

elaborato n. 02

RELAZIONE GENERALE

APPALTO PER L'AFFIDAMENTO DI:

ACCORDO QUADRO CON PIÙ OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 4, LETT. A), DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE, DI PROPRIETÀ E IN AMMINISTRAZIONE, PER CONTO DEL COMUNE DI LECCO, DI ALER BG-LC-SO, NELL'AMBITO DEL PIANO CASA NAZIONALE DI CUI ALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116, DI CONVERSIONE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, RECANTE «DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA»

COMMITTENTE:	ALER BERGAMO LECCO SONDRIO
DATI DELL'APPALTO:	
Codice CUP	B72D26000120001
Codice CUI	L00225430164202600015
Durata Accordo Quadro	18 MESI
Ambito territoriale	TERRITORIO U.O.G. DI BERGAMO LECCO SONDRIO
Tipologia	lavori di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.
Tipo di contratto	Contratto d'appalto

Bergamo, lì 15 ottobre 2026

IL PROGETTISTA
ing. Massimo Ruotolo



Ingegnere
MASSIMO
RUOTOLO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA
PROVINCIA DI
BERGAMO
15.10.2026
16:20:43
GMT+02:00

Sommario

CAPO 1. IL “PIANO CASA”	3
1. IL DECRETO-LEGGE 66/2026 “DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA”	3
2. LA LEGGE 116/2026	3
3. ALER BERGAMO LECCO SONDRIO E IL SUO PROGETTO	3
CAPO 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UNITÀ ABITATIVE	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE E REGIME VINCOLISTICO	6
CAPO 3. L’ACCORDO QUADRO	10
6. INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DA RIPRISTINARE	10
7. LA SCELTA DELL’ACCORDO QUADRO	10
8. LE FINALITÀ DELL’ACCORDO QUADRO E DELLA PROGETTAZIONE	10
9. I CONTRATTI ATTUATIVI ODL	11
CAPO 4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	11
10. NORMATIVA IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI	11
11. PRINCIPALI NORMATIVE TECNICHE DI RIFERIMENTO	12
CAPO 5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LAVORAZIONI	12
CAPO 6. CRITERI AMBIENTALI, GESTIONE DELLE MATERIE E DELLE INTERFERENZE	13
12. CAM	13
13. GESTIONE DELLE MATERIE	13
14. GESTIONE DELLE INTERFERENZE	14
CAPO 7. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO	15

CAPO 1. IL “PIANO CASA”

1. IL DECRETO-LEGGE 66/2026 “DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA”

Il Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66, recante «Disposizioni urgenti per il Piano Casa», ha introdotto misure straordinarie finalizzate a favorire la realizzazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinato alla vendita o alla locazione a canone calmierato, nonché interventi di rigenerazione urbana e di contrasto al disagio abitativo, individuando quale obiettivo prioritario l'incremento dell'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili attraverso programmi di recupero del patrimonio esistente, riconversione di immobili pubblici non utilizzati e realizzazione di nuovi interventi abitativi.

Il Decreto detta le disposizioni per la realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, al fine di provvedere con urgenza all'ampliamento dell'offerta abitativa a canone sostenibile attraverso il ripristino del residuo storico degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale.

2. LA LEGGE 116/2026

La Legge 2 luglio 2026, n. 116, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026, ha convertito con modificazioni il Decreto-Legge n. 66/2026, confermandone le finalità e rafforzando gli strumenti finanziari, procedurali e organizzativi destinati alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Casa. La normativa nazionale prevede stanziamenti e misure finalizzati a sostenere programmi di ristrutturazione, recupero, efficientamento e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, favorendo l'accesso alla casa mediante soluzioni abitative economicamente sostenibili e procedure amministrative semplificate.

3. ALER BERGAMO LECCO SONDRIO E IL SUO PROGETTO

ALER Bergamo Lecco Sondrio è un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale, contabile e di proprio Statuto approvato dalla Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 e s.m.i, il cui compito è quello di contribuire e soddisfare, nel proprio ambito territoriale di competenza, il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e sociale, nel quadro della programmazione regionale, provinciale, sovracomunale e comunale, mediante la realizzazione di attività imprenditoriali finalizzate alla funzione sociale. Al fine di assolvere tale compito, essa opera con criteri di efficacia, di efficienza, di economicità nell'ambito dei poteri di coordinamento, indirizzo e di controllo esercitati dalla Regione.

Nell'assoluzione del compito sopra descritto, ALER Bergamo Lecco Sondrio procede costantemente alla riattazione degli alloggi che, mensilmente, si rendono nuovamente disponibili a seguito di disdette, sfratti, decadenze dei contratti di locazione e/o cambi alloggio da parte dell'inquilinato.

Gli interventi di ripristino degli alloggi, non assegnabili per carenze manutentive, oggetto del presente Accordo Quadro, si collocano pienamente nell'ambito delle finalità del Piano Casa, concorrendo direttamente all'obiettivo prioritario di incremento dell'offerta di alloggi disponibili all'assegnazione mediante il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente e la sua reimmissione nel circuito abitativo in tempi rapidi e a costi sostenibili.

CAPO 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UNITÀ ABITATIVE

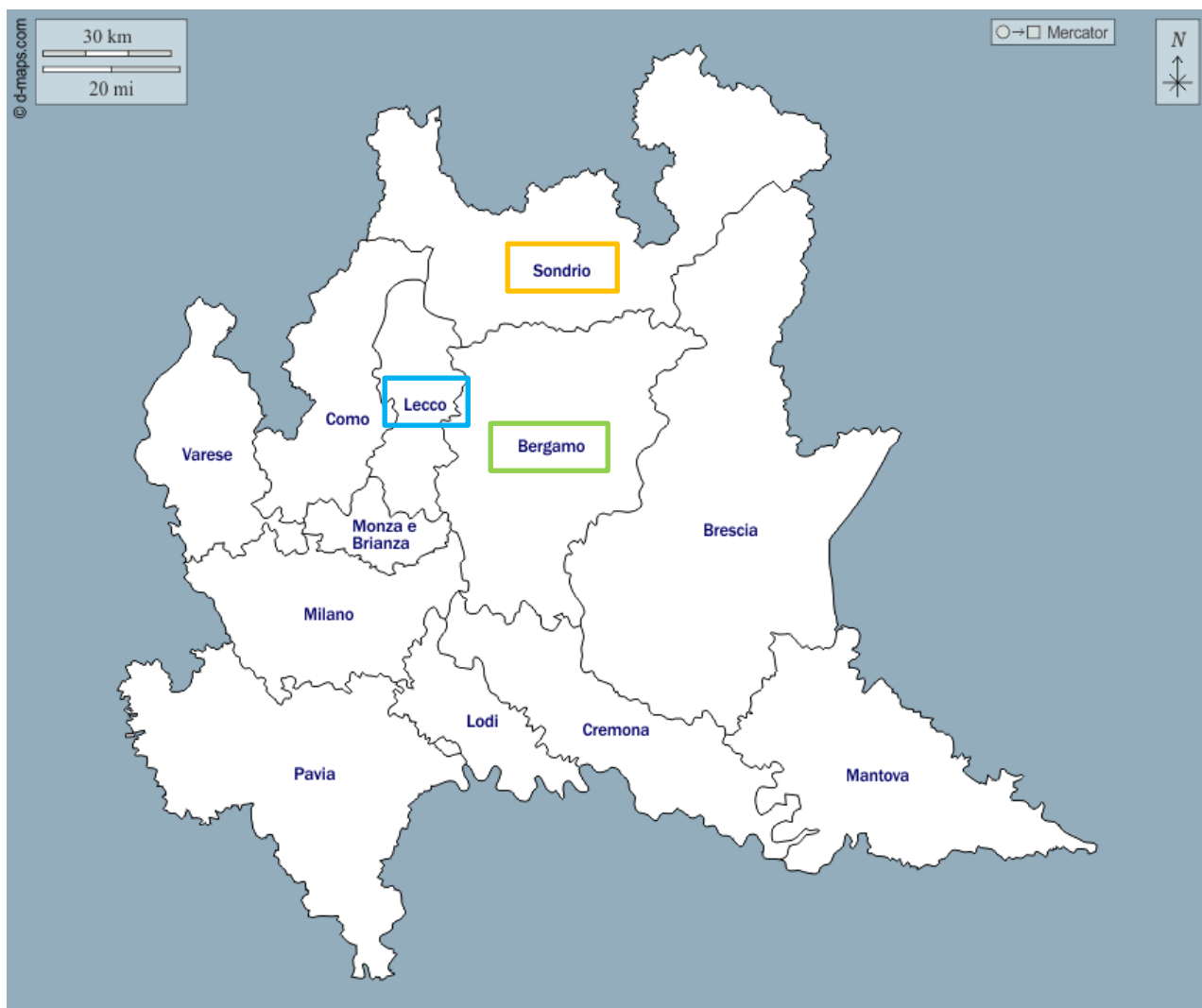
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALER Bergamo Lecco Sondrio è proprietaria e gestisce un articolato patrimonio di edilizia residenziale pubblica, distribuito sul territorio di Comuni di Bergamo, Lecco e Sondrio e delle relative province.

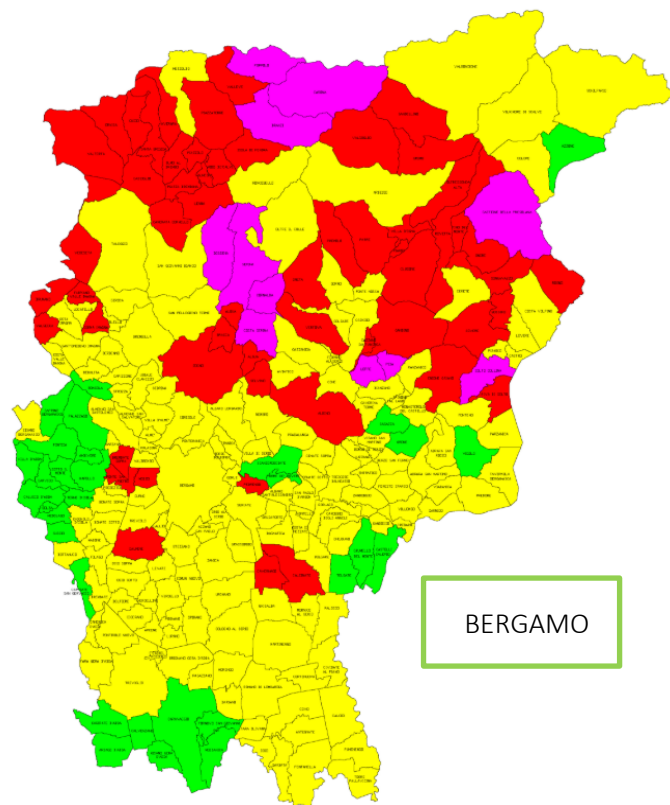
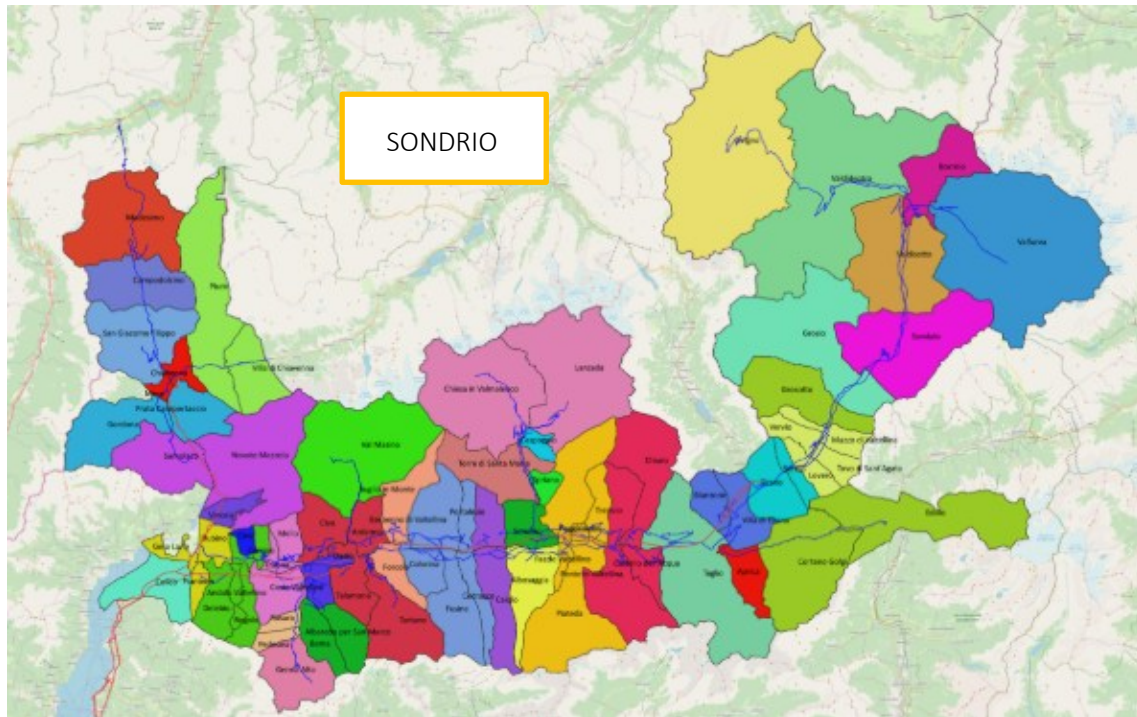
L'Azienda è organizzata in strutture decentrate sul territorio denominate Unità Operative Gestionali, dette U.O.G., dotate di un bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente. Le U.O.G. ricoprono funzioni

gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare e monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono la loro attività. Le articolazioni territoriali sono definite dal Presidente ai sensi dell'articolo 11, comma 4, lett. c), della Legge Regionale 16/2016.

Nello specifico, l'Azienda è organizzata nelle tre U.O.G. di Bergamo, Lecco e Sondrio, a gestione dei rispettivi territori.



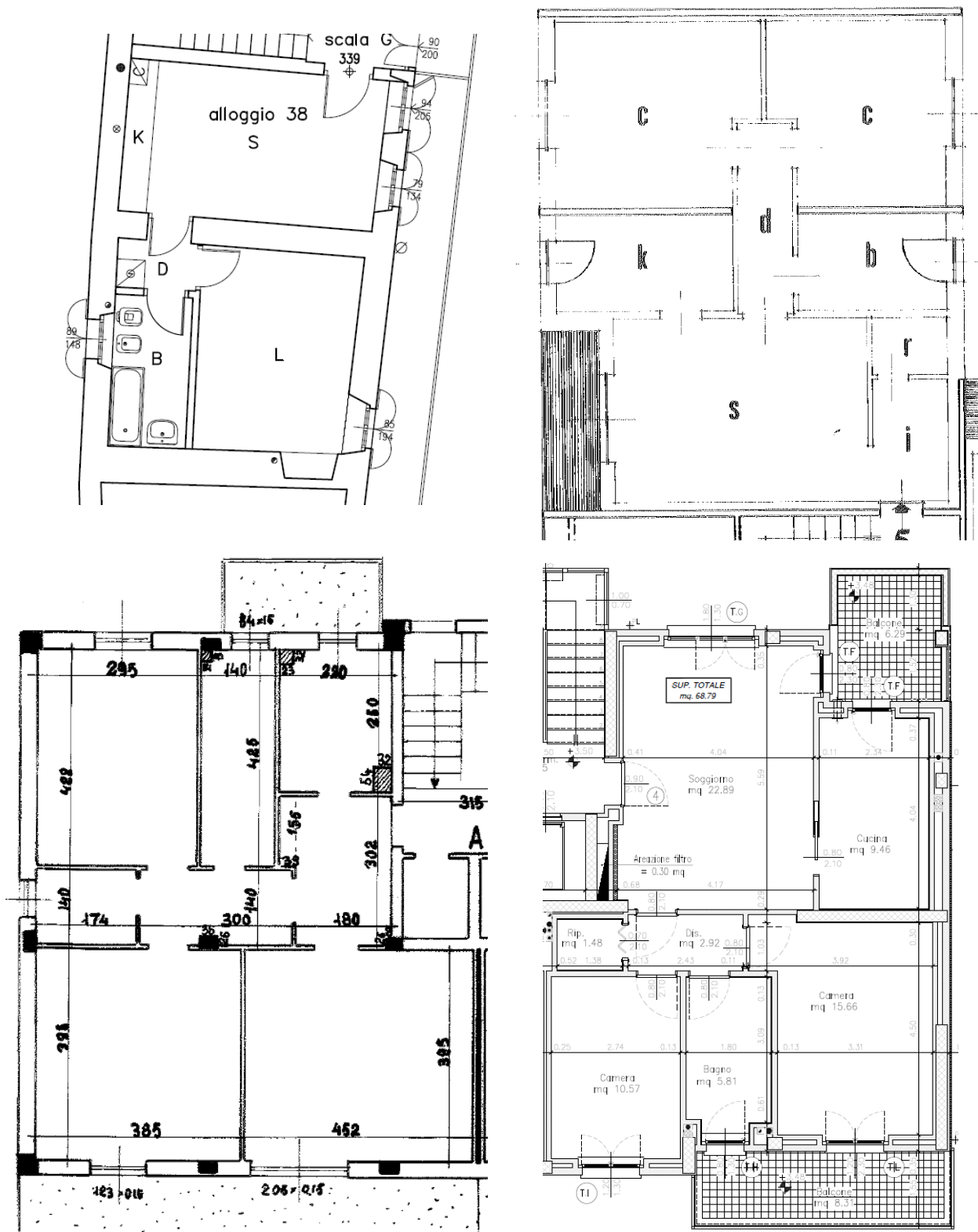
Le unità abitative gestite dall'Azienda sono uniformemente distribuite sui territori delle tre U.O.G. che, nell'ambito della gestione del patrimonio abitativo, acquisiscono periodicamente la disponibilità di unità immobiliari a seguito di disdette, decadenze, sfratti, trasferimenti, cambi alloggio, provvedimenti di mobilità o altre cause di cessazione del rapporto locativo.



Prima di procedere alla nuova assegnazione, tali unità immobiliari devono essere sottoposte a interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza, funzionalità, salubrità e fruibilità.

5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE E REGIME VINCOLISTICO

Il parco abitativo di proprietà ed in gestione ad ALER Bergamo Lecco Sondrio risulta variegato sotto praticamente tutti i punti di vista. Per coprire al massimo le necessità della popolazione, infatti, l'Azienda dispone di alloggi che vanno da monolocali e bilocali fino a pentalocali.



Anche dal punto di vista prettamente edilizio, le varie unità oggetto dell'intervento presentano caratteristiche completamente differenti tra di loro, essendo ubicati in quartieri ed edifici che presentano caratteristiche costruttive, dimensionali e impiantistiche differenti, in relazione all'epoca di realizzazione, alle tecniche costruttive adottate e ai diversi programmi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito dei quali sono stati edificati. Alcune unità, nel corso degli anni, sono state inoltre adeguate per renderle fruibili a persone portatrici di handicap motori e cognitivi.





I quartieri e gli edifici più antichi, o situati nelle zone storiche dei comuni, specialmente dei capoluoghi di provincia, sono spesso sottoposti a regimi vincolistici e paesaggistici, volti principalmente a preservare le facciate degli stabili.





CAPO 3. L'ACCORDO QUADRO

6. INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DA RIPRISTINARE

Come in precedenza argomentato, gli alloggi interessati dai lavori riguardano sia unità immobiliari non assegnabili per carenze manutentive e sia quelli che si renderanno disponibili nel periodo di efficacia dell'Accordo quadro a seguito del turn over.

La loro ubicazione, consistenza e condizione manutentiva non risultano pertanto integralmente determinabili in fase di progettazione.

7. LA SCELTA DELL'ACCORDO QUADRO

La distribuzione territoriale degli alloggi, la variabilità delle condizioni manutentive e la disomogeneità delle tipologie edilizie e impiantistiche rendono opportuno il ricorso all'Accordo Quadro, quale strumento idoneo a programmare e affidare una pluralità di interventi omogenei per natura, ma non integralmente predeterminabili, quanto a numero, ubicazione e consistenza, al momento dell'avvio della procedura.

La progettazione è pertanto sviluppata sulla base dell'esperienza maturata da ALER nell'esecuzione di analoghi interventi, delle principali lavorazioni riscontrate nei precedenti appalti e dei fabbisogni manutentivi ragionevolmente prevedibili, ferma restando la definizione puntuale delle opere da eseguire nell'ambito dei singoli contratti applicativi.

8. LE FINALITÀ DELL'ACCORDO QUADRO E DELLA PROGETTAZIONE

L'Accordo Quadro è finalizzato all'esecuzione degli interventi necessari al ripristino degli alloggi di proprietà e in gestione ad ALER che risultano liberi o che si renderanno disponibili nel corso della durata contrattuale, al fine di consentirne la tempestiva reimmissione nel circuito delle assegnazioni.

Gli interventi progettati perseguono l'obiettivo di ripristinare le condizioni di sicurezza, funzionalità, igiene e fruibilità degli alloggi, mediante opere di manutenzione edile e impiantistica commisurate allo stato di conservazione di ciascuna unità immobiliare e alle effettive necessità riscontrate in sede di sopralluogo tecnico.

La progettazione è improntata a criteri di standardizzazione delle lavorazioni, razionalizzazione delle risorse e ottimizzazione delle procedure operative, al fine di garantire uniformità esecutiva, contenimento dei tempi di intervento e maggiore efficienza nella gestione del patrimonio immobiliare.

Gli interventi sono inoltre orientati a ridurre le future esigenze manutentive mediante il ripristino delle principali componenti edilizie e impiantistiche e, ove tecnicamente necessario e strettamente connesso alle opere di riattamento, potranno comprendere lavorazioni accessorie finalizzate all'eliminazione di criticità che potrebbero compromettere la funzionalità dell'alloggio o determinare successivi interventi manutentivi.

L'intervento si inserisce nel più ampio obiettivo di conservazione, valorizzazione ed efficiente gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, perseguendo il miglior equilibrio tra qualità degli interventi, sostenibilità economica e funzione sociale dell'abitare.

9. I CONTRATTI ATTUATIVI ODL

L'appalto è strutturato come Accordo Quadro.

L'Accordo Quadro regola gli affidamenti specifici, ossia i Contratti Attuativi ODL, che verranno aggiudicati agli Appaltatori selezionati nell'ambito della procedura per lotto di partecipazione.

ALER Bergamo Lecco Sondrio affiderà con singoli Contratti Attuativi ODL le lavorazioni che si renderanno necessarie.

I Contratti Attuativi ODL saranno volti all'esecuzione di singoli interventi emergenti ed occorrenti durante la durata degli stessi.

Il primo Contratto Attuativo ODL, per ogni operatore economico risultato aggiudicatario, avrà durata pari a tre mesi e importo pari al 3% del valore complessivo dell'Accordo Quadro.

Con la sottoscrizione del Contratto Attuativo ODL l'operatore Aggiudicatario assume l'obbligo di eseguire i lavori, dietro corrispettivo.

I singoli Contratti Attuativi ODL riguarderanno un numero di ordini di lavoro non predeterminati nel numero e nell'esatta ubicazione, richiesti dalla SA sulla base degli importi stimati e in base alle necessità emergenti.

L'Appaltatore è tenuto all'organizzazione della propria struttura e del proprio lavoro, avendo ben presente che non risulta programmabile il flusso degli interventi e del/i singolo/i Contratto/i Attuativo/i ODL.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non proseguire nell'Accordo Quadro, assegnando ulteriori Contratti Attuativi ODL al singolo aggiudicatario che risulti inadempiente in termini di esecuzione dei lavori (qualità) e in termini di rispetto delle tempistiche contrattualizzate per la riconsegna degli alloggi lavorati, senza che il contraente dell'Accordo Quadro abbia nulla a pretendere.

CAPO 4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

10. NORMATIVA IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI

La progettazione è stata sviluppata nel rispetto della disciplina vigente in materia di contratti pubblici, con particolare riferimento al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ai relativi allegati applicabili, predisponendo gli elaborati necessari per consentire l'affidamento e la successiva esecuzione dei lavori mediante singoli contratti applicativi. La documentazione progettuale individua le tipologie di intervento maggiormente ricorrenti, le caratteristiche prestazionali delle opere, i criteri tecnici di esecuzione e i relativi costi di riferimento, lasciando alla fase esecutiva la definizione puntuale delle lavorazioni da eseguire nei singoli alloggi, in funzione delle effettive condizioni riscontrate.

Tale impostazione progettuale consente di garantire continuità operativa, uniformità delle lavorazioni, rapidità nell'attivazione degli interventi e maggiore efficienza nella gestione del patrimonio immobiliare, assicurando al contempo la necessaria flessibilità per rispondere alle differenti esigenze manutentive che si manifesteranno nel corso della durata dell'Accordo Quadro.

11. PRINCIPALI NORMATIVE TECNICHE DI RIFERIMENTO

La progettazione è stata sviluppata nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri, impianti tecnologici e tutela ambientale. In particolare, costituiscono riferimento indicativo e non esaustivo:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo Unico dell'edilizia";
- D.M. 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC)";
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. "Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. "Norme per la sicurezza degli impianti";
- D.M. 24 novembre 2025 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e di lavori per interventi edilizi" (G.U. n. 281 del 3 dicembre 2025, in vigore dal 2 febbraio 2026);
- D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i. "Requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione";
- L. 9 gennaio 1989 n. 13 e D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e s.m.i. "Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche";
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale, per la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione";
- L.R. 26 ottobre 1981, n. 64 e s.m.i. - D.G.R. n. 4/45266 del 25 luglio 1989 - D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Regolamento Locale d'Igiene tipo della Regione Lombardia e regolamenti edilizi comunali vigenti";
- norme UNI, CEI e disposizioni tecniche applicabili alle singole lavorazioni.

CAPO 5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LAVORAZIONI

A titolo esemplificativo e non esaustivo, vengono di seguito indicate le lavorazioni di massima più facilmente riscontrabili, **fermo restando che si procederà all'individuazione puntuale delle stesse con appositi ordini impartiti del D.L., in funzione delle effettive necessità manutentive che verranno riscontrate.**

- RIMOZIONI/DEMOLIZIONI:
 - Rimozione degli apparecchi sanitari;
 - Sfilaggio del vecchio impianto elettrico;
 - Rimozione dell'impianto gas esistente;
 - Eventuale rimozione di mobili rimasti nell'alloggio;
 - Eventuale rimozione, ove presenti, di caldaiette, scaldacqua e/o boiler elettrici;
 - Eventuale ispezione ed intubazione di canna fumaria;
 - Rimozione, ove necessario, di pavimenti/sottofondi e rivestimenti.
- TAVOLATI
 - Eventuale spostamento di tavolati interni, finalizzato principalmente all'allargamento del locale bagno per rendere a norma igienico – sanitaria l'alloggio.
- INTONACI E TINTEGGIATURA
 - Ripristino/rappezzo di porzioni di intonaco ammalorato;
 - Intonacatura completa dell'alloggio.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 - Eventuale rifacimento di pavimenti e relativi sottofondi;
 - Eventuale rifacimento dei rivestimenti del locale cucina/angolo cottura e del bagno.
- SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
 - Eventuale revisione dei serramenti interni e/o esterni esistenti;
 - In alternativa alla revisione, sostituzione parziale di finestre e porte finestre con materiali e colori simili all'esistente, completi di vetrocamera, gocciolatoio e accessori vari, conformi alla normativa vigente in materia di contenimento energetico;
 - Ove necessario, sostituzione delle porte interne e del portoncino d'ingresso, con nuovo blindato o di sicurezza.
- APPARECCHI SANITARI

- Sostituzione degli apparecchi sanitari dei bagni.
- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO EX D.M. 37/2008 E S.M.I.
 - Adeguamento e relativa certificazione dell'impianto elettrico, tramite infilaggio dei cavi utilizzando le tubazioni reflex esistenti; nei casi in cui ciò non fosse possibile, i cavidotti saranno posizionati sottotraccia o in canaline esterne a parziale o totale completamento dell'impianto;
 - Sostituzione di interruttori, scatole e prese elettriche, conformemente alla normativa UNI CEI EN di riferimento, in particolare le prese dei locali cucina e bagno dovranno essere del tipo "schuko" specifiche per elettrodomestici.
 - Eventuale predisposizione di linea per boiler elettrico e chiusura canne fumarie non a norma.
- ADEGUAMENTO IMPIANTO GAS EX D.M. 37/2008 E S.M.I.
 - Adeguamento e relativa certificazione dell'impianto gas, tramite realizzazione del collegamento del punto di cottura e dell'eventuale caldaietta con il contatore. Le tubazioni di alimentazione nell'alloggio saranno installate a vista in locali aerati;
 - Realizzazione, ove necessario, di idonee prese d'aria per la ventilazione ed una per l'aerazione, conformi alle norme UNI CIG;
 - Eventuale revisione o sostituzione della caldaietta.
- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
 - Eventuale realizzazione di nuove reti orizzontali di scarico e adduzione dell'acqua, dai singoli apparecchi utilizzatori sino alle colonne di scarico esistenti, compresa la sostituzione degli innesti.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO
 - Eventuale realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento completo;
 - Eventuale sostituzione di caldaia esistente, comprensivo di nuova canna fumaria;
 - Eventuale sostituzione di caloriferi ammalorati e/o rifacimento di tratti di tubazione deteriorate.
- RIMOZIONE AMIANTO
 - Eventuale rimozione e smaltimento, secondo la normativa vigente, di manufatti contenenti amianto.

CAPO 6. CRITERI AMBIENTALI, GESTIONE DELLE MATERIE E DELLE INTERFERENZE

12. CAM

Nel presente Accordo Quadro, i Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono richiamati all'interno dell'elaborato n. 06 "Relazione CAM" e nell'elaborato n. 03 "Capitolato Speciale d'Appalto – parte I".

L'utilizzazione dei CAM consente quindi alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi urbanistici e edilizi, in un'ottica di ciclo di vita complessivo degli edifici e di pieno rispetto del principio DNSH. Il D.M. 24 novembre 2025 si applica, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), a tutti i contratti pubblici aventi per oggetto servizi di progettazione e direzione lavori, servizi di manutenzione ed esecuzione di lavori edilizi, inclusi interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento.

L'efficacia dei CAM conferma l'obbligo di applicazione delle «specifiche tecniche» e delle «clausole contrattuali» per l'intero valore dell'importo a base di gara, secondo quanto previsto dai criteri ambientali minimi vigenti. Il medesimo comma ribadisce inoltre che i CAM devono essere considerati anche nella definizione dei «criteri di aggiudicazione dell'appalto».

13. GESTIONE DELLE MATERIE

I materiali derivanti dalle demolizioni, dalle rimozioni e dalle lavorazioni previste nell'ambito del presente Accordo Quadro saranno gestiti nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Le materie provenienti dalle dismissioni e dalle demolizioni non idonee al riutilizzo in cantiere, siano esse considerate rifiuti non pericolosi o meno, saranno caricate su idonei mezzi di trasporto e conferite a pubblica discarica autorizzata operante nel comune del fabbricato, o nel comprensorio comunale, o ad apposito centro

di smaltimento certificato.

Gli oneri di conferimento in discarica sono individuati all'interno del computo metrico estimativo dei lavori, con gli opportuni codici identificativi come da Elenco Europeo dei Rifiuti (EER) applicando alle quantità delle specifiche lavorazioni i relativi prezzi unitari dei corrispondenti articoli del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia – annualità 2026.

L'Appaltatore dovrà provvedere alla raccolta, al trasporto, al recupero o allo smaltimento dei materiali di risulta presso impianti autorizzati, adottando ogni misura necessaria a garantire la corretta tracciabilità dei rifiuti prodotti e la tutela dell'ambiente.

L'Appaltatore darà attuazione alle prescrizioni del Piano di gestione dei rifiuti di cantiere redatto ai sensi dei CAM edilizi di cui al D.M. 24 novembre 2025, garantendo la tracciabilità dei rifiuti e il monitoraggio delle percentuali conferite a impianti di recupero, nel rispetto delle prescrizioni in materia di deposito temporaneo poste dall'art. 183, comma 1, lettera bb), del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 116/2020.

Il trasporto dei rifiuti dovrà avvenire con automezzi a ciò autorizzati e la documentazione di avvenuto conferimento dovrà essere consegnata alla Direzione Lavori a corredo di ogni stato di avanzamento.

14. GESTIONE DELLE INTERFERENZE

Gli interventi saranno prevalentemente eseguiti all'interno di alloggi liberi da persone e beni mobili; tuttavia, in relazione alla collocazione degli immobili all'interno di fabbricati abitati, potranno verificarsi interferenze con le parti comuni, con gli impianti condominiali e con le normali attività degli altri utenti degli edifici.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle parti comuni, alla continuità dei servizi condominiali e alla tempestiva risoluzione di eventuali interferenze con gli impianti esistenti, al fine di limitare i disagi agli altri occupanti dello stabile.

L'organizzazione delle lavorazioni dovrà pertanto essere improntata a criteri di sicurezza, limitazione dei disagi e coordinamento operativo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano di Sicurezza e Coordinamento

Gli interventi progettati, essendo ricompresi all'interno delle singole unità immobiliari e del lotto di pertinenza del fabbricato, non prevedono lavorazioni interferenti con servizi pubblici a rete, sia di sottosuolo che di linea aerea.

Nello specifico sono stati valutati i seguenti aspetti, che dovranno comunque essere oggetto di valutazione in sede di esecuzione dei lavori:

- la presenza di linee elettriche sottotraccia o in vista, con conseguente rischio di elettrocuzione o folgorazione per contatto diretto o indiretto durante le operazioni di demolizione e tracciatura;
- il rischio di intercettazione di colonne montanti e di scarico comuni, con interruzione del servizio idrico, di scarico, telefonico ecc. a carico delle altre unità immobiliari dello stabile;
- l'intercettazione di impianti gas, con rischio di esplosione o incendio;
- l'interferenza delle lavorazioni con l'uso delle parti comuni da parte degli assegnatari residenti;
- l'eventuale adozione di idonee misure preventive, protettive e/o operative, quali la richiesta all'ente erogatore di interruzione momentanea del servizio, qualora possibile, previo preavviso all'utenza.

Gli eventuali interventi che si renderanno necessari per risolvere imprevisti casi di interferenza con i servizi impiantistici saranno eseguiti in conformità alle disposizioni delle aziende di gestione dei servizi e alle loro specifiche costruttive, garantendo in ogni caso la continuità di servizio agli utenti dell'immobile durante il periodo di esecuzione dei lavori.

Per la risoluzione delle interferenze interne occorre porre in atto, a seconda del caso, misure preventive, protettive e/o operative volte alla sezionatura degli impianti, al momento dell'installazione del cantiere, nella sua prima fase realizzativa e allorquando ricorrano le successive fasi realizzative dell'appalto. I tempi e i costi per la risoluzione delle eventuali interferenze riscontrate dipenderanno in maniera determinante dalle prescrizioni impartite dagli enti gestori, in particolare dalle modalità di preventivazione e approvazione degli interventi e dalla programmazione dei lavori eseguiti da ditte specializzate incaricate dagli enti gestori dei

singoli impianti.

CAPO 7. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

QUADRO ECONOMICO ACCORDO QUADRO	N. LOTTO	UNICO
	U.O.G.	BG-LC-SO
	incidenza/durata	18 mesi
BASE D'APPALTO		
Importo lavori totale - a misura		€ 19 395 145,63
Di cui manodopera - a misura (non soggetto a ribasso)	37,26%	€ 7 227 116,14
Oneri per la sicurezza totali - a misura (non soggetti a ribasso)	3%	€ 581 854,37
Totale a base d'appalto		€ 19 977 000,00
SOMME A DISPOSIZIONE (I.V.A. INCLUSA)		
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		€ 325 000,00
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	5%	€ 998 850,00
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	6%	€ 1 198 620,00
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	€ 319 632,00
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	€ 79 908,00
Contributo a favore ANAC (a valere solo sul lotto 1)		€ 880,00
I.V.A. (calcolata su base d'appalto)	10,00%	€ 1 997 700,00
Totale Somme a disposizione		€ 4 920 590,00
TOTALE COSTO DI INTERVENTO		€ 24 897 590,00