



PROVINCIA DI MANTOVA

*Area personale Istruzione Edilizia scolastica Formazione, Pari opportunità Cultura e Turismo
Servizio Edilizia, edifici scolastici e Sicurezza*



**SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI
DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETÀ ED IN GESTIONE
ALLA PROVINCIA DI MANTOVA
FINO AL 31-12-2020**

A – RELAZIONE GENERALE E TECNICA

Mantova, lì 27/08/2018

Il progettista
Arch. Isacco Vecchia

Il responsabile del procedimento
Ing. Andrea Lui

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

.....

.....

.....

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>Usa</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	Via Circonvallazione Sud, 1	Mantova
A19	scuola	proprietà	I.T.I.S. "Fermi" - Biennio	Via Circonvallazione Sud, 1	Mantova
A20	scuola	proprietà	I.P.S.I.A. "S.G.Bosco" EX "L. Da Vinci"	Via Circonvallazione Sud, 3	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 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"	fraz. Villa Garibaldi	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
C07	sede	convenzione	Centro per l'impiego Viadana	Via Cavour, 51	Viadana
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
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. Sailleto	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 aree verdi esterne degli immobili in gestione comprendenti, a titolo esemplificativo non esaustivo: sfalcio dei prati, potature di contenimento di siepi, alberature e cespugli, diserbo delle zone pavimentate e con ghiaia, abbattimenti controllati, raccolta foglie, etc.

Le aree verdi sono costituenti fondamentali degli edifici il cui corretto mantenimento è indispensabile per garantire il decoro e la sicurezza dei servizi pubblici ospitati negli immobili della Provincia.

La Provincia non dispone più da anni di personale operaio qualificato in grado di intervenire per la manutenzione di tali aree 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, comprendendo quindi principalmente interventi di manutenzione programmata per il mantenimento dello stato dei luoghi e la sicurezza degli stessi.

Le attività da appaltare si configurano quindi come servizi di manutenzione programmata da espletare nelle misure previste dalla Stazione Appaltante e con cadenze secondo quanto riportato nel computo metrico allegato al progetto.

Per ottenere economie di scala sia nell'ambito proprio del servizio, sia nella precedente fase tecnico amministrativa dell'affidamento dello stesso, il progetto dell'appalto è stato impostato per comprendere le attività fino al 31-12-2020.

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

- delle manutenzioni effettuate negli anni precedenti,
- degli interventi ordinati negli ultimi anni, effettuati sia con lo strumento dell'affidamento diretto dei servizi sia, in precedenza, nell'ambito di un più vasto e generale contratto di servizio globale manutentivo,
- del livello di spesa annuo, storico e tendenziale,

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

- programma di intervento concordato tra appaltatore per gli interventi cadenzati durante l'anno (ad esempio gli sfalci),
- sopralluogo di verifica e/o intervento da parte dell'appaltatore per le segnalazioni ricevute dall'utenza,
- segnalazione da parte dell'appaltatore delle criticità riscontrate soprattutto in merito allo stato di salute delle alberature,
- preventivazione delle opere che eccedono quelle già previste contrattualmente,
- approvazione del preventivo ed ordine di esecuzione,
- esecuzione delle opere programmate e quelle eventualmente approvate secondo calendario concordato,
- contabilizzazione a misura e pagamenti secondo scadenze temporali predefinite.

Gli importi delle voci di progetto tengono conto della natura e dello stato delle aree esterne.

Nel corso d'esecuzione dell'appalto è comunque 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.

I servizi saranno da realizzarsi presso gli edifici riportati nella tabella sopra indicata e nel computo metrico allegato, con possibilità di inserimento di ulteriori immobili qualora ciò risulti necessario per assicurare le attività istituzionali dell'Ente, sempre all'interno del territorio provinciale.

L'appalto è principalmente dato per ovviare a situazioni che portano a disagi e disservizi per l'utenza: il rispetto dei tempi e delle modalità d'intervento previsti e/o concordati 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.

Con riferimento all'art. 23 c. 14 - 15 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. il progetto viene elaborato in una sola fase direttamente per l'affidamento e si compone dei seguenti elaborati:

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.

Per la natura 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 del servizio, 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 di dettaglio del servizio da svolgere, da concordare con la stazione appaltante.

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.