



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE E DEGLI IMPIANTI IDRAULICI PRESSO LE SEDI DEL CONSIGLIO DI STATO – ANNO 2024-2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INTERVENTI IN PROGETTO	3
3. CLAUSOLA SOCIALE	4
4. SERVIZI COMPENSATI A CANONE	4
5. LAVORI COMPENSATI A MISURA	6
6. QUADRO ECONOMICO	8



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa riguarda l'appalto misto (lavori +servizi) ai sensi dell'art. 14 del codice dei contratti D. Lgs 36/2023 per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria edile e degli impianti idraulici presso le sedi del Consiglio di Stato. Gli edifici di cui trattasi, siti in Roma sono i seguenti:

- 1) Palazzo Spada – Piazza Capo di Ferro n. 13
- 2) Palazzo Ossoli – Piazza del Quercia n. 1
- 3) Palazzo Santacroce Aldobrandini – Piazza del Monte di Pietà n. 33
- 4) Immobile uso archivio - Via Monti della Farnesina n. 79/C

Le opere di manutenzione in argomento sono finalizzate a mantenere in efficienza le componenti tecnologiche costituenti i fabbricati ed apportare le migliorie necessarie al corretto svolgimento dell'attività amministrativa in piena sicurezza e con una sufficiente condizione igienico-sanitaria, sia del personale in servizio operante che dell'utenza, trattandosi di uffici aperti al pubblico.

Le attività manutentive previste, sono suddivise nelle due seguenti macro-tipologie:

A. Servizi compensati a canone:

Verrà organizzato, mediante attivazione di un numero di emergenza, un servizio di reperibilità e di pronto intervento attraverso il quale, secondo diverse tempistiche, porre rimedio a problematiche di strutture edili e/o malfunzionamenti degli impianti idraulici.

B. Lavori compensati a misura:

Trattasi di interventi di manutenzione ordinaria per la manutenzione e rifunzionalizzazione degli spazi che verranno compensati a misura secondo l'elenco prezzi regionale vigente.

2. INTERVENTI IN PROGETTO

Con il presente progetto si intende intervenire con opere di manutenzione ordinaria, verifica e di messa in sicurezza delle suelencate sedi di competenza del Consiglio di Stato al fine di assicurare la giusta conservazione dei fabbricati in argomento e il loro idoneo funzionamento per i fini a cui sono destinati nonché, tenuto conto del particolare pregio storico dei Palazzi Spada ed Ossoli, al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza degli stessi.

Gli interventi sono di varia natura e consistenza: si va dalla riparazione delle perdite d'acqua, sostituzione di sanitari e accessori, alla riparazione puntuale di infissi, alle tinteggiature dei muri



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

alla pulizia dei terrazzi, alla verifica degli impianti di smaltimento acque esistenti e loro adeguamenti, al rifacimento di limitate porzioni di pavimentazioni sia interne che esterne, al rifacimento di impermeabilizzazioni, alle opere di tinteggiatura, alle opere da fabbro, e quanto altro classificabile come opera di manutenzione ordinaria degli edifici.

Gli interventi in progetto sono stati definiti secondo un ordine di priorità in merito alle criticità rilevate dall'ufficio di concerto con il servizio di prevenzione e protezione allo scopo di garantire e migliorare la sicurezza degli edifici ed anche le condizioni interne di benessere per gli occupanti delle strutture.

3. CLAUSOLA SOCIALE

Per promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente, come previsto dall'articolo 57 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

A tal fine vengono forniti i dati relativi al personale attualmente impiegato, per il quale si applica la clausola sociale composto da:

N.	Livello	Qualifica	Ore/settimanali impiegate	Tipo contratto
1	III	Operaio specializzato	40	T.D.
2	III	Operaio specializzato	40	T.D.
3	III	Operaio specializzato	30	T.D.

4. SERVIZI COMPENSATI A CANONE

Per tutte le esigenze dell'Amministrazione, ivi compreso il servizio di reperibilità e pronto intervento, così come definito nel successivo paragrafo, dovrà essere garantito un numero di telefono per emergenze reperibile 24 ore su 24 (anche nei giorni Festivi), secondo le modalità previste nel Capitolato Tecnico.

L'O.E. è tenuto ad intervenire entro i tempi di seguito indicati, in relazione al livello di priorità:

- **Urgente con situazione di emergenza** - Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative, ovvero la rovina del bene architettonico/culturale – entro 1 ora dalla chiamata;



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa

Ufficio Unico Contratti e Risorse

- **Urgente** - Tipico di situazioni che possono pregiudicare le condizioni ottimali di svolgimento delle normali attività lavorative – entro 3 ore dalla chiamata;
- **Non urgente** - Tutti gli altri casi – entro 12 ore dalla chiamata.

Nell'ambito del presente appalto sono definiti "interventi a canone", tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di tipo edile ed affine e di tipo idraulico eseguiti durante l'orario di lavoro che si dovessero rendere necessari, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, per garantire il buon funzionamento, l'efficienza ed il mantenimento e tutela degli immobili oggetto dell'appalto.

- **INTERVENTI DI TIPO EDILE E AFFINE**

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono di seguito indicate le tipologie di intervento:

- manutenzione, rinnovamento/sostituzione di piccola entità, di finiture degli edifici;
- manutenzione e ripristino di intercapedini, cavedi, ecc.;
- pulizie di coperture, bocchettoni e sistemi di convogliamento acque, pozzetti e intercapedini;
- preparazione di superfici murarie di interni;
- ripristino intonaci ammalorati, su superfici esterne ed interne;
- rifacimento localizzato di manti di copertura;
- pitturazioni e verniciature localizzate interne ed esterne;
- sostituzione porzioni di pavimenti e rivestimenti ammalorati;
- opere da lattoniere per sostituzione profilati e lamiere ammalorati o degradati;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche dovute all'umidità di murature;
- interventi di apertura e chiusura tracce su muratura di qualsiasi genere per posa e verifica impianti;
- riparazione/sostituzione di gradini, sottogradini, soglie, stangoni e lavorazioni in pietra in genere;
- opere da falegname per il mantenimento in efficienza di componenti di serramenti interni ed esterni;
- opere da fabbro per il mantenimento in efficienza, riparazione, rinnovamento/sostituzione di componenti per serramenti, cancelli, barriere ecc;
- sostituzione di componenti degradate in legno, ferro, alluminio, PVC e vetro;
- piccole opere da fabbro;
- sgombero di ambienti e successivo riordino.

- **INTERVENTI SU RETE FOGNARIA**

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono di seguito indicate le tipologie di intervento:

- mantenimento in efficienza e pulizia della rete fognaria interna ed esterna;
- assistenza per interventi urgenti di spurgo per intasamento impianto fognante;

- **INTERVENTI DA IDRAULICO**

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono di seguito indicate le tipologie di intervento:



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa

Ufficio Unico Contratti e Risorse

- mantenimento in efficienza e riparazione di rubinetterie, lavandini, WC, bidet, cassette di scarico, ecc.
 - mantenimento in efficienza e riparazione di tubazioni di acqua calda, fredda, ricircolo, tubazioni di scarico, ecc.
 - mantenimento in efficienza e riparazione di colonne principali di scarico ed idrico sanitario ecc.
 - controllo e pulizia di scatole sifonate a pavimento, sifoni, scarichi, ecc.
- **OPERE ACCESSORIE E DIVERSE**
A titolo esemplificativo e non esaustivo sono di seguito indicate le tipologie di intervento:
 - Sostituzione di minuterie ed esecuzione di piccole opere, nonché installazione di elementi forniti da parte dell'amministrazione;
 - delimitazione, a mezzo di strutture idonee, dell'area di potenziale pericolo, in modo da impedirne l'accesso a chiunque;
 - apposizione di idonei cartelli di avviso;
 - rimozione di tutto il materiale/complementi in imminente fase di distacco;
 - installazione di rete di protezione contro le cadute di calcinacci;
 - uso di opere provvisorie o qualsiasi altro mezzo ritenuto idoneo per limitati interventi in altezza.

5. LAVORI COMPENSATI A MISURA

Rientrano in tale categoria:

- a) gli interventi svolti al di fuori dell'orario di servizio per esigenze dell'Amministrazione fatta eccezione per quelli di pronto intervento che rientrano nel canone, come già specificato;
- b) i macchinari, le attrezzature e/o mezzi provvisorie non inclusi nel canone.
- c) gli interventi manutentivi, anche se svolti all'interno dell'orario di servizio, di maggiore entità complementari o necessari a quello oggetto dell'appalto, a titolo indicativo e non esaustivo:
 - ripristino di parti di intonaco sia interno che esterno,
 - ripristino di piccole porzioni di prospetti fatiscenti nei colori correnti,
 - riparazione di impianti idrici e fognari con sostituzione di sanitari,
 - miglioramento igienico sanitario dei servizi e degli ambienti,
 - rifacimento di impermeabilizzazioni lastrici di copertura,
 - riparazione di infissi e porte,
 - sostituzioni di porzioni di pavimenti e rivestimenti interni/esterni,
 - pitturazione dei locali,
 - opere di manutenzione in genere,
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche ove strettamente necessari,
 - riparazione di crepe e lesioni su tramezzi e tamponature non portanti.



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

Tra le tipologie di lavori da compensarsi a misura, programmabili nel corso della durata dell'appalto, ne sono state individuate in prima analisi alcune delle più rilevanti nell'elenco che segue:

PALAZZO SPADA

A) SEZIONE SESTA (Piano Quarto)

Problematica: Infiltrazione di acqua piovana nei locali sottostanti.

Lavori: Opere ed eventuale rifacimento della pavimentazione della terrazza con materiali autorizzati idonei. Verifica impermeabilizzazioni con rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore.

B) SEZIONE QUINTA (Piano Terzo)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita (locali archivio corrente, locali sottotetto, saletta interna)

C) SEZIONE VI (Piani Terzo e Quarto)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore, rifacimento pavimentazione e pulizia/verifica bocchettoni e canali di scolo – opera finita (locali archivio corrente, locali sottotetto, saletta interna)

D) LOCALI MAGAZZINO

Problematica: degradi delle pavimentazioni dei locali dovute alla vetustà.

Lavori: Recupero e rifacimento delle pavimentazioni degli ambienti con ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore

E) SEZIONE QUARTA (Piano Terzo)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con parziale rifacimento e ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita.

F) ARCHIVIO GENERALE (Piano interrato)

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana/di risalita o perdite dalle canalizzazioni degli impianti fognari e di raccolta delle acque meteoriche.

Lavori: Verifica impermeabilizzazioni con rifacimento e ripristino di pareti e soffitti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore– opera finita.

PALAZZO OSSOLI

A) PERGOLATO IN LEGNO AL PIANO ATTICO

Problematica: degrado dei travicelli della struttura con parziale distacco degli elementi

Lavori: Rifacimento parziale e messa in sicurezza dell'opera

B) TERRAZZI

Problematica: degradi delle componenti a causa di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana.



Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa
Ufficio Unico Contratti e Risorse

Lavori: Verifica delle impermeabilizzazioni con rifacimento delle stesse con ripristino di pareti, soffitti e pavimenti ad idonee condizioni di salubrità mediante opere da muratore e da pittore – opera finita.

6. QUADRO ECONOMICO

L'importo stimato dall'amministrazione per l'appalto in argomento è quello risultante dal seguente Quadro Economico:

DESCRIZIONI	IMPORTI		
	Netto	I.V.A. 22%	Totale
A1) Lavori a base d'asta	€ 402 000,00	€ 88 440,00	€ 490 440,00
A2) Servizi a base d'asta	€ 392 000,00	€ 86 240,00	€ 478 240,00
<i>Sub A1+A2</i>	<i>€ 794 000,00</i>	<i>€ 174 680,00</i>	<i>€ 968 680,00</i>
A3) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 33 200,00	€ 7 304,00	€ 40 504,00
Importo lavori	€ 827 200,00	€ 181 984,00	€ 1 009 184,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B1) prestazioni in economia e rimborso materiali	€ 3 931,97	€ 865,03	€ 4 797,00
<i>totale A+B1</i>	<i>€ 831 131,97</i>	<i>€ 182 849,03</i>	<i>€ 1 013 981,00</i>

Il Progettista
Arch. Eduardo Arcoraci