



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service-Verde

ACCORDO QUADRO ACCORDO QUADRO INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI SCOLASTICI CUP C42B24000400004 - AGGIUDICAZIONE ALL' IMPRESA CAVALIERI S.A.S. DI ALESSANDRO CAVALIERI & C CIG B3F6ED8965 E APPROVAZIONE DEL 1^A CONTRATTO ATTUATIVO CIG FIGLIO B46F5C607E Proroga tecnica del contratto in corso di esecuzione- nuovo termine di scadenza fissato per il 31/12/2026, ai sensi dell'articolo 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023

Progettista:
arch. Arch Ilaria Bertilotti



Coordinatore della sicurezza
in fase di progettazione:
arch. Antonio Di Giorgio



Responsabile del Progetto:
geom. Stefano Lucarini

DOC.1 – RELAZIONE GENERALE

Data: LUGLIO 2026



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde Servizio Edilizia Pubblica

Sommario

1.	Premesse, finalità e riferimenti normativi	2
2.	Oggetto dell'Accordo Quadro	2
2.1	Descrizione dell'oggetto	2
2.2	Ambito di applicazione	4
2.3	Verifiche e indagini	5
2.3.1	Accertamento in ordine ai vincoli	5
2.3.2	Sottoservizi e servitù reti pubbliche	5
2.3.3	Disponibilità dei pubblici servizi	5
2.3.4	Conformità agli strumenti di pianificazione rispetto all'intervento	5
2.3.5	Aspetti di inserimento dell'intervento sul territorio	5
3.	Tipologia delle opere e delle prestazioni affidabili	6
3.1	Tipologia delle opere	6
3.2	Tipologia delle prestazioni	7
3.3	Conformità dell'opera alla normativa sui lavori pubblici	7
4.	Durata dell'Accordo Quadro	7
4.1	Durata massima	7
4.2	Cronoprogramma dei lavori	8
5.	Aspetti economici e finanziari	8
5.1	Calcoli estimativi giustificativi della spesa	8
5.2	5.2 Sintesi delle forme di finanziamento per la copertura della spesa	9
6.	Prezzi, prezziari e determinazione dei corrispettivi	9
6.1	Prezzari ufficiali	9
7.	Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti	9

1. Premesse, finalità e riferimenti normativi

Il presente Accordo Quadro è stipulato ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 36/2023 ed è finalizzato a disciplinare le condizioni generali per l'affidamento di interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di proprietà comunale, da eseguirsi secondo le esigenze che si manifesteranno nel corso della durata contrattuale.

L'Accordo Quadro è adottato nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1-12 del D.Lgs. 36/2023, in particolare dei principi di risultato, fiducia, concorrenza, proporzionalità e buon andamento dell'azione amministrativa, e costituisce lo strumento più idoneo a garantire tempestività, flessibilità operativa e continuità degli interventi manutentivi, in un contesto caratterizzato da esigenze non integralmente programmabili.

Negli ultimi anni lo scrivente Settore ha manifestato, in accordo con i referenti responsabili della gestione tecnica ed economica dell'Ente, la necessità e ferma volontà di intervenire in ordine alla condizione manutentiva del patrimonio comunale, sotto molteplici aspetti normativi e manutentivi per i quali non si era potuto agire precedentemente se non con interventi sporadici di urgenza ed frammentari.

Si sono previsti pertanto lavori di manutenzione straordinaria negli edifici, come specificati nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in primis rispetto alle esigenze di adeguamento normativo impiantistico, strutturale e di efficientamento energetico e di adeguamento normativo antincendio. A titolo esemplificativo, rientrano nella manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

L'obiettivo di questa procedura è quello di riuscire a garantire, tramite interventi mirati, i criteri minimi di sicurezza e di normale fruizione degli spazi all'interno degli edifici diversi ed istituzionale ad uso sul territorio comunale, anche mediante modifiche della distribuzione degli spazi interni, per adeguare gli stessi alla normativa vigente nonché alle necessità d'uso degli utenti. Particolare riguardo verrà indirizzato verso le opere necessarie all'ottenimento dei certificati di prevenzione incendi, in alcuni casi di nuova richiesta, o rinnovo degli stessi, con conseguente adeguamento impiantistico, edile e di finiture.

2. Oggetto dell'Accordo Quadro

2.1 Descrizione dell'oggetto

Il patrimonio edilizio del Comune di Sesto San Giovanni, in carico al Servizio Edilizia Pubblica, è composto da numerosi fabbricati tra cui gli edifici scolastici, in questo caso specifico la presente relazione affronterà tematiche progettuali riguardanti un contratto attuativo e successivi ordini di esecuzione, al fine di adeguare alla normativa antincendio e di sicurezza alcuni edifici scolastici, tra cui la scuola elementare-media Falck sita in via Giorgio Falck, la scuola media Italo Calvino, la scuola elementare e media Einaudi Frank sita in via Boccaccio,

la scuola elementare Luini sita in via Mincio, la scuola media Calamandrei in via Savona, la scuola elementare Rovani.

L'accordo quadro è uno strumento funzionale ad intervenire nei suddetti edifici attraverso lavori necessari a mantenere la struttura edile e impiantistica sia in termini di sicurezza che di efficienza, condizione fondamentale per lo svolgimento delle attività previste.

Per l'esecuzione delle opere verrà approvato il presente contratto attuativo ed emessi si successivi ordini di esecuzioni (con i quali si specificheranno gli interventi nel dettaglio allegando apposita documentazione progettuale), ad estensione dell'attuale accordo quadro, la procedura adottata si identifica nella proroga tecnica ai sensi dell'articolo 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023. Tale procedura consente di mantenere attivo l'appalto di accordo quadro manutentivo in essere, in quanto la procedura in corso relativa l'individuazione di un nuovo soggetto appaltatore, non potrà essere determinato prima di un periodo adeguato, situazione che di fatto creerebbe un vuoto operativo all'A.C., che potrebbe non disporre di un'impresa operativa sul territorio al fine di intervenire in caso di imprevisti ed emergenze manutentive sul patrimonio scolastico comunale.

Al fine di garantire la continuità del servizio manutentivo di cui al contratto stipulato in 12 marzo 2025, Registro scritture private n. 15693, con scadenza fissata per il giorno 28/03/2026 e prorogato con determinazione Dirigenziale fino al giorno 10/09/2026, si concede una proroga tecnica fino alla nuova data di scadenza prevista per il giorno 31/12/2026 e comunque per il tempo strettamente necessario per l'individuazione del nuovo contraente.

Il nuovo importo contrattuale per i mesi concessi a seguito della proroga tecnica è stabilito in euro 429.165,00 oltre IVA al 22%, importo derivato dal complessivo originario suddiviso in mensilità, ripartito su un periodo di 5,30 mensilità fino al 31 dicembre 2026.

I contenuti contrattuali principali, definiti negli atti di gara, consentiranno il successivo sviluppo dei singoli ordini di esecuzione, che saranno redatti di un progetto PFTE (trattandosi di manutenzione straordinaria), ai sensi dell'articolo 8. bis dell'allegato I.7 del Dlgs 36 del 2023 e s.m.i., che riguarderanno le opere da realizzare inserite nel presente contratto attuativo, con particolare riguardo alle specifiche tecniche, ai tempi di consegna minimi, alla tipologia delle lavorazioni, alla loro qualità, ai prezzi e quant'altro necessario per identificare compiutamente le prestazioni da eseguire al livello esecutivo come previsto dal sopracitato articolo.

In particolare gli interventi di manutenzione straordinaria saranno volti, a titolo esemplificativo, ad adeguare alla normativa vigente e alle necessità d'uso degli utenti, a mantenere in sicurezza ed in normale efficienza tutti gli spazi e gli impianti presenti all'interno degli edifici, al contenimento dei consumi energetici, alla messa in sicurezza degli edifici dal punto di vista strutturale, sismico e statico, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla messa a norma di impianti elettrici al fine di adeguare le scuole dal punto di vista dell'antincendio tramite la richiesta di scia afferente il CPI, in questa fase in deroga fino al 31 dicembre 2027. Potranno prevedersi in particolar modo modifiche o rifacimenti agli impianti antincendio e relative porte di sicurezza, rifacimento placcature murature REI.

Gli interventi oggetto dell'Accordo Quadro sono caratterizzati da natura non integralmente programmabile, sia in relazione alla tempistica di esecuzione sia in relazione all'entità economica delle singole prestazioni, rendendo pertanto non possibile una preventiva definizione puntuale e unitaria delle lavorazioni.

L'Accordo Quadro non costituisce affidamento di lavori in via automatica né determina l'assunzione di obblighi di spesa in capo alla Stazione Appaltante, la quale procederà all'attivazione dei singoli appalti specifici esclusivamente in funzione delle effettive necessità riscontrate, nei limiti dell'importo massimo complessivo stabilito e nel rispetto delle condizioni del presente contratto.

I documenti annessi al presente contratto attuativo consentono di individuarne la tipologia delle opere, la quantificazione delle stesse, i costi della sicurezza per il quale si allega un computo metrico estimativo, un capitolato prestazionale tecnico volto ad individuare le specifiche tecniche dei materiali e impiantistiche da utilizzare, lo schema di contratto attuativo in bozza che poi verrà emesso con i successivi ordini di esecuzione, le relazioni di Mitigazione ai sensi della normativa antincendio ART 4, COMMI 2 E 2TER, DECRETO LEGGE 30/12/2016 N 244 E LEGGE 21/02/2025 N 15, per le scuole Falck e Frank, predisposte attualmente al fine di prevedere opere di mitigazione del rischio in attesa del completamento dell'adeguamento impiantistico delle stesse scuole entro la deroga data da Ministero prevista per il 31.12.207.

2.2 Ambito di applicazione

Le lavorazioni previste dal presente contratto attuativo e dai successivi ordini di esecuzione dovranno essere concluse entro il 31 dicembre 2026, data entro la quale scadrà la proroga tecnica concessa, i come sopra specificato riguarderanno parte del patrimonio immobiliare ed in particolare, la scuola elementare-media Falck sita in via Giorgio Falck, la scuola media Italo Calvino, la scuola elementare e media Einaudi Frank sita in via Boccaccio, la scuola elementare Luini sita in via Mincio, la scuola media Calamandrei in via Savona, la scuola elementare Rovani.

Nell'ambito dei contratti attuativi e nei singoli ordini di servizio, verranno definiti e specificatamente individuati interventi di manutenzione straordinaria come precedentemente elencati.

Gli immobili oggetto del presente contratto attuativo sono stati edificati intorno agli anni 70, gli edifici sono caratterizzati da ampie superfici, che si distribuiscono generalmente tramite un piano seminterrato (adibito a piano servizi come il locale recapito cibi e i locali refezione per gli studenti), e i locali tecnici ospitanti gli scambiatori termici afferenti l'impianto del teleriscaldamento, al piano terra delle scuole si trovano gli ambiti gestionali, uffici di segreteria e presidenza con ricevimento genitori, e ai piani superiori trovano collocazione le aule e i laboratori didattici. Le strutture portanti delle scuole oggetto del presente contratto attuativo, sono di tipo tradizionale e puntuale, plinti di fondazione con pilastri e travi portanti a delimitare

l'orditura dei solai di piano in latero cemento. L'involucro degli edifici è di tipo tradizionale con doppia stratificazione in forati intervallati da vuoto edile, e materiale coibente isolante.

Le strutture sono intonacate con serramenti in alluminio, ad eccezione della scuola elementare Rovani che presenta in facciata ampie zone vetrate in surplus rispetto ai serramenti tradizionali, tramite la posa di piastrelle vetrate, e la scuola elementare Luini che oggetto di intervento di adeguamento, che presenta oggi dei serramenti in PVC bianco performanti anche dal punto di vista termico.

Gli edifici ad eccezione della scuola media Calamandrei caratterizzata da una copertura pian, sono definiti da un solaio di copertura a falde inclinato e un manto di copertura in lamiera di alluminio.

2.3 Verifiche e indagini

2.3.1 Accertamento in ordine ai vincoli

Tra gli edifici comunali sia scolastici che ad uso istituzionale, sono presenti diverse sedi soggette a vincolo di tutela da parte della soprintendenza. Sarà cura dello scrivente settore agire di conseguenza, verificare intervento per intervento e chiedere eventuale parere autorizzativo alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano.

2.3.2 Sottoservizi e servitù reti pubbliche

Considerata la tipologia di lavorazioni che potranno essere effettuate sul patrimonio immobiliare comunale, non si prevedono particolari criticità che potrebbero verificarsi in relazione alla presenza di sottoservizi e servitù di reti pubbliche, comunque tali da impedire le opere di manutenzione.

2.3.3 Disponibilità dei pubblici servizi

Tutti gli edifici oggetto del presente accordo quadro risultano in zone urbanizzate; pertanto, regolarmente servite dalle reti di elettricità, acqua, gas, telecomunicazione, teleriscaldamento, fognatura già esistenti.

2.3.4 Conformità agli strumenti di pianificazione rispetto all'intervento
Nel PGT vigente del Comune di Sesto San Giovanni, gli edifici scolastici e ad uso istituzionale oggetto del presente accordo quadro sono classificati come "aree per servizi pubblici e di interesse pubblico".

Gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dalla presente procedura non comportano, a carattere generale, alcuna rilevanza in merito alle vigenti prescrizioni urbanistiche di piano. Eventuali ulteriori specifiche valutazioni potranno essere effettuate caso per caso.

2.3.5 Aspetti di inserimento dell'intervento sul territorio

Gli interventi progettuali previsti dal presente appalto non comportano lavorazioni particolari, che possano arrecare modifiche sul territorio ai fini urbanistici. Infatti, gli interventi edili, ed impiantistici previsti sulle proprietà comunali, come sopra specificato, coinvolgeranno aspetti manutentivi straordinari che non riguarderanno ampliamenti e modifiche sostanziali di volume, di superficie, di sagoma, di pavimento, di superficie di copertura e di destinazione d'uso.

3. Tipologia delle opere e delle prestazioni affidabili

3.1 Tipologia delle opere

Le prestazioni come sopra bevante anticipato, riguarderanno alcuni immobili scolastici del patrimonio comunale, tra cui la scuola elementare-media Falck sita in via Giorgio Falck, la scuola media Italo calvino, la scuola elementare e media Einaudi Frank sita in via Boccaccio, la scuola elementare Luini sita in via Mincio, la scuola media Calamandrei in via Savona, la scuola elementare Rovani.

Gli interventi mirati riguarderanno interventi di messa in sicurezza in relazione ad aspetti e dinamiche afferenti all'antincendio, le strutture in oggetto sono oggetto di CPI, in questo momento la normativa consente di andare in deroga rispetto al CPI, intervenendo con delle opere di mitigazione per le quali si allegano due documenti esplicativi per la scuola Einaudi Frank, al fine di poter compiere definitivamente le opere definitive per l'ottenimento del CPI entro dicembre 2027. In particolare, le opere di adeguamento antincendio riguarderanno per tutti gli edifici, la certificazione di tutti gli impianti elettrici esistenti tramite la predisposizione di diri o di certificati di corrispondenza, la realizzazione in alcuni casi qualora le verifiche impiantistiche lo richiedano di adeguamento dei quadri di piano e generale, delle dorsali principali e secondarie. Progettazione e nuova realizzazione di impianto di rilevazione fumi, trami la posa di centralina di comando dei sensori che potranno essere puntuali per gli ambienti più limitati, e a raggio laser ed intercettazione dei fumi negli ambienti più ampi, e la posa contestuale dei pulsanti di attivazione allarme e del pulsante di sgancio dell'impianto elettrico.

La sostituzione di tutte le porte e i maniglioni antipanico sia per le porte REI che di sicurezza (i maniglioni dovranno essere dotati di marchio CE), sostituzione di tutte le porte REI.

Fornitura e posa di nuovi corpi illuminanti di emergenza, compartimentazione tramite placcaggi con lastre in cartongesso certificate, sostituzione di tutti i materiali presenti nelle scuole prive di certificazioni attestanti la classe di reazione al fuoco (pavimentazioni in linoleum e cartongessi).

In fine a seconda delle risultanze strumentali che si andranno a realizzare in relazione alla verifica della portata dell'impianto di spegnimento ad acqua della scuola, tramite l'apertura delle manichette nella condizione più sfavorevole, sarà cura del professionista incaricato della progettazione antincendio prevedere un gruppo si soppressione

alimentato da pompe autonome, al fine di garantire ai vigili del fuoco la giusta portata su tutto l'immobile in caso di incendio.

Nello specifico l'ordine di esecuzione che riguarderà la scuola Einaudi Frank dovrà contenere anche la realizzazione di una scala di emergenza in carpenteria metallica, al fine di adeguare le vie di fuga della palestra posta al piano primo della scuola, oggi tale spazio è inutilizzato da parte della scuola durante l'esercizio delle funzionalità didattiche.

Contestualmente gli interventi potranno riguardare opere di finitura e realizzazione edile a supporto delle sopracitate lavorazioni, o interventi di messa in sicurezza su coperture, serramenti, l'involucro degli immobili.

3.2 Tipologia delle prestazioni

Le prestazioni affidabili devono essere strettamente riconducibili alla manutenzione straordinaria degli immobili e non possono in alcun caso configurare interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico o trasformazione sostanziale dell'organismo edilizio. Restano escluse dall'ambito dell'Accordo Quadro le lavorazioni non coerenti con le categorie sopra indicate o non riconducibili, per natura e finalità, a esigenze manutentive dell'edilizia. Ogni singolo appalto specifico dovrà pertanto rispettare i limiti oggettivi del presente Accordo Quadro, senza possibilità di estensione analogica o interpretativa delle prestazioni.

Rientrano in tali prestazioni la produzione di As-built e di tutte le dichiarazioni di conformità e corretta posa a fine dell'espletamento di ogni appalto.

3.3 Conformità dell'opera alla normativa sui lavori pubblici

Il presente progetto esecutivo per interventi di manutenzione straordinaria è redatto in conformità ai requisiti del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. e alle previsioni amministrative, sulla scorta dei dati acquisiti e in ragione di situazioni consolidate.

Il progetto è conforme anche alle prescrizioni normative edilizie locali e non è soggetto al nulla osta di conformità alle norme ambientali e paesistiche.

La conformità del progetto alle disposizioni di legge non comporta l'obbligo né la necessità di studi di prefattibilità ambientale con conseguente esclusione del processo.

I lavori del presente progetto dovranno rispettare i criteri ambientali minimi di cui al D.M. del 23/06/2022, come richiamati nell'art.57 comma 2 del D.lgs. 36/2023.

4. Durata dell'Accordo Quadro

4.1 Durata massima

Il presente contratto attuativo ed i successivi ordini di esecuzioni (con i quali si specificheranno gli interventi nel dettaglio allegando apposita documentazione progettuale), ad estensione dell'attuale accordo quadro ancora in essere, tramite la

procedura che si identifica nella proroga tecnica ai sensi dell'articolo 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.. Tale procedura consente di mantenere attivo l'appalto di accordo quadro manutentivo in essere, in quanto la procedura in corso relativa l'individuazione di un nuovo soggetto appaltatore, non potrà essere determinato prima di un periodo adeguato, situazione che di fatto creerebbe un vuoto operativo all'A.C., che potrebbe non disporre di un'impresa operativa sul territorio al fine di intervenire in caso di imprevisti ed emergenze manutentive sul patrimonio scolastico comunale.

Al fine di garantire la continuità del servizio manutentivo dell'attuale accordo quadro, di cui al contratto stipulato in 12 marzo 2025, Registro scritture private n. 15693, con scadenza fissata per il giorno 28/03/2026 e prorogato con determinazione Dirigenziale fino al giorno 10/09/2026, si concede una proroga tecnica fino alla nuova data di scadenza prevista per il giorno 31/12/2026 e comunque per il tempo strettamente necessario per l'individuazione del nuovo contraente.

Il nuovo importo contrattuale per i mesi concessi a seguito della proroga tecnica è stabilito in euro 429.165,00 oltre IVA al 22%, importo derivato dal complessivo originario suddiviso in mensilità, ripartito su un periodo di 5,30 mensilità fino al 31 dicembre 2026.

4.2 Cronoprogramma dei lavori

Il cronoprogramma puntuale dei lavori per le opere che si realizzeranno con il presente appalto, sarà definito con l'emissione degli ordini di esecuzione e con la specifica esecutiva dell'impegno economico delle opere. Resta comunque ferma la previsione di durata massima dell'accordo quadro per il 31/12/2026, ad eccezione di proroghe ulteriori ritenute necessarie da parte dell'A.C.: al fine di completare le opere in corso o di prolungare la fase di stallo, qualora l'A.C. non abbia ancora individuato un nuovo operatore nell'ambito della procedura in corso.

5. Aspetti economici e finanziari

5.1 Calcoli estimativi giustificativi della spesa

Secondo quanto previsto dal nuovo codice dei contratti pubblici, la stima dei costi delle lavorazioni omogenee, individuate all'interno del progetto di accordo quadro e che costituisce parte integrante di cui alla stima dei costi, si basa su valutazioni su costi parametrici desunti dagli interventi analoghi già realizzati, vista l'assenza dei costi standardizzati determinati dall'Osservatorio.

Per la stima del costo delle opere è stato utilizzato il Prezzario opere pubbliche Regione Lombardia 2025-2. L'importo massimo stimato delle opere di manutenzione straordinaria previste da presente contratto attuativo, che saranno successivamente dettagliate attraverso l'emissione degli ordini di esecuzione ammonta ad un importo pari ad euro 429.165,00 di cui oneri della sicurezza pari ad euro 10.000,00 oltre iva.

5.2 Sintesi delle forme di finanziamento per la copertura della spesa

L'intervento di cui all'oggetto, che ha un valore complessivo di quadro economico pari ad €541.991,30 è finanziato con fondi a bilancio propri dell'A.C., derivanti da procedure di alienazione del proprio patrimonio comunale. Prezzi, prezziari e determinazione dei corrispettivi.

5.3 Prezzari ufficiali

I prezzi unitari posti a base dell'Accordo Quadro e dei singoli contratti attuativi sono determinati sulla base del Prezzario Regione Lombardia 2025-2026

Per le lavorazioni non previste nei prezziari di cui al comma 1, i nuovi prezzi saranno determinati mediante analisi prezzi, utilizzando, ove disponibili, listini ufficiali, prezziari di riferimento e indici di mercato riconosciuti.

I prezzi così determinati saranno soggetti al ribasso offerto in sede di gara, ove previsto, e approvati dal Responsabile Unico del Progetto.

6. Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

Il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi, l'attività di manutenzione dell'opera e delle sue parti, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico.

Vista la tipologia generica della tematica di appalto, non è stato sviluppato uno specifico piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, per la cui redazione si rimanda ai singoli contratti attuativi.

Il piano dovrà contenere i seguenti documenti:

Manuale d'uso

Manuale di manutenzione

Programma di manutenzione

Per lo sviluppo e i contenuti da sviluppare nei documenti facenti parte del piano, come sopra specificati, si rimanda ai disposti dell'art.27 all'Allegato 1.7.