



COMUNE DI PAVIA

SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, ESPROPRI, MOBILITÀ
Via Scopoli 1 - 27100 Pavia
Cod. fisc. e P. IVA 00296180185 - Pec: protocollo@pec.comune.pavia.it

ALLEGATO 2 RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEI FABBRICATI COMUNALI - ANNO 2023 – LAVORI EDILI SU IMMOBILI VINCOLATI E NON VINCOLATI, OPERE DA IMBIANCHINO, FABBRO, FALEGNAME E VETRAIO [POP340].

CODICE INTERNO: POP340

CIG: 965071344E

CUP: G11C22001640004

CUI : L00296180185202200026

IL PROGETTISTA: Geom. Veronica Avvento/Geom. Davide Doria

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Adriano Sora

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 6: Arch. Mara Latini

Pavia, lì 21 febbraio 2023

Documento firmato digitalmente ai sensi del DLGS 82/05 e smi

SETTORE 6 - LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, ESPROPRI, MOBILITA'

Dirigente di Settore: Arch. Mara Latini – tel. 0382/399253 – e-mail: mara.latini@comune.pv.it

Responsabile del Servizio Manutenzioni: Ing. Adriano Sora – tel. 0382/399333– e-mail: asora@comune.pv.it

Responsabile del procedimento: Ing. Adriano Sora – tel. 0382/399333– e-mail: asora@comune.pv.it

Pratica trattata da: geom. Veronica Avvento – tel. 0382/399321 – e-mail: veronica.avvento@comune.pv.it

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO ESECUTIVO

SOMMARIO

1.	CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI	3
2.	CONSISTENZA ECONOMICA DELL'INTERVENTO	4
3.	CRITERI GENERALI DI INTERVENTO DELL'INTERVENTO	4
4.	SINTESI DELLE MODALITÀ OPERATIVE	4
	ALLEGATO 1 - ELENCO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ O COMPETENZA COMUNALE	6

Documento firmato digitalmente ai sensi del DLGS 82/05 e smi

SETTORE 6 - LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, ESPROPRI, MOBILITA'

Dirigente di Settore: Arch. Mara Latini – tel. 0382/399253 – e-mail: mara.latini@comune.pv.it

Responsabile del Servizio Manutenzioni: Ing. Adriano Sora – tel. 0382/399333– e-mail: asora@comune.pv.it

Responsabile del procedimento: Ing. Adriano Sora – tel. 0382/399333– e-mail: asora@comune.pv.it

Pratica trattata da: geom. Davide Doria – tel. 0382/399342 – e-mail: ddoria@comune.pv.it

1. CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI

Il patrimonio edilizio di competenza del Comune di Pavia è composto da oltre 250 immobili che si diversificano fra di loro sia per la destinazione d'uso che per le diverse tipologie architettoniche ed il periodo di realizzazione.

La manutenzione è una delle principali attività nell'ambito della gestione del patrimonio edilizio attraverso la quale si garantisce la fruibilità degli edifici da parte degli utilizzatori, anche sotto il profilo della sicurezza sui luoghi di lavoro.

Obiettivo della manutenzione è quello di mantenere e migliorare il patrimonio edilizio nelle sue componenti edilizie conservandone inalterato il valore economico.

In questa ottica la manutenzione, normalmente considerata spesa, si configura anche come investimento.

Storicamente gli affidamenti di manutenzione ordinaria sono stati frazionati in funzione delle categorie di lavoro (muratore, fabbro, falegname, idraulico, elettricista, ascensorista etc) ed hanno avuto cadenza annuale. Questa impostazione tecnica e amministrativa ha comportato l'esigenza sempre più gravosa, di governare e coordinare i numerosi operatori economici che in sinergia operano sul patrimonio a seguito delle segnalazione di guasto/intervento.

Al fine di ovviare alle criticità sopra accennate, a partire dal 2017 si è proceduto con un primo accorpamento degli affidamenti aggregando alle opere edili anche le opere da falegname/serramentista, quelle da fabbro e quelle da tinteggiatore riducendo a soli tre soggetti referenti degli interventi manutentivi (opere edili e affini, idraulico ed elettricista) oltre ai soggetti che svolgono il servizio di manutenzione degli ascensori.

Inoltre l'introduzione della gestione informatizzata delle segnalazioni provenienti dai referenti dei singoli fabbricati attraverso l'adozione della piattaforma Hermes ha consentito di monitorare il numero, la provenienza, i tempi di intervento e i costi delle attività manutentive.

L'elevato numero delle richieste di intervento nonché le loro diversificate tipologie, hanno portato l'Amministrazione a valutare la necessità di procedere con un ulteriore accorpamento degli operatori per individuare un solo soggetto referente per la manutenzione ordinaria per: le opere edili, da imbianchino, da falegname, fabbro/serramentista e vetraio sugli immobili di competenza comunale.

Il presente appalto ha quindi per oggetto l'esecuzione di tutte le opere edili, fabbro, imbianchino e falegname/vetraio le somministrazioni di mano d'opera e materiali occorrenti per la manutenzione ordinaria degli edifici di competenza del Comune (di cui all'allegato elenco).

Sussiste la necessità di assegnare tramite appalto i lavori per l'anno 2023, vista la palese esigenza di disporre di un soggetto manutentore che subentri a quelli uscenti, al termine degli appalti di manutenzione ordinaria in corso.

2. CONSISTENZA ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Si è quindi ritenuto di proporre l'appalto dei lavori di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale secondo l'intervento "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEI FABBRICATI COMUNALI - ANNO 2023 – LAVORI EDILI SU IMMOBILI VINCOLATI E NON VINCOLATI, OPERE DA IMBIANCHINO, FABBRO, FALEGNAME E VETRAIO [POP340]" in conformità agli elaborati predisposti in atti, per una somma complessiva di € 500.000,00 di cui:

€ 385.000,00 per lavori a base d'asta,

€ 10.000,00 per oneri della sicurezza lavori;

€ 105.000,00 per somme a disposizione.

3. CRITERI GENERALI DELL'INTERVENTO

Tutti gli interventi saranno volti a mantenere inalterato il valore degli immobili con particolare riferimento a quegli immobili di interesse paesistico, storico, artistico, presso i quali si reputano necessari, ovvero indispensabili, interventi di manutenzione.

Al presente progetto dato atto del rilevante numero di fabbricati che per vetustà e destinazione risultano essere soggetti a vincolo ambientale è stata assegnata quale categoria di lavori prevalente la cat.OG2.

Il progetto presentato risponde alle finalità richieste dai vari interventi di manutenzione ordinaria che periodicamente vengono richiesti.

I criteri di intervento tengono conto della priorità al fattore sicurezza, infatti avranno priorità assoluta quegli interventi riguardanti la sicurezza delle persone fisiche, dopo di che si terrà conto del ripristino delle funzionalità degli edifici e la loro economia di gestione, con precedenza agli edifici pubblici in particolare gli edifici scolastici.

4. Sintesi delle modalità operative

Per ciò che riguarda gli smaltimenti, le discariche saranno solo ed esclusivamente quelle utilizzate per i rifiuti solidi da smaltire; sarà compito della ditta appaltatrice, tramite piani e progetti di smaltimento, approvati, provvedere all'allontanamento dei materiali.

Opere di valorizzazioni architettoniche, potranno essere autorizzate con l'impiego della manutenzione ordinaria nel caso in cui l'intervento sia volto a sanare situazioni di funzionalità e messa in sicurezza della fruizione pubblica degli edifici di proprietà comunale, purché preventivamente autorizzati dalla Direzione Lavori.

Circa le modalità, tempi e criteri di intervento, si rimanda al Capitolato Speciale d'Appalto che costituisce, assieme alla presente relazione, parte integrante del progetto.

Si richiama il Capitolato Speciale d'Appalto art. 7, art.20 e art.22 per l'applicazione con il presente appalto dell'adozione del programma di gestione delle richieste di intervento e delle loro lavorazioni denominato Hermes, l'uso di tale programma è vincolante per l'impresa appaltatrice ai fini della rendicontazione e successivo pagamento degli interventi effettuati, come meglio specificato nel succitato Capitolato.

Si richiama il Capitolato Speciale d'Appalto art. 65 sulle modalità di gestione dell'appalto con richieste vincolanti all'impresa e l'art. 65 bis relativo agli obblighi contrattuali derivanti dall'adempimento delle clausole sociali.

Nell'allegato 1 sono indicati i fabbricati di competenza comunale a vario titolo oggetto del presente appalto.

ALLEGATO 1 - ELENCO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ O COMPETENZA COMUNALE

ASILI NIDO

1. Nido Rodari: Viale Ludovico il Moro
2. Nido La Culla: Via Mirabello
3. Nido Casali: Via Porta Nuova
4. Nido Martinelli: Via Lovati
5. Nido Collodi: Via Pollaioli
6. Nido Ciro Barbieri: Via Tavazzani
7. Nido Negri: Via dei Mille

SCUOLE D'INFANZIA

8. Girotondo: Strada Paiola
9. Aquilone: Via Simonetta
10. Olevano: Via Olevano
11. Manara: Via Manara
12. Gazzaniga: Via Lanfranco
13. Malcovati: Via Mirabello
14. Fossarmato: Via Fossarmato
15. 8 Marzo: Via Tavazzani
16. Muzio: Via Pollaioli
17. Peter Pan: Via Rusconi
18. Negri: Via dei Mille
19. Castiglioni: Via Verdi
20. Montebolone: Via Grumello
21. Scala: Via Zanella
22. S. Teresa: Via San Giovanni Bosco
23. S. Zennaro: Via Lovati
24. Vaccari: Via don Minzoni

SCUOLE PRIMARIE

25. Carducci: C.so Cavour
26. De Amicis: Via Scopoli
27. Gabelli : Via Ponte Vecchio
28. Canna: Via Griffini
29. Maestri: Via Lovati
30. Vallone: Via Solferino
31. Massacra: Via Lunigiana
32. Berchet: Via Pollaioli
33. Montebolone: Via Grumello
34. Ada Negri: Via Acerbi

- 35.Pascoli: Via Colesino
- 36.Cabral: Via Porro
- 37.Mirabello: Via Mirabello

SCUOLE SECONDARIE SUPERIORI DI PRIMO E SECONDO GRADO

- 38.scuola professionale di via S. Giovanni Bosco (APOLF)
- 39.Secondaria di primo Grado Casorati - sede di via Volta (ex Franchi Maggi)
- 40.Secondaria di primo Grado Casorati - sede di via Teodorico
- 41.Secondaria di primo Grado Angelini - Via Angelini
- 42.Secondaria di primo Grado Boezio – Via Simonetta
- 43.Secondaria di primo Grado Leonardo da Vinci – Via F.Ili Cremona

SCUOLE ED EDIFICI PER A CARATTERE SOCIALE

- 44.C.D.D Le Betulle: V.le Sardegna
- 45.C.D.D. Il Naviglio: Via Acerbi
- 46.C.D.D.Torchietto: Via Acerbi
- 47.S.F.A. Il Borgo via dei Mille 130
- 48.Arte e mestieri v.le Sardegna
- 49.Le Ninfee v.le Sardegna
- 50.Villaggio S.Francesco: V.le Sardegna (a fianco CDD Le Betulle)
- 51.Cascina Loghetto
- 52.C.S.A. via Cantieri Spada 2
- 53.C.S.A. via Cesare Correnti 19
- 54.C.S.A via San Pietro in Verzolo 12
- 55.C.S.A. via San Pietro in Verzolo 12

EDIFICI ISTITUZIONALI E VARI

- 56.Palazzo Mezzabarba
- 57.Palazzo Saglio
- 58.Uffici municipali di via Foro Magno, piazza della Rosa e via Spallanzani
- 59.Fabbricato c.so Garibaldi n.69 (ex sordomuti), uffici staccati Servizi Sociali;
- 60.Ex Comitato di Quartiere PV Centro – ora sede dello IAT
- 61.Ex Comitato di Quartiere PV Nord (Via Acerbi)
- 62.Ex Comitato di Quartiere PV Nord-Est
- 63.Ex Comitato di Quartiere S. Giovannino
- 64.Ex Comitato di Quartiere PV Est
- 65.Ex Comitato di Quartiere Borgo Ticino
- 66.Ex Comitato di Quartiere Pavia Ovest
- 67.Ex Comitato di Quartiere Mirabello Scala
- 68.Ex Comitato di Quartiere Fossarmato
- 69.Centro Civico Logudoro
- 70.Centro civico Scala

71. Centro civico Vallone Piazzale Torino
72. Centro civico via dei Mille
73. Centro civico c.so Garibaldi (ex Gambarana)
74. Centro civico Rovellecta
75. Associazione contro la violenza delle donne – c.so Garibaldi
76. Asilo notturno senza fissa dimora - via Lunga 17
77. Ufficio postale Fossarmato n.1
78. Locale polifunzionale (ex Politeama) corso Cavour 20
79. Locali via Don Orione 5a/b -10
80. Locali case alloggio 3a/b
81. Uffici Peep via Nenni ora Nuvole a Soquadro
82. Centro civico Pavia ovest – via F.lli Cervi
83. Cascina Loghetto
84. Area ex scuola d'infanzia Olivelli - via Saluzzo
85. Centro Socio Assistenziale via santo spirito 4
86. Ex Centro Civico Via Fratelli Cervi 9
87. Centro di cottura via Aschieri 1
88. Cascina Leona
89. Parco Vernavola via Torretta 14
90. Locali in uso alla chiesa ortodossa cessione P.I.R. Scala
91. C.S.A. Cazzamali Via Fratelli Cervi
92. Locali in via Fratelli Cervi adiacenti al campo sportivo (Tettoia Pelizza)

MERCATI E SERVIZI VARI

93. Canile strada Paiola
94. area ex mercato ortofrutticolo ora parcheggio auto (viale oberdan)
95. Cupola Arnaboldi - mercato coperto
96. Magazzino officina comunale Via Cavallotti
97. Magazzino cantonieri – Borgo Calvenzano
98. Serra comunale via Darsena
99. Sottopasso Minerva
100. Gabinetti pubblici v.le Matteotti
101. Ex centro per extracomunitari di Fossarmato 4 + C.S.A.
102. Fabbricato e rustico case Basse Torretta ora CREA
103. Centro Bosco Grande
104. Associazione LIPU Bosco Negri
105. Podere Montebellino
106. area nomadi via Bramante
107. area dismessa ex rimessa via Acerbi
108. Cooperativa il Convoglio di via Fossarmato n.92
109. Area ex piscina scoperta p.le Europa
110. Infopoint di P.zza della Stazione

- 111. Edificio via Cesare Correnti 3 – 5
- 112. Mercato ipogeo Piazza della vittoria
- 113. Area in via bramante

IMPIANTI SPORTIVI

- 114. Campo sportivo comunale di via Alzaia – Stadio Fortunati
- 115. Complesso ex palestra civica ex parcheggio via Luigi Porta
- 116. Sede Ginnastica Pavese via Luigi Porta
- 117. Campo polisportivo di via Treves (Campo CONI)
- 118. Piscina coperta (via Folperti)
- 119. Centro polisportivo Cassinetto (via Tavazzani)
- 120. Palazzo dello sport di via Treves (Palaravizza)
- 121. Campo sportivo Frigirola
- 122. Campo sportivo via Verona
- 123. Campo sportivo via Stafforini
- 124. Palachiappero via Carlo Bianchi
- 125. Ex Piscina scoperta Piazzale Europa
- 126. Ex ISPIA di Via Zanella (Quartiere Scala)
- 127. Campo da tennis e spogliatoio viale Lodi
- 128. Centro Sportivo via amati
- 129. Campo sportivo e spogliatori via Fratelli Cervi

MONUMENTI, ISTITUTI D'ARTE, TEATRI, ECC. ECC.

- 130. Ponte Coperto (+ chiesa)
- 131. Ruderer ponte coperto
- 132. Palazzo del Broletto
- 133. Ex chiesa S. Maria Gualtieri
- 134. Castello Visconteo
- 135. Castello di Mirabello
- 136. Civico Teatro Frascini
- 137. Teatro centro civico quartiere Scala – Teatro Cesare Volta
- 138. Istituto musicale Vittadini via Volta
- 139. Ex chiesa di san Francesco via Volta
- 140. Torri S. Dalmazio e Del Maino
- 141. Cripta S.Eusebio
- 142. Villa Marabelli via Nazario Sauro 5 (Arvima – Scuola di Pittura)
- 143. Casa degli Eustachi - sede dell'UNITRE
- 144. Ex monastero di S. Clara (ex caserma Calchi)
- 145. Stabilimento Belle Arti Malaspina – Biblioteca Bonetta piazza Petrarca 2
- 146. Resti torre civica piazza Duomo 8
- 147. Chiesa di san marino via Siro Comi
- 148. Stazione di sollevamento via ontani

- 149. Porta Calcinara via porta calcinara
- 150. Porta nuova via Lungoticino Sforza

CASE D'ABITAZIONE – NEGOZI

- 151. via Vigentina 105 ex dazio
- 152. via Mirabello 246
- 153. via Scala 6 – 12
- 154. via Alzaia 61 – 67 – 69
- 155. via Reale 2a – b – c – d – e- 15 – 17
- 156. viale Repubblica 40a – b – c – d 42
- 157. p.le Crosione 2 – 4 – 6 – 8 – 10 – 12 – 14 – 16 – 18 – 20
- 158. p.le Crosione 6a – 10b – 14c
- 159. via Appennini 2/a – b
- 160. via Togliatti 2a – b – 4a – b
- 161. via don Orione 3a – b
- 162. via don Sturzo 4a – b
- 163. via Cantieri Spada 4 – 6 – 8 – 10 – 12 – 14 – 16 – 18 – 20
- 164. via Cantieri Spada 38 – 40 – 42 – 44 – 46 – 48 – 50 – 52 – 54 – 56 – 58 – 60
- 165. via Cesare Correnti 13 – 15 – 17 – 19 – 21 – 23 – 25 – 27 – 29 – 31 – 33 – 35
- 166. via S. Giovannino 37a – b – c – 39a – b
- 167. v.le Cremona 516 ex dazio – ex scuola
- 168. v.le Montegrappa 17
- 169. via Ramazzotti 8a – b
- 170. via Luigi Porta 3 – 4 – 9
- 171. via Porta Nuova 1 – 7
- 172. c.so Garibaldi 22 - 31
- 173. p.zza Vittoria 21
- 174. via dei Liguri 12 - 34
- 175. p.zza Porta Palacense 4
- 176. c.so Cairoli 68
- 177. Strada Nuova 57
- 178. Strada Nuova 55
- 179. viale Bligny 15 – 31
- 180. via S. Pietro Ciel d'Oro 12/14
- 181. via Pontevecchio 28a- b
- 182. via Montebellino 495 ex scuola
- 183. via Vivai 3a – b
- 184. p.le Volontari del Sangue 6
- 185. strada Cà della Terra 39 ex scuola
- 186. via Fossarmato 3 – 98
- 187. strada Prado 58 ex scuola
- 188. via S. Pietro in Verzolo 12

- 189. via Spallanzani 3 – 7
- 190. via Spallanzani 11
- 191. via F.lli Cervi 16
- 192. negozi via S.Giovannino
- 193. negozi P.zza Vittoria - Broletto
- 194. via Alzaia 39 p.le S.Giuseppe ex trattoria
- 195. via Case Basse S.Vittore rione Ponte di Pietra
- 196. via S. Vincenzo – Milano
- 197. via Nenni 72
- 198. via del Comune 18
- 199. Via ponte di pietra 30c - d

CASERME, CHIESE, EX CHIESE, CIMITERI

- 200. Comando Polizia Locale v.le Resistenza
- 201. cimitero Maggiore
- 202. immobile adiacente al forno crematorio all'interno del cimitero maggiore
- 203. cimitero Mirabello
- 204. cimitero S. Lanfranco
- 205. cimitero Fossarmato