

ANTHEA S.R.L.

Ufficio Manutenzione Patrimonio Immobiliare

ACCORDO QUADRO FINALIZZATO ALL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA - ANNO 2018

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE EDIFICI

Asili nido	Attività sportive	Scuole media
Attività cimiteriali	Global Service	Scuole materne
Attività culturali	Polizia municipale	
Attività sociali	Scuole elementari	

ENTI COINVOLTI



Città di Bellaria Igea Marina

Anthea  Anthea S.r.l.

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Luigi Matrone

Direttore dell'esecuzione
Ing. Omar Volanti

Ente Appaltante

Anthea 

Anthea S.r.l.
Via Della Lontra n.30 Rimini 47923 (RN)
Tel.:0541.767411 Fax.:0541.753302
P.I./C.F. 03730240409
info@anthearimini.it
www.anthearimini.it

Anthea S.r.l.
Amministratore Unico
Andrea Succi

Anthea S.r.l.
Direttore Generale
Dott. Ing. Tommaso Morelli

9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2				
1				
0	03/2018	Emissione		
Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato

Elaborato:

ELAB. 2

Data:

03-2018

1. SOMMARIO

2. PREMESSA.....	2
3. AMBITO TERRITORIALE DELL'ACCORDO QUADRO	2
4. DESCRIZIONE DEI SERVIZI	4
4.1 FORMAZIONE E GESTIONE ANAGRAFICA.....	4
4.2 SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI.....	4
5. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELL'ACCORDO QUADRO	5
6. DURATA DELL'ACCORDO QUADRO	5
7. IMPORTO DELL'ACCORDO QUADRO	5

2. PREMESSA

Oggetto dell'Accordo Quadro è l'erogazione, per una durata di 2 anni, dei servizi di seguito elencati:

- Formazione anagrafica impianti;
- Manutenzione impianti Elettrico;
- Manutenzione impianti Idrico-Sanitario;
- Manutenzione impianti di climatizzazione invernale ed estiva;
- Manutenzione impianti Elevatori;
- Manutenzione impianti Speciali;
- Manutenzione impianti di Sicurezza.

Il dettaglio dei servizi da erogare è riportato nell'ELAB. 6 - Disciplinare Tecnico e Prestazionale mentre le condizioni contrattuali sono riportate nel ELAB. 5 - Capitolato Speciale di Appalto.

3. AMBITO TERRITORIALE DELL'ACCORDO QUADRO

I servizi dovranno essere svolti presso gli edifici facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune di Bellaria Igea Marina dati in gestione ad Anthea S.r.l.

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici:

N°	CfAb	Denominazione	Ubicazione	Categoria
1	A01	Palazzo Comunale	Piazza del Popolo 1	Uffici Pubblici
2	A02	Palazzo del Turismo	Via da Vinci	Uffici Pubblici
3	A03	Ex Stazione Bellaria	Piazzale Gramsci 6	Uffici Pubblici
4	B01 -	Ufficio I.A.T Igea Marina + Guardia	via Ovidio 99	Uffici Pubblici
5	A05	Ufficio Marittimo	Viale Pinzon 24	Uffici Pubblici
6	A06	Ex Stazione Igea Marina	Viale Ennio	Uffici Pubblici
7	A07	Locale Ufficio Via Dossetti	Via Dossetti	Uffici Pubblici
8	A08	Polizia di Stato estiva	P.Le Falcone	Uffici Pubblici
9	A09	Centro per l'Impiego	Via Ricci 13	Uffici Pubblici
10	B01	Sala Musica	Via Ovidio 99	Centro Culturale
11	B02	AN "Il Gelso"	Via Luzzatti	Asili Nido
12	B03	AN "Belli"	Via Ferrarin	Asili Nido
13	C01	SMS "Cervi"	Via Lamarmora 11	Scuole Materne
14	C02	SMS "Bosco Incantato"	Via Santa Apollonia	Scuole Materne

15	C03	SMS "Allende"	via Monvisio	Scuole Materne
16	C04	SMS "Gabbiano"	Via San Martino 14	Scuole Materne
17	D01	SE "Tre Ponti"	Via Lamarmora 11	Scuole
18	D02	SE "Manzi" + SM "IL DELFINO"	Via Ramazzini	Scuole
19	D03	SE "Ferrarin"	Via Ferrarin 16	Scuole
20	D04	SE " Pascoli"	Via E. Mauro	Scuole
21	D05	SE "Carducci"	Via Mazzini	Scuole
22	E01	SM "Panzini"	Via Zeno 21	Scuole Medie
23	E01-A	Sede della Corale Bellaria-Igea Marina	Via Zeno	Scuole Medie
24	F01	Stadio "Enrico Nanni"	Via Rossini	Centri Sportivi
25	F02	Antistadio "Daniele pecci"	Via Belvedere	Centri Sportivi
26	F03	Palazzetto dello Sport (*)	Viale Ennio	Centri Sportivi
27	F04	Centro Tennis Bellaria	Via Bellini	Centri Sportivi
28	F05	Palestra C/O Stadio "E. Nanni"	Via Rossini	Centri Sportivi
29	F06	Campo Sportivo La Valletta	Via Pertini	Centri Sportivi
30	F07	Centro Tennis Igea Marina	Via Luzzatti 10	Centri Sportivi
31	F08	Centro Sportivo Pironi	Via F.Ili cervi	Centri Sportivi
32	G01	Sede Croce blu	P.Le Falcone	Centri Sociali
33	G02	Centro Aiuto alla Vita	Via Zeno	Centri Sociali
34	G03	Centro Anziani "Alta Marea"	Via Carducci	Centri Sociali
35	G04	Centro giovani	Via Ravenna 76	Centri Sociali
36	H01	Casa Rossa	Via Pisino	Centro Culturale
37	H01-A	Casa Rossa - Edificio A+C - Casa	Viale Pisino 3	Centro Culturale
38	H01-B	Casa Rossa - Edificio B - Chiosco	Viale Pisino	Centro Culturale
39	H01-C	Casa Rossa - Edificio D - Pensatoio	Viale Pisino	Centro Culturale
40	H02	Centro Culturale Ferrarin	Via Ferrarin	Centro Culturale
41	H03	Biblioteca Comunale	Via Guidi	Centro Culturale
42	H04	Torre Saracena	Via Torre 75	Centro Culturale
43	H05	Centro Zaffiria	Via Luzzatti	Centro Culturale
44	H06	Cinema Teatro Astra	Via Guidi 75	Centro Culturale
45	I02	Mercatino Via Mediterraneo	Via Mediterraneo	Mercati fiere
46	I03	Mercato Ittico	Via Dei Saraceni	Mercati fiere
47	L01	Cimitero Bellaria	Via Giovanni XXIII	Cimiteri
48	L02	Cimitero Bordonchio	Via Q. Ennio	Cimiteri
49	M01	Magazzino Comunale	Via Ennio	Centri Operativi
50	M01-A	Magazzino Comunale - Vigili del Fuoco	Via Ennio 92	Centri Operativi
51	M02	Capannone Meucci	Via Del Lavoro	Centri Operativi
52	O01	Alloggio Titolare Ufficio Locale	Via Costa	Alloggi servizi
53	O02	Alloggio Carabinieri A	Via Monti	Alloggi servizi

54	O03	Alloggio Carabinieri B	Via Monti	Alloggi servizi
55	V02	Sottopasso via Savio	Via Savio	Centri Operativi

Tale elenco potrebbe essere soggetto a variazioni nel caso in cui l'Amministrazione Comunale di Bellaria Igea Marina, decida di affidare ad Anthea S.r.l. nuovi immobili o dismetterne altri.

4. DESCRIZIONE DEI SERVIZI

4.1 FORMAZIONE ANAGRAFICA IMPIANTI

Per servizio di formazione anagrafica impianti si intende l'insieme di attività che l'Appaltatore deve svolgere, per conto di Anthea s.r.l., volte a rilevare il patrimonio impiantistico oggetto dei servizi di manutenzione da eseguire.

L'elencazione e catalogazione di detti beni deve essere integrata con l'analisi della consistenza degli stessi, la destinazione d'uso e lo stato manutentivo in cui versano anche al fine di individuare eventuali interventi da attuare.

L'insieme dei dati censiti avrà un duplice obiettivo: in primo luogo Anthea S.r.l. avrà una situazione aggiornata e puntuale del patrimonio in gestione, in secondo luogo servirà a gestire e monitorare le attività di manutenzione oggetto della convenzione per tutto il periodo della durata dell'Accordo Quadro.

L'attività prevede la raccolta di tutte le informazioni riguardanti il sistema edificio – impianto, relative agli elementi del sub-sistema tecnologico di riferimento.

4.2 SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Per servizio di manutenzione degli impianti si intende l'insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione della diversa tipologia di impianti in dotazione degli edifici oggetto del servizio.

I servizi di manutenzione impianti, oggetto del presente Accordo quadro, sono i seguenti:

- Manutenzione Impianti Elettrici;
- Manutenzione Impianti Idrico-Sanitario;
- Manutenzione Impianti di Climatizzazione;
- Manutenzione Impianti Elevatori;
- Manutenzione Impianti Speciali;
- Manutenzione Impianti di Sicurezza.

Le prestazioni e gli interventi manutentivi che l'Appaltatore dovrà garantire per ognuno dei servizi saranno compensati con corrispettivi "a canone" o "extra-canone".

La tipologia delle prestazioni e degli interventi “a canone” annuo, o periodico, comprende le attività continuative correlate all’obiettivo di fondo che si vuole perseguire con l’appalto: la manutenzione degli impianti, con un livello di sufficiente qualità. Rientrano in tale tipologia tutti gli interventi programmati e quelli riparativi che computati con l’elenco prezzi di riferimento non superino il limite della “soglia economica” posta a base di gara pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

La tipologia delle prestazioni e degli interventi “extra-canone” comprende le attività, richieste specificatamente da Anthea s.r.l., inerenti prevalentemente esigenze di messa a norma e altre necessità di tipo straordinario o gli interventi, sia esse riparative o programmate, che superano il limite della “soglia economica”.

5. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELL’ACCORDO QUADRO

La presente gara d’appalto è finalizzata alla conclusione di un Accordo Quadro con un solo operatore economico ai sensi dell’art. 54, c. 1 e 3 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e s.m.i. in base al quale verranno affidati, a seguito della sottoscrizione di contratti di appalti specifici, i servizi di manutenzione degli impianti del Comune di Bellaria Igea Marina di competenza di Anthea S.r.l. L’Accordo Quadro sarà sottoscritto con l’offerente che avrà conseguito il miglior punteggio nella procedura di gara mediante applicazione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri e sotto criteri stabiliti nel disciplinare di gara.

6. DURATA DELL’ACCORDO QUADRO

L’Accordo Quadro avrà durata di due anni (ventiquattro mesi). Anthea S.r.l. si riserva la facoltà di estendere la durata dell’Accordo Quadro di ulteriori due anni (ventiquattro mesi), dopo la scadenza finale.

Conseguentemente, la durata massima è fissata in quattro anni (quarantotto mesi).

7. IMPORTO DELL’ACCORDO QUADRO

L’importo stimato per il primo anno dell’Accordo Quadro è pari ad € 146.370,51 oltre IVA, mentre l’importo stimato per gli anni successivi è pari ad € 141.461,76 oltre IVA, come meglio descritto nell’ *ELAB. 3 - Preventivo della spesa* e di seguito riassunto.

QUADRO ECONOMICO PRIMO ANNO

SERVIZI A CANONE

<u>A</u>	Servizio formazione e aggiornamento anagrafica	6.562,50 €
<u>B</u>	Manutenzione impianti di climatizzazione	36.120,00 €
<u>C</u>	Manutenzione impianti elettrici	29.060,00 €
<u>D</u>	Manutenzione impianti idrici - sanitario	24.165,00 €
<u>E</u>	Manutenzione impianti speciali	11.595,00 €
<u>F</u>	Manutenzione impianti elevatori	11.200,00 €
<u>G</u>	Manutenzione impianti di sicurezza	11.752,50 €
	TAOTALE SERVIZI A CANONE	130.455,00 €

SERVIZI EXTRA CANONE

Prestazioni compensate con ultimo aggiornamento del listino ANCE denominato "Prezziario OO.PP. Emilia Romagna"

TOTALE SERVIZI EXTRA CANONE **13.045,50 €**

ONERI PER LA SICUREZZA

2.870,01 €

SOMMANO SERVIZI IN APPALTO

146.370,51 €

QUADRO ECONOMICO ANNI SUCCESSIVI

SERVIZI A CANONE

<u>A</u>	Servizio formazione e aggiornamento anagrafica	2.187,50 €
<u>B</u>	Manutenzione impianti di climatizzazione	36.120,00 €
<u>C</u>	Manutenzione impianti elettrici	29.060,00 €
<u>D</u>	Manutenzione impianti idrici - sanitario	24.165,00 €
<u>E</u>	Manutenzione impianti speciali	11.595,00 €
<u>F</u>	Manutenzione impianti elevatori	11.200,00 €
<u>G</u>	Manutenzione impianti di sicurezza	11.752,50 €
	TAOTALE SERVIZI A CANONE	126.080,00 €

SERVIZI EXTRA CANONE

Prestazioni compensate con ultimo aggiornamento del listino ANCE denominato "Prezziario OO.PP. Emilia Romagna"

TOTALE SERVIZI EXTRA CANONE **12.608,00 €**

ONERI PER LA SICUREZZA

2.773,76 €

SOMMANO SERVIZI IN APPALTO

141.461,76 €

L'incidenza del costo della sicurezza da interferenze è stabilita nella misura fissa dello 2% dell'importo di ogni singolo contratto specifico.

L'importo massimo dell'Accordo Quadro, nell'ipotesi della durata massima di quattro anni, ammonta quindi a complessivi € 570.755,79 oltre IVA di cui € 508.695,00 per servizi di manutenzione a canone, € 50.869,50 per servizi di manutenzione extra canone ed € 11.191,29 per oneri della sicurezza.

L'incidenza della manodopera è stimata forfettariamente nel 60% dell'importo dei servizi da eseguire e quindi pari a € 305.217,00 nell'ipotesi della durata massima di 4 anni.