



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA

UNITA' SPECIALE DEI SERVIZI TECNICI

ACCORDO QUADRO PER LA REALIZZAZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI SPAZI DIDATTICI, DEI SERVIZI COMUNI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA

PROGETTO DEFINITIVO



DISCIPLINA:

ELABORATO:

Relazione Illustrativa

TAVOLA:

Tav. 01

COD. PROGETTO:

001 - A.Q. - Lavori - D - RI

NOME FILE:

Relazione Illustrativa

SCALA:

DATA:

Dicembre 2015

UNITA' ORGANIZZATIVA
Manutenzione Ordinaria, Straordinaria
Strutture Edilizie e Impianti
(Arch. Maria Giovanna Leonardi)

UNITA' OPERATIVE

Polo Città:

Geom. Renato Mommo
Arch. Aurelio Mondello

Polo Annunziata:

Geom. Giuseppe De Leo
Geom. Maurizio Santoro

Polo Papardo:

Geom. Nunzio Chillè
Geom. Giuseppe Risitano

REVISIONE:	DATA:	RIFERIMENTO REVISIONE:	ESEGUITO:	CONTROLLATO:	APPROVATO:

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:
(Ing. Francesco Oteri)

1. PREMESSA

L'abrogazione della tipologia del contratto aperto di manutenzione, disposta dal DPR 207/2010 e s.m.i., e l'analoga previsione dell'istituto dell'Accordo Quadro quale strumento per l'affidamento dei lavori di manutenzione ha indirizzato l'Amministrazione Universitaria ad utilizzare questa formula contrattuale al fine di migliorare la gestione della manutenzione.

Obiettivo primario che l'Università degli Studi di Messina si prefigge di raggiungere con la stipula di un Accordo Quadro per la manutenzione edile è quello di mantenere efficiente e in buono stato funzionale il patrimonio immobiliare dell'Università degli Studi di Messina, migliorare il sistema di manutenzione degli edifici nonchè quello di soddisfare, in tempi rapidi, l'evasione delle richieste di intervento.

L'Amministrazione universitaria, oltre alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici universitari, nell'arco temporale del presente appalto, si prefigge l'obiettivo di ammodernare gli spazi didattici e i servizi comuni presenti all'interno dei vari Dipartimenti universitari, in ottemperanza a quanto deliberato dal Senato Accademico e dal Consiglio di Amministrazione del 30 luglio u.s.

2. FINALITA' DELL'APPALTO

La Stazione Appaltante attraverso l'Accordo Quadro, per la durata dello stesso, intende perseguire una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- 1) una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale del patrimonio immobiliare dell'Università degli Studi di Messina, così come individuato nell'elenco fabbricati allegato;
- 2) l'ammodernamento degli spazi didattici e dei servizi comuni dell'Ateneo, in particolare le aule, i laboratori didattici e i servizi igienici annessi;
- 3) l'informatizzazione del servizio di gestione della manutenzione.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Gli interventi cui si riferisce il presente Accordo Quadro potranno interessare qualsiasi tipologia di lavoro inerente la manutenzione edile di edifici.

L'appalto prevede sia i lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, al momento non prevedibili in quanto determinati da necessità immediate e non programmate, sia i lavori per l'ammodernamento di tutti gli spazi didattici e dei servizi comuni annessi, secondo la tempistica dettata dal cronoprogramma dei lavori allegato, pertanto l'impresa dovrà garantire la capacità di attivare contemporaneamente più cantieri di diversa entità, fino a un massimo di sei.

Gli interventi da effettuare potrebbero richiedere l'opera di maestranze specializzate di qualsiasi tipo, quali a titolo esemplificativo: muratori, pittori, elettricisti, fabbri, vetrai, falegnami, idraulici, posatori di pavimenti e rivestimenti, lattonieri, parquettisti...

Nello specifico, i lavori, che dovranno essere eseguiti secondo le modalità indicate nel C.S.A., comprendono interventi di manutenzione di tipo edile, lignea, plastica, metallica, vetrosa e ferrosa nonché le opere, le prestazioni, le forniture ed i servizi accessori ad essi connessi, che nel tempo (della durata dell'accordo quadro) dovessero rendersi necessari per garantire l'efficienza funzionale degli edifici di proprietà, in affitto o concessi in uso a vario titolo all'Università degli Studi di Messina e dei manufatti posti all'interno degli stessi.

Comprendono, inoltre, lavori di manutenzione di tipo edile, impiantistico, lignea, plastica, metallica, vetrosa e ferrosa nonché opere, prestazioni, forniture e servizi accessori ad essi connessi necessari per l'ammodernamento e la messa a norma delle aule, dei laboratori didattici e dei servizi comuni dell'Ateneo secondo il cronoprogramma allegato.

L'appaltatore dovrà predisporre più cantieri autonomi ed indipendenti contemporaneamente anche distanti fra di loro.

Gli interventi di manutenzione che formano oggetto dell'Accordo Quadro possono essere, in maniera non esaustiva, sinteticamente così riassunti, fatte salve più precise indicazioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori:

- Lavori edili di qualsiasi natura, finalizzati al ripristino della funzionalità e usabilità di manufatti edilizi;
- Lavori di falegnameria per sistemazione di infissi interni ed esterni, di banchi e sedute aule...;
- Lavori di sistemazione infissi interni – esterni, vetrate di alluminio anodizzato e similari;
- Lavori di impiantistica: impianto elettrico, idrico, di riscaldamento, di amplificazione, audio-video;
- Pronto intervento, inteso quale opere provvisorie finalizzate ad eliminare situazioni di pericolo e/o di mancata sicurezza.

In particolare potranno essere richieste, a titolo esemplificativo, le seguenti tipologie di interventi:

- Riparazione/rifacimento di copertura a falde;
- Riparazione/rifacimento di coperture piane;
- Riparazione di grondaie, converse, pluviali compluvi e relativi pozzetti;

- Ripresa intonaco interno o esterno, con demolizione e rifacimento dello stesso;
- Sistemazione o sostituzione di rivestimenti e/o pavimento di qualsiasi tipo (compresi gradini scale);
- Tinteggiatura e verniciatura;
- Chiusura di lesioni nei paramenti orizzontali o verticali;
- Piccole opere di modifica reti di distribuzione;
- Pulizia pozzetti acque bianche e nere con l'eventuale ausilio di autoespurgo;
- Sostituzione di botole e caditoie rotte o mancanti;
- Sistemazioni/rifacimenti di pavimenti interni ed esterni;
- Impermeabilizzazione di coperture;
- Sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi;
- Sistemazione o riparazione di cordoli;
- Rifacimento di servizi igienici e relativi impianti;
- Sostituzione/sistemazione di serramenti metallici, con sostituzione di elementi non funzionanti come: cardini, maniglie, serrature elettriche e non con relativo barilotto, elementi di chiusura ...;
- Chiudiporta e maniglioni antipanico elettrici e non;
- Lubrificazione dei meccanismi e delle cerniere;
- Rifissaggio dei telai;
- Sostituzione di eventuali fermavetri mancanti o danneggiati;
- Sostituzione/sistemazione di serramenti in legno, con sostituzione di elementi non funzionanti come: cardini, maniglie, serrature, elementi di chiusura, chiudiporta e maniglioni antipanico o ricostruzioni di parti mancanti;
- Sostituzione o riparazione di avvolgibili e cassonetti coprirullo;
- Rimozione di pareti mobili, porte, infissi in legno e similari, in alluminio, in ferro e similari;
- Rimozione di pavimentazioni di qualsiasi tipo, rivestimenti, servizi igienici, soglie, architravi, battiscopa e similari;
- Spicconatura intonaco;
- Sostituzione di controsoffitti;
- Rimozione tramezzature;
- Smontaggio di doghe;
- Rimozione carta da parati;
- Rimozione moquette;

- Interventi di isolamento;
- Piccoli interventi su strutture in cemento armato e messa in sicurezza di parti pericolanti;
- Lavori di verniciatura, stuccatura e scartavetratura su opere in legno e ferro;
- Sostituzione e/o siliconatura di vetri e similari;
- Pavimentazioni sportive;
- Lavori di falegnameria, comprensivi degli interventi di riparazione e/o ripristino funzionale di infissi, banchi e sedute aule o altri manufatti;
- Adeguamento impianti audio-video;

4. PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il servizio oggetto dell'appalto interessa tutti gli immobili di proprietà e in uso a qualsiasi titolo dell'Università degli Studi di Messina come di seguito meglio dettagliato.

Gli immobili dell'Università degli Studi di Messina sono dislocati in località differenti del territorio cittadino. Per grandi linee sono organizzati in tre "Poli" denominati "Polo Città", "Polo Annunziata" e "Polo Papardo".

- *Polo Città*: gli edifici che fanno parte del Polo sono tutti dislocati nel comprensorio del centro città ad una distanza non maggiore di km 2 l'uno dall'altro. Fanno eccezione le strutture didattiche ubicate all'interno dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico G. Martino che si trova nella zona Gazzi, a sud del tessuto urbano cittadino, ad una distanza di circa Km 4 dal centro. Gli edifici sono destinati prevalentemente a uffici dell'Amministrazione centrale, a studi, aule, biblioteche e servizi delle ex Facoltà di Giurisprudenza, di Scienze Politiche, di Economia e Commercio, e di Scienze della Formazione. Le strutture didattiche del Policlinico Universitario hanno una destinazione d'uso esclusivamente ad aule didattiche con servizi annessi e sono tutte ubicate all'interno dei padiglioni ospedalieri del Policlinico.
- *Polo Annunziata*: Gli immobili che fanno parte del Polo sono tutti dislocati all'interno del Campus universitario dell'Annunziata ubicato a circa km 8 di distanza dalla Sede Centrale dell'Ateneo. Sono destinati prevalentemente a studi, aule, biblioteche, servizi e laboratori didattici e di ricerca delle ex Facoltà di Lettere e Filosofia, Veterinaria e Farmacia. Fa parte del Campus universitario anche la Cittadella Sportiva con palestra, piscina, campi da tennis e il complesso Palanebiolo in località Conca d'Oro.
- *Polo Papardo*: Gli immobili che fanno parte del Polo sono ubicati in due aree della zona nord del tessuto urbano della città di Messina: il Complesso edilizio di Villa Pace ubicato in Contrada

Pace a circa 6 Km dalla Sede centrale dell'Università e il Campus Universitario di Papardo, in Contrada Papardo, a circa 13 km dal centro.

Sono raggiungibili entrambi dalla Via Consolare Pompea.

Il Complesso di Villa Pace, originariamente destinato a residenza privata, è costituito da una serie di palazzine a due/tre elevazioni fuori terra ed è sede di uffici/studi, locali di rappresentanza oltre ad una residenza per studenti. L'edificio destinato a residenza per studenti, denominato "Villa Amalia" è stato oggetto di una recentissima ristrutturazione.

Il Campus Universitario di Papardo comprende gli edifici che fanno parte dell'ex Facoltà di Scienze MM.FF.NN. e dell'ex Facoltà di Ingegneria. Sono destinati prevalentemente a studi, aule, servizi, biblioteche e numerosi laboratori didattici e di ricerca.

Del patrimonio immobiliare dell'università fa inoltre parte il Forte degli Inglesi ubicato a Capo Peloro e l'ex Villa De Pasquale prima sede del CNR e al momento in disuso.

5. ELENCO EDIFICI DI PROPRIETA' O IN USO ALL'AMMINISTRAZIONE UNIVERSITARIA

Si riporta, di seguito, un elenco degli immobili di proprietà o in uso all'Università degli Studi di Messina.

Polo	Indirizzo	Località	N.c	CAP	Prov	Sup.lorda	%
ANNUNZIATA	EX FACOLTA' DI FARMACIA	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	snc	98155	ME	21.718,57	7,05%
ANNUNZIATA	EX FACOLTA' DI FARMACIA_AULE EX SERRA -	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	snc	98155	ME	255,33	0,08%
ANNUNZIATA	EX FACOLTA' DI FARMACIA_SEGRETERIA STUDENTESCA E AULE -	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	snc	98155	ME	1.004,30	0,33%
ANNUNZIATA	EX FACOLTA' DI LETTERE E FILOSOFIA	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	21.819,52	7,09%
ANNUNZIATA	EX FACOLTA' DI VETERINARIA	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	33.914,24	11,02%
ANNUNZIATA	EMICICLO (CLINICA VETERINARIA)	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	3.865,68	1,26%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_CASALE CORPO A	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	249,62	0,08%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_CASALE CORPO B	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	349,52	0,11%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_CASALE C	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	426,93	0,14%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_CASALE D	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	59,03	0,02%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_CASALE E	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	1.644,11	0,53%

RELAZIONE GENERALE

ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_PALESTRA CORPO A	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	2.770,98	0,90%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_PALESTRA POLIVALENTE E CORPO ANNESSO	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	3.287,01	1,07%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_PISCINA CORPO A	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	2.541,33	0,83%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_PISCINA SCOPERTA	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	627,29	0,20%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_RESIDENZE	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	7.668,46	2,49%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_IMPIANTI DA TENNIS COPERTI	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	2.383,70	0,77%
ANNUNZIATA	CITTADELLA SPORTIVA_TEATRO	Vill. Annunziata - Via G. Palatucci	13	98155	ME	1.115,75	0,36%
ANNUNZIATA	COMPLESSO PALANEBIOLO	Vill. Annunziata - Conca d'Oro	s.nc .	98100	ME	2.219,64	0,72%
ANNUNZIATA	COMPLESSO PALANEBIOLO - CAMPO DA BASEBALL	Vill. Annunziata - Conca d'Oro	s.nc .	98100	ME	1.406,58	0,46%
PAPARDO	EX FACOLTA' DI SCIENZE_EDIFICIO PRINCIPALE	Vill. Sperone - V.le F. Stagno d'Alcontres	31	98100	ME	50.230,92	16,32%
PAPARDO	EX FACOLTA' DI SCIENZE_EDIFICIO SCOLASTICO	Vill. Sperone - V.le F. Stagno d'Alcontres	31	98100	ME	6.267,43	2,04%
PAPARDO	EX FACOLTA' DI SCIENZE_BIBLIOTECA CENTRALIZZATA	Vill. Sperone - V.le F. Stagno d'Alcontres	31	98100	ME	5.560,09	1,81%
PAPARDO	EX FACOLTA' DI SCIENZE_EDIFICIO POLIFUNZIONALE	Vill. Sperone - V.le F. Stagno d'Alcontres	31	98100	ME	6.532,85	2,12%
PAPARDO	VILLA PACE_PALAZZINA A -	Via Consolare Pompea	4-7- 9	98167	ME	639,93	0,21%
PAPARDO	VILLA PACE_PALAZZINA B	Via Consolare Pompea	4-7- 9	98167	ME	813,35	0,26%
PAPARDO	VILLA PACE_PALAZZINA C	Via Consolare Pompea	4-7- 9	98167	ME	501,18	0,16%
PAPARDO	VILLA PACE_PALAZZINA D	Via Consolare Pompea	4-7- 9	98167	ME	1.030,23	0,33%
PAPARDO	VILLA PACE - EDIFICIO VILLA AMALIA	Via Consolare Pompea	4-7- 9	98167	ME	1.806,00	0,59%
PAPARDO	EX FACOLTA' DI INGEGNERIA -	C.da di Dio -Villaggio Sant'Agata	snc	98167	ME	29.294,13	9,51%
PAPARDO	FORTE DEGLI INGLESII	Capo Peloro, Torre Faro	snc	98164	ME		
PAPARDO	STAZIONE IDROBIOLOGICA	Ganzirri	snc	98165	ME		

RELAZIONE GENERALE

PAPARDO	EX VILLA DE PASQUALE	Pistunina	snc	98125	ME		
PAPARDO	EX FACOLTA' DI INGEGNERIA_SPAZI DIDATTICI	C.da di Dio -Villaggio Sant'Agata	snc	98167	ME	16.781,81	5,45%
PAPARDO	EDIFICIO "CERISI "	Vill. Sperone - V.le F. Stagno d'Alcontres	31	98167	ME	1.879,87	0,61%
CITTA'	OSSERVATORIO SISMOLOGICO	Via Osservatorio	snc	98100	ME	1.300,77	0,42%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO A	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	7.247,44	2,35%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO B	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	1.775,98	0,58%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO C	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	2.856,06	0,93%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO D	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	8.672,43	2,82%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO E	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	1.829,36	0,59%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO F	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	2.908,93	0,94%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO G	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	2.451,54	0,80%
CITTA'	SEDE CENTRALE_EDIFICIO CENTRO STAMPA - ex Mineralogia	Piazza Pugliatti	1	98122	ME	109,33	0,04%
CITTA'	PALAZZO MARIANI	Piazza Antonello	41	98100	ME	14.994,32	4,87%
CITTA'	ex PATOLOGIA GENERALE	Via Bivona	snc	98100	ME	2.093,84	0,68%
CITTA'	DIRITTO PRIVATO -Via Pietro Castelli	Via Pietro Castelli	snc	98100	ME	1.269,26	0,41%
CITTA'	Istituto ex Anatomia (Aulario Interdipartimentale)	Via Pietro Castelli	snc	98100	ME	3.270,50	1,06%
CITTA'	CENTRO LINGUISTICO ATENEO (CLAM)	Via L.Manara	snc	98100	ME	377,17	0,12%
CITTA'	EX FACOLTA' DI STATISTICA	Viale Italia	snc	98100	ME	1.363,44	0,44%
CITTA'	EX FACOLTA' DI SCIENZE DELLA FORMAZIONE	Via Concezione	snc	98100	ME	3.732,93	1,21%
CITTA'	EX FACOLTA' DI SCIENZE POLITICHE - EX MICROBIOLOGIA	Piazza XX Settembre	snc	98100	ME	3.568,36	1,16%
CITTA'	EX FACOLTA' DI SCIENZE POLITICHE_EX MEDICINA LEGALE -	Piazza XX Settembre	snc	98100	ME	3.467,93	1,13%
CITTA'	EX FACOLTA' DI SCIENZE POLITICHE_EX-IGIENE E FISILOGIA	Piazza XX Settembre	snc	98100	ME	4.441,10	1,44%
CITTA'	ORTO BOTANICO - ERBARIO	Via Pietro Castelli	snc	98100	ME	225,38	0,07%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl.Universitario PAD. A - Aule- piano T/2°	Via C.Valeria	1	98125	ME	662,66	0,22%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. B - Aule- piano T/2°	Via C.Valeria	1	98125	ME	480,00	0,16%

CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. C - Aule-piano 1°/3°	Via C.Valeria	1	98125	ME	774,00	0,25%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. D - Aule-piano 2°/4°	Via C.Valeria	1	98125	ME	615,00	0,20%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. E - Aule-piano S/T	Via C.Valeria	1	98125	ME	270,00	0,09%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. F - Aule	Via C.Valeria	1	98125	ME	636,00	0,21%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. G- Aule	Via C.Valeria	1	98125	ME	1.090,00	0,35%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. H- Aule	Via C.Valeria	1	98125	ME	354,00	0,11%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario PAD. NI- Aule	Via C.Valeria	1	98125	ME	680,00	0,22%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario – Centro Congressi	Via C.Valeria - Palacongressi -	1	98125	ME	2.760,88	0,90%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario - Polo Didattico	Via C.Valeria	1	98125	ME	937,00	0,30%
CITTA'	A.O.U. " G. MARTINO" Policl. Universitario – PAD. CLOPD - Aule	Via C.Valeria	1	98125	ME	1.150,00	0,30%
						309.030,99	100%

6. SPECIFICHE SISTEMA INFORMATIVO

All'interno dell'accordo quadro, fra gli oneri a carico dell'appaltatore vi è la fornitura e l'implementazione di un software per la gestione della manutenzione del patrimonio immobiliare secondo le specifiche riportate nel C.S.A.

Il software dovrà essere in grado di seguire il processo manutentivo dalla fase della richiesta di intervento sino alla fase di reportistica ed analisi dell'opera eseguita, conseguendo gli scopi di gestione, consultazione, programmazione, rendicontazione, reportistica e monitoraggio degli interventi manutentivi.

Tale sistema (software) gestionale che verrà fornito all'Università di Messina avrà quindi come obiettivo la creazione e il continuo aggiornamento del database degli interventi (divisi per contratto) che consentirà la gestione dell'intero flusso di richieste manutentive, dalla creazione delle stesse sino alla loro effettiva consuntivazione, al fine di ottenere, quasi in tempo reale, l'analisi tecnico-economica dei singoli interventi eseguiti. Il sistema dovrà essere in grado di archiviare, a corredo degli interventi effettuati, foto,

filmati, disegni, certificazioni...

Il Data Base così aggiornato, tramite opportuni filtri, dovrà essere in grado di fornire differenti reports di sintesi necessari alla Direzione Lavori per effettuare le analisi statistiche delle attività svolte ed usarle per ottimizzare la manutenzione programmata (es.: ammontare degli interventi eseguiti all'interno di un singolo edificio, di una singola struttura – Facoltà; ammontare degli interventi per tipologia di attività realizzata; etc.).