



COMUNE DI NAPOLI
Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Accordo Quadro

Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione
di elementi del patrimonio costruito

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

Il Servizio Tecnico Patrimonio, per far fronte alle esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di elementi del patrimonio costruito non a reddito dell'Ente (aree mercatali, scuole e impianti sportivi), ha individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento, stimando in mesi 36 la durata ottimale del predetto appalto, da concludersi con un solo operatore economico per ciascuno dei due lotti in cui è suddiviso l'accordo quadro.

Oggetto dell'appalto è l'esecuzione di interventi di manutenzione e ristrutturazione di elementi del patrimonio non a reddito del Comune di Napoli, quali aree mercatali, scuole e impianti sportivi.

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto.

Gli interventi di manutenzione saranno effettuati in conformità alle norme vigenti e nello specifico:

- all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che definisce gli **interventi di manutenzione ordinaria** come *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*;
- all'articolo 3, comma 2, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che definisce gli **interventi di manutenzione straordinaria** come *“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”*;
- all'articolo 3, comma 2, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che definisce gli **interventi di ristrutturazione edilizia** come *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti*



COMUNE DI NAPOLI
Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Accordo Quadro

Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione
di elementi del patrimonio costruito

RELAZIONE GENERALE

incrementi di volumetria”;

➤ all'articolo 3, comma 1, lettera oo-quater) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che intende, per **manutenzione ordinaria**, fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *“le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione necessarie per eliminare il degrado dei manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità”;*

➤ all'articolo 3, comma 1, lettera oo-quinquies) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che intende, per **manutenzione straordinaria**, fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti, gli impianti e le opere connesse all'uso e alle prescrizioni vigenti e con la finalità di rimediare al rilevante degrado dovuto alla perdita di caratteristiche strutturali, tecnologiche e impiantistiche, anche al fine di migliorare le prestazioni, le caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza tipologica, nonché per incrementare il valore del bene e la sua funzionalità”.*

Gli interventi manutentivi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto di quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. (Variante al piano regolatore generale - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale - approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004).

L'appalto comprende:

1. la manutenzione del patrimonio non a reddito, quali aree mercatali, scuole e impianti sportivi;
2. i lavori di adeguamento alla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
3. interventi a carattere di urgenza ritenuti indifferibili e improcrastinabili per la tutela dell'incolumità pubblica e privata, nonché della salute pubblica;
4. gli interventi di adeguamento normativo e di ripristino funzionale impiantistico;
5. le attività di manutenzione o installazione *ex novo* di impianti.

Gli interventi che formano oggetto dell'accordo quadro possono essere sinteticamente così riassunti:

- manutenzione edile e impiantistica immobili;
- manutenzione tetti e coperture;
- riqualificazione mercati;
- manutenzione e adeguamento scuole;
- riqualificazione spazi esterni scuole;
- riqualificazione / ristrutturazione campi, piste e stadi;
- messa in sicurezza.

I lavori oggetto dell'accordo quadro saranno pattuiti con riferimento all'importo contrattuale massimo prestabilito (**€ 5.300.000,00 oltre IVA**) nell'arco di tempo di vigenza del contratto, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria indispensabili per mantenere in ordinarie condizioni di esercizio e fruibilità gli immobili del patrimonio non a reddito dell'Ente interessati dall'accordo quadro stesso.



COMUNE DI NAPOLI
Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Accordo Quadro

*Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione
di elementi del patrimonio costruito*

RELAZIONE GENERALE

Gli interventi, che saranno determinati (in numero e specie) nell'arco temporale di durata dell'accordo quadro, in seguito alle necessità specifiche della Stazione Appaltante, si esplicheranno quindi nell'esecuzione di lavori di manutenzione di qualsiasi tipo, da contabilizzare a misura, conseguenti a formali progetti approvati dalla stazione appaltante secondo le modalità stabilite nel capitolato speciale d'appalto.