



# PROVINCIA DI MANTOVA

*Area 1 – Funzioni regionali delegate Istruzione Edilizia scolastica Formazione, Pari opportunità  
Servizio Edilizia, edifici scolastici e Sicurezza*



## A – RELAZIONE GENERALE E TECNICA

**Mantova, li 31/7/2018**

**Il progettista**  
*Geom. Leonardo Madella*

**Il responsabile del procedimento**  
*Ing. Andrea Lui*

**Visto la Dirigente d'Area**  
*Dott.sa Barbara Faroni*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

La Provincia di Mantova gestisce un patrimonio immobiliare comprendente diverse decine di edifici che ospitano istituti di istruzione superiore, uffici pubblici e sedi di lavoro dei dipendenti dell'Ente.

L'obbligo di gestione degli immobili per l'istruzione superiore da parte delle Province è stabilito dalla legge 23/1996, indipendentemente dalla proprietà degli stessi.

Il livello di servizio da garantire nella gestione delle sedi di altri uffici pubblici è determinato dalla proprietà delle sedi stesse da parte della Provincia: le sedi lavorative che ospitano attività dell'Ente sono completamente a carico della Provincia per tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria, mentre manutenzione straordinaria, ampliamenti, etc competono alla Provincia solamente per gli immobili di proprietà.

L'elenco degli edifici serviti è il seguente:

<i>Cod.</i>	<i>Uso</i>	<i>Titolo</i>	<i>Ospita</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Comune</i>
A01	sede	proprietà	Palazzo "di Bagno" - Sede provinciale	Via Principe Amedeo, 30/32	Mantova
A04	sede	proprietà	Palazzo di Bagno - Edificio Quarantore	Via Principe Amedeo, 30/32	Mantova
A05	sede	proprietà	Azienda Provinciale Turismo	Piazza A. Mantegna, 46	Mantova
A06	sede	proprietà	Uffici Piazza Sordello	Piazza Sordello, 43	Mantova
A07	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Pitentino" - Succursale	Via Acerbi, 45	Mantova
A08	sede	proprietà	Archivio Storico	Via Acerbi, 45	Mantova
A09	sede	proprietà	Casa del Mantegna	Via Acerbi, 47	Mantova
A10	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Geometri "Carlo d'Arco"	Via Tasso, 1	Mantova
A11	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Pitentino"	Via Tasso, 5	Mantova
A12	scuola	proprietà	I.T.F. "Mantegna"	Via Guerrieri Gonzaga, 8	Mantova
A14	scuola	convenzione	I.T.F. "Mantegna" - Ex Istituto Statale d'Arte	Piazza Polveriera, 4	Mantova
A15	scuola	proprietà	Liceo Scientifico "Belfiore"	Via Tione, 2	Mantova
A16	scuola	proprietà	I.P.S.S. "Mazzolari" - Nuovo plesso scolastico	Via Amadei, 35	Mantova
A17	sede	proprietà	Nuova sede Provinciale (Ex Telecom)	Via Don Maraglio	Mantova
A18	scuola	proprietà	I.T.I.S. "Fermi" - Triennio	Strada Spolverina 5	Mantova
A19	scuola	proprietà	I.T.I.S. "Fermi" - Biennio	Strada Spolverina 5	Mantova
A20	scuola	proprietà	I.P.S.I.A. "L. Da Vinci"	Strada Spolverina 11	Mantova
A21	scuola	proprietà	I.T.A.S. "Palidano" Corte Bigattera - Succursale	Via dei Toscani	Mantova
A22	scuola	proprietà	I.T.A.S. "Palidano" Corte Bigattera - Succursale (ex Barchessa)	Via dei Toscani	Mantova
A23	scuola	proprietà	I.T.A.S. "Palidano" Corte Bigattera - Palestra	Via dei Toscani	Mantova
A25	scuola	proprietà	Liceo Scientifico "Gonzaga"	Via Fratelli Lodrini, 32	Cast. delle Stiviere
A27	scuola	proprietà	Istituto d'arte "G. Romano"	Via Roma, 2	Guidizzolo
A28	scuola	convenzione	Ist. Tecn. Commerciale "Falcone"	Via Saccole Pignole	Asola
A29	sede	proprietà	Ponte Torre d'Oglio	Località Torre d'Oglio	Viadana
A30	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Sanfelice"	Via E. Sanfelice, 8	Viadana
A31	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Sanfelice" - Succursale e Auditorium	Piazza Orefici	Viadana
A32	scuola	proprietà	Istituto "Sanfelice" ex Liceo "Maggi"	Via Vanoni, 21	Viadana
A33	scuola	proprietà	I.P.S.S.I.A. "S. Giovanni Bosco"	Via Roma, 8	Viadana
A35	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Manzoni"	Via Mantova, 13	Suzzara
A36	scuola	proprietà	Ist. Tecn. Commerciale "Manzoni" - ampliamento	Via Mantova, 13	Suzzara
A37	scuola	proprietà	Liceo Scientifico "Manzoni" Ex Conventino	Viale Virgilio, 55	Suzzara
A38	scuola	proprietà	I.T.A.S. "Palidano Villa Strozzi"	Strada Begozzo, 9	Gonzaga
A39	scuola	convenzione	I.S. "G. Greggiati"	Via Roma, 1	Ostiglia
A40	scuola	proprietà	Liceo Scientifico "Galilei"	Via Verona, 35	Ostiglia
A42	scuola	proprietà	Ampliamento Istituto G. Galilei	Via Collodi 24/26	Ostiglia
B01	scuola	convenzione	Liceo Classico "Virgilio" - Scuola	Via Ardigò, 13	Mantova
B02	scuola	convenzione	Liceo Classico "Virgilio" – sala ex addottoramenti	Via Ardigò, 13	Mantova
B04	scuola	convenzione	Istituto Magistrale "Isabella D'Este"	Via G. Rippa, 1	Mantova

B05	scuola	convenzione	I.T.F. "Mantegna" - Succursale	Via Guerrieri Gonzaga, 4	Mantova
B06	scuola	convenzione	Istituto d'Arte "Giulio Romano"	Via Trieste	Mantova
B08	scuola	proprietà	Conservatorio di Musica "L. Campiani" (ex Caserma)	Via Conciliazione, 33	Mantova
B09	scuola	proprietà	Conservatorio di Musica "L. Campiani" - Auditorium	Via Conciliazione	Mantova
B10	scuola	convenzione	I.P.S.S. "Mazzolari" – edificio originario	Via Amadei, 35	Mantova
B11	scuola	affitto	I.P.S.I.A. "S. Giovanni Bosco"	Via dell'Artigianato	Gazoldo d. Ippoliti
B13	scuola	convenzione	I.P.A. "P.A. Strozzi"	via Villa Garibaldi, 137	S. Benedetto Po
B15	scuola	convenzione	I.P. Alb. "Greggiati"	Piazza Primo Maggio	Poggio Rusco
C02	no sede	proprietà	Provveditorato agli studi	Via Cocastelli	Mantova
C03	sede	proprietà	Cantiere Manufatti	Via Luca Francelli	Mantova
C08	sede	convenzione	Centro per l'impiego Suzzara	Via Cadorna, 3/a	Suzzara
C09	sede	convenzione	Centro per l'impiego Ostiglia	Via Gnocchi Viani, 24	Ostiglia
C10	sede	convenzione	Centro per l'impiego Castiglione delle Stiviere	Via Maestri del Lavoro, 1/b	Cast. delle Stiviere
C11	sede	convenzione	Centro per l'impiego Viadana	Piazzale delle Rose	Viadana
D01	no sede	proprietà	Caserma Carabinieri	Via Chiassi	Mantova
D05	no sede	convenzione	Porto di Valdaro	Via Colombo	Mantova
D06	no sede	proprietà	Monumento Mille Miglia	S.S. Goitese	Guidizzolo
D08	sede	affitto	Magazzino viabilità	Via Solferino	Mariana M.na
D10	sede	proprietà	Casa Cantoniera	loc. Salletto	Suzzara
D11	no sede	proprietà	Caserma Carabinieri	P.za S. D'Acquisto, 1	Revere
D12	no sede	proprietà	Caserma Carabinieri	Viale Rinascita, 6	Sermide
D13	sede	affitto	Magazzino viabilità	Via Milazzo	Sermide
D14	no sede	proprietà	Aree esterne ex Villaggio provinciale	Viale delle Rimembranze	Mantova

Complessivamente gli immobili gestiti presentano una superficie lorda coperta di circa 240.000 metri quadrati (di cui quasi 190.000 per uso scolastico) ed un volume riscaldato netto di circa 700.000 metri cubi (di cui oltre 540.000 per uso scolastico), e sono utilizzati ogni giorno da circa 20.000 persone, in prevalenza studenti delle scuole superiori.

Tra le attività che è necessario e prioritario garantire vi è la manutenzione delle finiture delle strutture edilizie tra cui i serramenti interni ed esterni per il mantenimento della loro funzionalità.

La manutenzione di tali elementi che, per la loro molteplicità e disomogeneità sono soggetti a molteplici tipi di guasto, è fondamentale per garantire la continuità dei servizi pubblici ospitati negli edifici della Provincia. Statisticamente, ogni anno le richieste di riparazione riferibili ad opere da falegname incidono per circa 100 interventi annui.

La Provincia non dispone più da anni di personale operaio qualificato in grado di intervenire con opere da falegname ed è pertanto indispensabile individuare una ditta specializzata cui affidare tali attività.

In ragione delle condizioni economico – finanziarie della Provincia, le attività da appaltare dovranno essere quelle minimali per far fronte alle esigenze fondamentali dell'utenza, consistono quindi in interventi a guasto.

Le attività da appaltare si configurano quindi come lavori nella categoria prevalente di opere **OS6 “finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi”** ai sensi dell'articolo 61 del D.P.R. n. 207

del 2010, con significativa quota di materiali e componenti da sostituire, oltre alla manodopera per i singoli interventi.

Per ottenere economie di scala sia nell'ambito proprio dei lavori, sia nella precedente fase tecnico amministrativa dell'affidamento dei lavori, il progetto dell'appalto è stato impostato su base biennale con la possibilità di una proroga alle medesime condizioni per massimo n. 1 anno ulteriore.

La quantificazione delle opere, come esposta nel computo metrico estimativo, tiene conto:

- dell'andamento medio delle segnalazioni di guasto nell'ambito specifico,
- degli interventi ordinati sugli elementi in parola negli ultimi anni, effettuati sia con lo strumento dell'affidamento di lavori sia, in precedenza, nell'ambito di un più vasto e generale contratto di servizio globale manutentivo,
- del livello di spesa annuo, storico e tendenziale,
- della proporzione della spesa tra manodopera e materiali e, per questi ultimi, tra forniture più frequenti e meno frequenti.

La contabilizzazione delle opere è dunque prevista a misura, secondo una procedura di realizzazione che si articola in:

- ricezione da parte dell'ufficio tecnico della Provincia delle segnalazioni di guasti da parte dell'utenza,
- invio delle segnalazioni all'appaltatore con una classificazione di livello d'urgenza (ordinaria, urgente, estremamente urgente) stabilita dalla Provincia in relazione ai bisogni dell'utenza,
- sopralluogo di verifica e/o intervento da parte dell'appaltatore,
- preventivazione delle opere (o consuntivazione per quelle urgenti ordinate direttamente dalla Provincia),
- approvazione del preventivo ed ordine di esecuzione,
- esecuzione delle opere secondo calendario concordato con la Provincia e l'utenza,
- contabilizzazione a misura e pagamenti secondo scadenze temporali predefinite.

I termini di realizzazione delle singole fasi sopra esposte sono i seguenti:

- sopralluogo dopo segnalazione in
  - tre giorni per i casi ordinari;
  - 24 ore per i casi urgenti;
  - 2 ore per i casi estremamente urgenti
- preventivazione dopo segnalazione in
  - sette giorni per i casi ordinari;
  - 48 ore per i casi urgenti;
  - 4 ore per i casi estremamente urgenti
- avvio lavori dopo ordine in
  - quattordici giorni per i casi ordinari;
  - 24 ore per i casi urgenti;
  - 2 ore per i casi estremamente urgenti
- esecuzione opere

Importo intervento	Durata massima
da 0 a 3.000,00 euro	7
da 3.001,00 a 6.000,00	14
da 6.001,00 a 9.000,00	21
oltre i 9.000,00 euro	a giudizio della D.L.

Gli importi delle voci di progetto tengono conto della natura estremamente frammentata e non previamente programmabile delle opere.

Per tali ragioni nel corso d'esecuzione dell'appalto è prevista la possibilità d'impiego per la preventivazione dei singoli interventi di prezziari ufficiali ad integrazione delle voci dell'elenco prezzi di progetto che si riferisce alle lavorazioni sistematicamente ricorrenti sulla base della conoscenza degli

uffici preposti. I prezziari da applicare per lavorazioni diverse da queste e l'ordine di priorità nella consultazione sono definiti nel capitolato speciale d'appalto.

L'appalto prevede che l'affidatario assicuri la propria disponibilità a ricevere tutte le comunicazioni della Provincia e a darvi corso secondo i termini sopra specificati tutti i giorni non festivi, dal lunedì al sabato, dalle ore 7.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00.

Le opere saranno da realizzarsi presso gli edifici della tabella sopra riportata, con possibilità di inserimento di ulteriori immobili qualora ciò risulti necessario per assicurare le attività istituzionali dell'Ente, sempre all'interno del territorio provinciale.

Le prescrizioni tecniche generali per i materiali e la loro posa in opera sono contenute nella sezione delle prescrizioni tecniche del capitolato speciale d'appalto.

L'appalto è principalmente dato per ovviare a guasti che portano a disagi e disservizi per l'utenza: il rispetto dei tempi e delle modalità d'intervento previsti sono condizione essenziale per il contenimento dei disagi dell'utenza e quindi per la buona riuscita dell'appalto.

In caso di ripetuti disservizi dovuti al mancato rispetto delle condizioni d'esecuzione, il capitolato speciale d'appalto prevede le modalità per la risoluzione del contratto in danno dell'appaltatore e per il passaggio al successivo offerente in graduatoria.

In ragione della natura di minuta manutenzione ordinaria dei lavori, del carattere ricorrente e non compiutamente programmabile degli stessi, dell'assenza di elementi di alto contenuto tecnologico, della non necessità di acquisizione di pareri-autorizzazioni-nulla osta, il progetto viene elaborato in una sola fase direttamente per l'affidamento (art. 23 c. 4 D.Lgs 50/2016), e si compone dei seguenti elaborati, stabiliti dal RUP a termini dell'art. 23 c. 9 D.Lgs 50/2016 e dell'art. 15 c. 3 del DPR 207/2010 in base alle condizioni di cui sopra:

- A) Relazione generale e tecnica
- B) Capitolato speciale d'appalto: definizione tecnica ed economica dell'appalto
- C) Capitolato speciale d'appalto: specificazione delle prescrizioni tecniche
- D) Documento unico di valutazione del rischio interferenze
- E) Computo metrico estimativo e quadro economico
- F) Elenco prezzi unitari
- G) Schema di contratto.

Per la natura non compiutamente programmabile delle opere, non sono previsti elaborati grafici di progetto: le rappresentazioni dello stato attuale degli immobili in forma cartacea ed elettronica (piante, prospetti, sezioni, fotografie, schemi d'impianti, etc) sono agli atti degli uffici tecnici della Provincia per la consultazione in ogni circostanza durante l'esecuzione delle opere, e non sono materialmente allegate al progetto per ragioni di numero, volume e dimensioni degli elaborati stessi.

Per le medesime ragioni non è predisposto il cronoprogramma delle opere, da individuare caso per caso, con il limite del biennio dalla consegna lavori, oltre l'eventuale esercizio della possibilità di una proroga alle medesime condizioni per massimo n. 1 anno ulteriore.

In linea generale le lavorazioni saranno condotte singolarmente ed autonomamente dalla ditta affidataria dei lavori. Pertanto è stato predisposto il Documento unico di valutazione del rischio di interferenza per tenere conto della necessità di operare presso luoghi in cui si svolgono contestualmente alle opere altre attività lavorative.

Qualora in casi specifici e puntuali dovesse verificarsi la necessità di operare contestualmente con altre ditte nel medesimo cantiere, la Provincia provvederà alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento per la situazione particolare ed alla nomina del Coordinatore per la sicurezza.

Trattandosi di interventi di minuta manutenzione su immobili esistenti, non è predisposto il piano di manutenzione per le opere del presente progetto, né piano particellare d'esproprio.

Il Computo metrico estimativo è impostato tenendo conto separatamente delle due annualità di contratto e dell'eventuale anno di proroga.

Ai fini dell'affidamento è stato invece predisposto un quadro economico riassuntivo che comprende entrambe le due annualità iniziali e l'eventuale proroga.

La gara d'appalto verrà condotta con riferimento a tale quadro economico riassuntivo comprendente tre annualità, ed a tali importi si riferiranno anche i requisiti tecnici di partecipazione richiesti ai concorrenti.