



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Allegato 1 - RELAZIONE TECNICA





azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Oggetto: Procedura di dialogo competitivo per l'affidamento in appalto dei lavori di riqualificazione energetica di immobili di edilizia residenziale pubblica in proprietà e gestione dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa AREA mediante i benefici fiscali di cui al decreto legge n. 34 del 19.05.2020 e ss.mm.ii.

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL BANDO

Scelta dello strumento di dialogo competitivo

L'azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, al fine di dare un decisivo impulso al miglioramento delle condizioni del proprio patrimonio edilizio ha inteso, nei tempi consentiti dalle norme specifiche, programmare un'attività piuttosto consistente e riguardante i cinque Servizi Territoriali attraverso i quali è organizzata la propria attività regionale, finalizzata al miglioramento della prestazione energetica degli immobili, ricorrendo ai benefici fiscali previsti dal DL 19.5.2020 n.34 e successive modifiche ed integrazione più noto come "Superbonus 110".

A fronte di tale indirizzo si è preso atto che a mente del comma 2 lett. a) dell'articolo 59 del Codice dei Contratti si sarebbe potuto ricorrere all'aggiudicazione di lavori così specifici attraverso il dialogo competitivo in presenza di alcune condizioni particolari richiamate dalle norme. In concreto l'esigenza di Area richiama il punto 1) della lettera a) in quanto le esigenze di Area in questa fase temporale, esigono soluzioni rapide ed efficienti in grado di evitare quanto più possibile dilazione di tempi nella fase di esecuzione e dunque il dialogo darebbe l'opportunità di perfezionare dubbi, procedure, esigenze organizzative e logistiche in grado di prevenire interruzioni o sospensioni nella fase di esecuzione. Ricorre inoltre il punto 3) della richiamata lettera a) in quanto la particolare articolazione delle sedi di esecuzione dei lavori, spesso molto differenti per condizioni logistiche, fisiche e meteorologiche, possono generare complessità e difficoltà di organizzazione delle imprese nel garantire tempi di esecuzione vincolati allo strumento di incentivazione finanziaria e fiscale del Superbonus 110.



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Elencazione delle lavorazioni oggetto della gara

Fermo restando che ogni valutazione di dettaglio è rimessa al soggetto imprenditoriale in sede di proposta progettuale con il requisito di conseguire la riduzione di almeno due classi energetiche nella classificazione degli edifici oggetto degli interventi, in questa sede, al solo fine di definire un importo a base di gara, esemplificativo anche dell'incidenza sui singoli lotti di intervento, si è proceduto ad una stima indicativa delle lavorazioni con riferimento ad un intervento cosiddetto standard.

L' intervento standard è stato ipotizzato costituito da:

- Pulizia delle superfici
- Rimozione degli infissi vetrati preesistenti;
- Rimozione davanzali e soglie;
- Fornitura e posa in opera di davanzali e soglie di larghezza maggiorata;
- Fornitura e posa in opera di infissi in PVC finto legno con vetrocamera, aventi elevate caratteristiche di isolamento termoacustico;
- Ripresa di intonaco e tinteggiatura attorno ai vani finestra
- Applicazione di sistema di isolamento a cappotto su tutti i prospetti esterni, con finitura colorata;
- Applicazione di sistema di isolamento a cappotto sull'intradosso dei solai dei piani pilotis;
- Isolamento termico dei solai di plafone;
- Fornitura e posa in opera di scossalina metallica in copertura nei tratti ove il cappotto dovesse estendersi sino alla copertura;

Determinazione del costo degli interventi oggetto della gara

L'analisi è stata condotta a campione su un fabbricato multipiano caratterizzato da dispersione attraverso i prospetti anteriore e posteriore, dalla copertura e dal pilotis, posto a confine con altri fabbricati (prospetti laterali non interessati da interventi). Tale valutazione è poi stata articolata in altre fattispecie di intervento secondo le casistiche maggiormente ricorrenti.

I prezzi unitari posti a base dell'analisi dei costi sono riferiti al Prezziario regionale 2022.

Il costo dei lavori individuato è stato diviso per la superficie convenzionale del fabbricato (somma delle superfici utili e del 70% delle superfici non residenziali),



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

ricavando così un costo base (C.B.S.) per unità di superficie che è stato utilizzato quale parametro per la stima dei lavori in tutti i fabbricati di tipologia simile.

Al prezzo base sono poi stati sommati gli oneri per la sicurezza (stimati nel 2% dei lavori in quanto le opere provvisorie sono state inserite tra i lavori), la quota per spese tecniche e generali (18% dei lavori e oneri) e la quota per imprevisti (5% dei lavori e oneri), ricavando così un costo totale (C.T.S.) al netto dell'IVA.

Moltiplicando il C.T.S. per la superficie convenzionale si determina la stima di ciascun intervento .

Nello specifico, con tale metodica, sono individuati 3 costi base e 3 costi totali:

1) C.B.S. € 269,88, C.T.S. € 338,60 - utilizzato per la stima degli interventi su fabbricati in linea ove vi siano solo due prospetti da isolare;

2) C.B.S. € 318,67, C.T.S. € 399,81 - utilizzato per la stima degli interventi su fabbricati ove vi siano tre prospetti disperdenti, fabbricati a T contigui tra loro, fabbricati in linea con ampi pilotis da isolare;

3) C.B.S. € 367,46, C.T.S. € 461,01 - utilizzato per la stima degli interventi su fabbricati isolati con tutti i prospetti disperdenti o fabbricati a T contigui tra loro ma con ampi pilotis da isolare, e simili.

Trattandosi di stime condotte prevedendo un intervento "standard" tale valutazione non contiene come dato presupposto, l'accertamento analitico del raggiungimento dell'abbattimento di due classi energetiche.

Determinazione dell'oggetto degli interventi, dei lotti e degli importi a base di gara.

In relazione alla valutazione dei costi base CBS e dei costi totali CTS, l'Azienda, su base statistica ha applicato a specifiche situazioni reali tali costi e ha poi individuato fra costo massimo e minimo per singolo alloggio, un costo medio interpolato di circa € 47.320 per alloggio da applicarsi per la stima del valore delle opere da eseguirsi e rispettoso dei valori unitari di cui al paragrafo precedente.

Una volta valutato che l'articolazione degli alloggi oggetto degli interventi è la seguente:

Servizio Territoriale di Cagliari n.215 alloggi;

Servizio Territoriale di Sassari n.512 alloggi

Servizio Territoriale di Oristano n.397 alloggi

Servizio Territoriale di Carbonia n.515 alloggi



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Servizio Territoriale di Nuoro n.585 alloggi

per complessivi 2.224 unità abitative collocate in un numero più contenuto di immobili, si è immaginata una suddivisione dell'appalto in quattro lotti così articolati:

Lotto n.1

Servizio Territoriale di Sassari n.512 alloggi

Lotto n.2

Servizio Territoriale di Cagliari n.215 alloggi

Servizio Territoriale di Oristano n.397 alloggi

Totale n.612 alloggi

Lotto n.3

Servizio Territoriale di Nuoro n.585 alloggi

Lotto n.4

Servizio Territoriale di Carbonia n.515 alloggi

Applicando a tali valori il costo medio individuato e pari a 47.320 € si ottiene:

Euro 24.227.840 Lotto 1;

Euro 28.959.840 Lotto 2;

Euro 27.682.200 Lotto 3;

Euro 24.369.800 Lotto 4;

Categoria dei lavori e classifiche per attestazione SOA

Si prevede di riferirsi sulla base delle Categorie e classifiche per attestato SOA - Allegato A del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207:

Categoria Lavori : OG1 Edifici civili e industriali

Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie.

Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità.

Classifica per attestazione SOA : almeno Classe VIII° per importi oltre euro 15.494.000



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Sono richieste specifiche attività di prestazione di servizi di ingegneria e architettura in relazione alle analisi, alle relazioni ed alle attestazioni di calcolo relative alla determinazione dello stato energetico degli edifici.

Gli immobili oggetto della gare e dei lotti sono suddivisi per Servizi Territoriali e distinti per localizzazione. I file sono in formato PDF.

L'offerta economica si relazionerà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, riferito ai valori per lotto stimati più sopra, sulla base della Valutazione tecnico – qualitativa (PT) e della Valutazione economica (PE).