

**ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI
MANUTENZIONE DI CUI ALL'ART. 3 DEL DPR 380/2001 E
COMPENSIVO DEL SERVIZIO DI PRONTA REPERIBILITA',
NEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' COMUNALE**

**Accordo Quadro n° 3 – Impianti sportivi (comprese le aree sportive site
in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri di proprietà
comunale.**

CIG PADRE:

RELAZIONE GENERALE

Cinisello Balsamo, Febbraio 2026

Allegato 1

Premessa

In ordine alle competenze assegnate al Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia, Servizio Lavori Pubblici, si è ritenuto di dover procedere all'affidamento degli appalti necessari a garantire l'esecuzione di lavori, oltre a servizi e forniture strumentali, necessari agli interventi manutentivi e conservativi presso gli immobili e le aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle procedure di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

Gli appalti di manutenzione degli edifici di proprietà comunale relativi alle annualità 2026-2027, suddivisi per tipi di intervento, troveranno conclusione ventiquattro mesi dopo la stipula del Contratto; in caso di consegna anticipata in pendenza di verifiche, ventiquattro mesi dopo la sottoscrizione del verbale attestante detta consegna; ovvero all'esaurimento delle risorse economiche stanziare per l'Accordo Quadro.

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a, del D. Lgs 36/2023, è facoltà della Stazione Appaltante esercitare l'opzione di rinnovo del contratto per ulteriori ventiquattro mesi con il medesimo Appaltatore, agli stessi prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto originario.

Stante l'esigenza di avviare, con la massima celerità, le procedure di gara per l'individuazione dei nuovi operatori economici preposti ad assicurare gli interventi manutentivi del patrimonio comunale, si intende mantenere la modalità di gestione degli appalti previgente poggiante sulle seguenti quattro fondamentali caratterizzazioni:

- suddivisione del patrimonio immobiliare comunale nei seguenti n. 3 macrogruppi: immobili ERP ed edifici comunali non sportivi e non scolastici; edifici scolastici e relativi impianti sportivi pertinenziali; impianti sportivi (comprese le aree sportive site in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri;
- interventi di manutenzione generale affidabili all'operatore economico aggiudicatario per ciascuno di questi macrogruppi, così come di seguito meglio declinate;
- inquadramento dell'appalto quale Accordo Quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 36/2023, così che le singole prestazioni richieste in attuazione del presente appalto vengano precedute dalla sottoscrizione tra la stazione appaltante e l'Operatore Economico (di seguito O.E.) di singoli Contratti Attuativi;
- durata biennale dell'appalto, al fine di consolidare la continuità operativa con il

concorrente aggiudicatario e di poter eseguire interventi di entità e durata maggiore (nel novero comunque disposto dalle pattuizioni, degli obblighi e delle soglie economiche contenute nell'Accordo Quadro stesso).

Detta modalità è già stata impiegata per la gestione attuale degli obblighi manutentivi.

Si ritiene che detta modalità possa permettere l'immediata operatività dello scrivente Servizio a fronte delle insorgenti necessità manutentive sulla totalità degli immobili, degli impianti e delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, così come descritte negli allegati al Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale.

L'Accordo Quadro disciplina gli interventi aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, oltre a servizi e forniture strumentali all'esecuzione dei lavori, presso immobili/beni di proprietà della Stazione Appaltante individuati, in via principale, nell'allegato elenco, ma che la stazione appaltante potrà ampliare o limitare secondo le esigenze che avessero a presentarsi durante la durata dell'appalto, fatto salvo quanto eventualmente specificato nel Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale dell'Accordo stesso. Potranno comunque essere formulati contratti attuativi o singoli ordini di lavoro anche su edifici non compresi nell'elenco allegato.

I lavori eseguibili nell'ambito dell'Accordo Quadro sono quelli di manutenzione di cui all'art. 3 del DPR 380/2001; l'Accordo Quadro comprende anche il servizio di pronta reperibilità.

La presente relazione è riferita all'Accordo Quadro n° 3 – Impianti sportivi (comprese le aree sportive site in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri di proprietà comunale.

Quanto sopra premesso e nel merito della tipologia contrattuale dell'Accordo Quadro si precisa quanto di seguito:

- L'importo dei lavori da eseguirsi in seguito alla sottoscrizione dei Contratti Attuativi è puramente indicativo e calcolato dalla stazione Appaltante sulla base delle attuali previsioni e di analoghe esperienze pregresse, pertanto è valido solo ai fini della determinazione del valore complessivo presunto dell'appalto. Di conseguenza non costituisce alcuna garanzia sul numero delle effettive richieste e/o interventi che saranno effettuati dalla Ditta Appaltatrice nel corso dell'appalto medesimo e potrà variare in meno secondo le esigenze della Amministrazione stessa.
- Nel merito della modalità di affidamento di detti lavori, si precisa che l'Accordo Quadro è un contratto normativo che, avendo ad oggetto la disciplina di negozi

giuridici eventuali e futuri, dei quali fissa preventivamente il contenuto, non comporta il sorgere di un rapporto dal quale scaturiscano immediatamente diritti e obblighi per i contraenti, ma detta norme intese a regolare il rapporto, nel caso in cui le parti intendano costituirlo. Il contratto normativo concerne quindi la situazione in cui le parti raggiungono un accordo sulla fissazione del contenuto di futuri contratti, che sono liberi di stipulare o meno.

- In conseguenza di tale impostazione, la definizione dei limiti economici entro cui opera l'Accordo Quadro viene imposta esclusivamente al fine di verificare la corretta procedura di individuazione del contraente rispetto alle soglie comunitarie.
- Conclusivamente, dall'Accordo Quadro non emerge pertanto l'obbligo, per la Stazione Appaltante, di affidare nel periodo di validità dell'Accordo stesso appalti in una misura minima, rimanendo tuttavia l'obbligo di non superare la soglia economica limite, al netto dell'IVA, definita in sede di individuazione dell'operatore economico.

Il ribasso d'asta offerto in sede di gara è da intendersi unico ed univoco e pertanto espressamente riferito sia all'esecuzione di lavori, che allo svolgimento di servizi e forniture strumentali richieste dalla stazione Appaltante nel corso di validità del contratto.

Nell'ottica di proseguire nella complessiva attività finalizzata al mantenimento in efficienza degli immobili/edifici del Comune di Cinisello Balsamo, al fine di ottenere una maggiore efficacia degli interventi, il Settore coinvolto, all'esito delle esperienze, conferma l'impostazione di operare nell'ambito di interventi di manutenzione di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con una procedura di individuazione dell'operatore economico e di affidamento che garantisca la necessaria tempestività di intervento.

Il Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia, Servizio Lavori Pubblici, intende pertanto:

- a) individuare, per tutti gli interventi di manutenzione generale, la possibilità di ricorso all'Accordo Quadro;
- b) richiedere, in ragione delle esigenze di intervento emerse, il possesso delle conseguenti e necessarie qualificazioni dell'operatore economico con cui concludere gli Accordi Quadro;

- c) istituire il Servizio di Reperibilità a pagamento con la finalità essenziale di fronteggiare e, ove possibile, eliminare eventi che possano determinare situazioni di pericolo immediato o pregiudicare in qualunque modo la garanzia della pubblica incolumità;
- d) confermare la necessità di concludere gli Accordi Quadro con operatori economici aventi una struttura organizzativa ed operativa sul territorio provinciale e comunque ad una distanza non superiore a km 25 dal territorio del Comune di Cinisello Balsamo;
- e) confermare la necessità di concludere gli Accordi Quadro con operatori economici aventi una struttura organizzativa e operativa in grado di intervenire:

sia esclusivamente su Contratti Attuativi di lavori di manutenzione ordinaria dell'art. 3, del DPR n. 380/2001, nello specifico con i tipi indicati all'art. 18 del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale:

- Tipo: lavori di urgenza e protezione civile riconducibili a manutenzione per messa in sicurezza della problematica insorta e dei luoghi
- Tipo: manutenzione urgente su chiamata per manutenzione correttiva
 - Sottotipo: lavori di pronto intervento
 - Sottotipo: lavori da eseguirsi nel breve termine o urgenti
- Tipo: manutenzione programmata o preventiva
- Tipo: manutenzione predittiva
- Tipo: manutenzione migliorativa

sia contemporaneamente su più Contratti Attuativi afferenti alle varie tipologie di lavoro di cui all'art. 1 e all'art. 18 del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale, con le necessarie squadre di lavoro qualificate per le varie categorie di cui si compone l'appalto.

PREZZARI DI RIFERIMENTO

Gli interventi saranno compensati sulla base dei prezzi unitari desumibili dai prezzi indicati all'Art. 3 del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale.

STRUTTURA DELL'ACCORDO QUADRO

Tenendo conto dei suddetti indirizzi viene quindi previsto che gli operatori economici concorrenti posseggano la qualificazione per ciascuna delle categorie indicate nella

presente Relazione Generale.

Agli operatori economici partecipanti alla procedura sarà, quindi, richiesto il possesso dei requisiti per diverse categorie generali e specializzate e per le classifiche ivi indicate.

La gara ed i relativi contratti saranno quindi attuati per il seguente Accordo Quadro: Accordo Quadro n.3 – Impianti sportivi (comprese le aree sportive site in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri di proprietà comunale

Nell'ambito dell'Accordo Quadro e della durata stabilita verranno affidati, alle condizioni e nei limiti economici dell'Accordo Quadro stesso e secondo le esigenze della Stazione Appaltante, singoli appalti denominati Contratti Attuativi.

I Contratti Attuativi, normati dall'Accordo Quadro, verranno attivati su proposta del Responsabile del Procedimento e attuati mediante i rispettivi Direttori dei Lavori.

Su indicazione del Dirigente di Settore - committente dell'Accordo Quadro - ad oggi viene individuato il seguente RUP, riservandosi in ogni caso la Stazione Appaltante di modificare a proprio insindacabile giudizio, anche in relazione al singolo contratto d'appalto attuato - Contratto Attuativo - nell'ambito dell'accordo; tale RUP è così individuato:

Accordo Quadro n.3 – Impianti sportivi (comprese le aree sportive site in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri di proprietà comunale: Arch. Maurizio Rossano Ostini

La formalizzazione degli uffici di direzione lavori avverrà con specifici atti in relazione ai singoli appalti – Contratti Attuativi - o per gruppi di appalti - Contratti Attuativi.

Al fine di assicurare una continuità conoscitiva degli immobili/edifici da parte degli operatori economici che concludono gli Accordi Quadro, oltre che per un'ottimizzazione delle risorse umane del Settore gli Accordi in questione hanno, solitamente, durata pluriennale. Nel caso specifico è prevista una durata biennale.

VALORE DELL'ACCORDO QUADRO E QUALIFICAZIONI RICHIESTE

In relazione agli interventi necessari a garantire la corretta conduzione ed efficienza degli immobili/edifici ricompresi nell'elenco di riferimento dell'Accordo Quadro di cui sopra, si stima, per il periodo 2026-2027 di durata dell'Accordo Quadro, il seguente quadro esigenziale, tenendo conto di tutte le tipologie di intervento descritte nell'art. 18, del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale:

ACCORDO	TIPOLOGIA EDIFICI	VALORE MASSIMO DELL'ACCORDO QUADRO	CATEGORIE E CLASSIFICHE
Accordo Quadro n.3	Impianti sportivi (comprese le aree sportive site in aree verdi pubbliche), aree gioco, aree cani e cimiteri di proprietà comunale	AQ3: € 500.000,00 per il primo affidamento AQ3: € 1.000.000,00 complessivo in caso di rinnovo contrattuale	OG 1 - I, OG 2 - I, OS 3 - I, OS 6 - I, OS 7 - I, OS 8 - I, OS 28 - I, OS 30 - I, OG 11 - I.
CUP	Non richiesto		
CIG			

Per il dettaglio economico delle categorie di lavori si rimanda all'allegato Computo Metrico Estimativo.

L'Accordo Quadro in discorso è caratterizzato dal seguente **Quadro Economico relativo al primo affidamento:**

QUADRO ECONOMICO

a) importo lavori:

importo per l'esecuzione delle lavorazioni	490.000,00 €
oneri della sicurezza	10.000,00 €
Totale a)	500.000,00 €

b) somme a disposizione A.C. per:

spese incentivi art. 45 d.lgs 36/2023	10.000,00 €
spese per Anac	410,00 €
spese tecniche	5.000,00 €
IVA lavori 22%	110.000,00 €
Totale b)	125.410,00 €

_-625.410,00 €

Totale progetto (a+b)

_-

In caso di rinnovo contrattuale, il **Quadro Economico successivo** è il seguente:

QUADRO ECONOMICO

a) importo lavori:

importo per l'esecuzione delle lavorazioni	490.000,00 €
--	--------------

oneri della sicurezza	10.000,00 €
Totale a)	500.000,00 €
b) somme a disposizione A.C. per:	
spese incentivi art. 45 d.lgs 36/2023	10.000,00 €
spese per Anac	0,00 €
spese tecniche	5.000,00 €
IVA lavori 22%	110.000,00 €
Totale b)	125.410,00 €
	-625.000,00 €
Totale progetto (a+b)	-

Il Quadro Economico complessivo risulta perciò il seguente:

QUADRO ECONOMICO

a) importo lavori:	
importo per l'esecuzione delle lavorazioni	980.000,00 €
oneri della sicurezza	20.000,00 €
Totale a)	1.000.000,00 €
b) somme a disposizione A.C. per:	
spese incentivi art. 45 d.lgs 36/2023	20.000,00 €
spese per Anac	410,00 €
spese tecniche	10.000,00 €
IVA lavori 22%	220.000,00 €
Totale b)	250.410,00 €
Totale progetto (a+b)	1.250.410,00 €

Il valore massimo indicato è al netto del ribasso offerto in sede di gara e dell'IVA nella misura di legge; il valore massimo comprende gli oneri per la sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008.

In caso di esercizio della facoltà di rinnovo indicata in premessa, il valore massimo dell'Accordo Quadro potrà essere elevato fino alla concorrenza dell'importo dei lavori pari a 1.000.000,00 €.

Trattandosi di Accordo Quadro, i relativi impegni di spesa verranno assunti, sulla base delle disponibilità di bilancio nel corso degli esercizi finanziari in cui ricade l'ambito di efficacia del presente Accordo Quadro.

In ogni caso l'individuazione del contraente non fa maturare in capo a questo il diritto ad affidamenti mediante Contratti Attuativi in una misura prestabilita.

I valori minimo e massimo dell'importo del singolo Contratto Attuativo sono specificati

all'art. 20 del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale. Gli importi si intendono comprensivi degli oneri della sicurezza ed al netto del ribasso di gara e dell'IVA.

TIPOLOGIA E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Con l' Accordo Quadro che si vuole concludere vengono fissate, ai sensi dell'art. 59, del D.Lgs. n. 36/2023, le condizioni e le prescrizioni in base alle quali affidare in appalto i lavori da effettuare negli immobili/edifici di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo, con particolare riguardo a:

- le prestazioni affidabili;
- la durata dell'Accordo Quadro;
- il limite economico entro il quale potranno essere affidati singoli Contratti Attuativi al medesimo operatore economico;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi dei singoli Contratti Attuativi con i quali verrà data esecuzione all'Accordo Quadro;
- le modalità di attivazione dei Contratti Attuativi;
- gli oneri ed obblighi dall'operatore economico con il quale verrà concluso l'Accordo Quadro.
- I lavori eseguibili nell'ambito dell'Accordo Quadro sono quelli di manutenzione di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001, come meglio descritti all'art. 18, del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale.
- Con il presente Accordo Quadro, è obiettivo dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un efficace ed efficiente strumento di affidamento dei singoli interventi che saranno attuati nel biennio, anche al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza per l'utenza.

Per tutti gli interventi di cui all'art. 18, del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale, l'attivazione dei singoli Contratti Attuativi sarà preceduta dalla procedura di attivazione stabilita dall'art. 21, dello stesso Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale.

La Stazione Appaltante si riserva in ogni caso, in ragione della complessità o della specificità degli interventi da realizzare, di attivare separate procedure di affidamento, non comportando l'Accordo Quadro alcun diritto di esclusiva sugli affidamenti futuri della Stazione Appaltante, neppure nell'ambito del periodo di validità del singolo Accordo Quadro.

Gli interventi di urgenza sono richiesti all'operatore economico con il quale si conclude l'Accordo Quadro; i lavori conseguenti sono soggetti a regolazione come per legge, con l'applicazione dei prezzi unitari e delle relative maggiorazioni secondo la tipologia di giornata e l'orario di svolgimento dei lavori, risultanti dai Prezzari di cui all'art. 3, del

Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale, dell'Accordo Quadro, e dei nuovi prezzi e dei prezzi aggiuntivi eventualmente concordati, previa applicazione del ribasso offerto in sede di gara dell'Accordo Quadro stesso. Il mancato intervento dell'operatore economico con il quale si è concluso l'Accordo Quadro sarà considerato grave inadempienza contrattuale; in tal senso si fa riferimento agli artt. 16 e 24, del Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale.

Potranno, altresì, essere avviati contemporaneamente più Contratti Attuativi, nel medesimo arco temporale.

L'operatore economico con il quale si è concluso l'Accordo Quadro non potrà sollevare nessuna eccezione e dovrà assicurare l'esecuzione contemporanea dei lavori, forniture e servizi previsti nei Contratti Attuativi nei termini negli stessi indicati.

INFORMAZIONI SUI RISCHI SPECIFICI ESISTENTI NEI LUOGHI IN CUI SI SVOLGERANNO I LAVORI OGGETTO DEI CONTRATTI ATTUATIVI (art. 26 D.lgs n. 81/2008).

I lavori oggetto dei successivi Contratti Attuativi del presente Accordo Quadro rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 81/2008; è pertanto prevista, qualora ne ricorrano le condizioni, la nomina del Coordinatore per l'Esecuzione dei Lavori e la predisposizione del "Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC)" di cui all'art. 100 del D.Lgs. n. 81/2008. L'impresa alla quale viene affidato il singolo Contratto Attuativo dovrà presentare, ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 81/2008, relativamente ad ogni intervento che sarà affidato in virtù degli Accordi Quadro, il piano operativo di sicurezza.

SISTEMA DI AFFIDAMENTO

L'Accordo Quadro verrà concluso con un solo Operatore Economico, selezionato mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d, del D.Lgs. n. 36/2023.

Elenco elaborati

AII. 1 RELAZIONE GENERALE

AII. 2 CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE;

AII. 3 ELENCO DEI FABBRICATI FACENTI PARTE DELL'ACCORDO QUADRO N.3 – IMPIANTI SPORTIVI (COMPRESSE LE AREE SPORTIVE SITE IN AREE VERDI PUBBLICHE), AREE GIOCO, AREE CANI E CIMITERI DI PROPRIETÀ COMUNALE allegato al Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale

AII. 4 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E INCIDENZA MANODOPERA

AII. 5 NORME TECNICHE E DI MISURAZIONE DEI LAVORI allegate al Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale

AII. 6 SCHEMA DI LETTERA COMMERCIALE

AII. 7 SCHEMA DI ORDINE DI LAVORO (OdL)

Estensore documenti progettuali

Accordo quadro 3 Ostini -

Penotti

Responsabile Unico del

Procedimento Arch. Maurizio

Rossano Ostini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,
del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate