi, in tale ipotesi, si provvederà a regolamentare il rapporto contrattuale con i medesimi operatori economici e alle medesime condizioni pattuite nella procedura originariamente aggiudicata.

Resta salva la facoltà di diniego di uno o di entrambe gli operatori economici in merito alle cosiddette “opzioni aggiuntive” fornendo, in tal caso, tutte le opportune giustificazioni che motivino il suddetto diniego ovvero attenendosi, nella fattispecie, al contenuto di cui agli artt. 7 e 18 del documento denominato “Condizioni dell’affidamento”.

Ciascun operatore economico, al momento della stipula dell’Accordo Quadro, si impegna ad accettare incondizionatamente la modifica contrattuale, senza che l’eventuale attivazione o mancata attivazione delle prestazioni opzionali possa costituire motivo per avanzare pretesa di speciali compensi ed indennizzi di qualsiasi natura e specie. L’operatore economico si impegna, quindi, all’adempimento delle obbligazioni derivanti dalla modifica contrattuale alle medesime condizioni previste nei documenti di gara, ferma restando l’insussistenza di alcun vincolo in capo alla Stazione Appaltante a stipulare contratti fino a concorrenza del nuovo importo presunto incrementato ai sensi di quanto sopra.

II RUP

Arch. Fabio Ferriero