



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ITIS

CIG: definito all'interno della RdO: rfq_110669

Oggetto:

SO2026_12_SERVIZI TECNICI PER LA REDAZIONE DI PERIZIE SPECIALISTICHE, DEL PROGETTO E PER LA DIREZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PRESSO L'IMMOBILE AL SUB.8 DI VIA NAZIONALE N.12.

QUADRO ESIGENZIALE
E
CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE

Trieste, Febbraio 2026,

arch. Matteo Verazzi



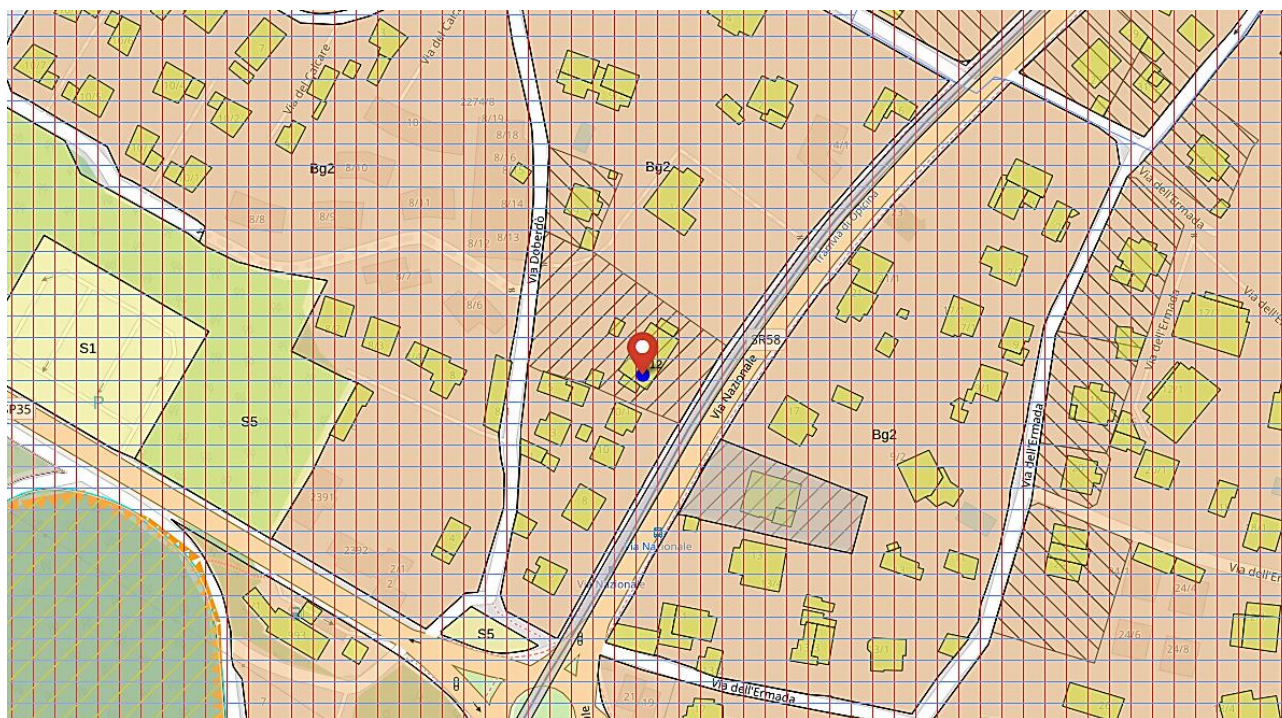
INDICE

1.	<i>Premessa, aree d'intervento ed inquadramento normativo</i>	1
2.	<i>Oggetto del servizio</i>	2
3.	<i>Finalità delle opere e obiettivi da raggiungere</i>	3
4.	<i>Quadro normativo di riferimento</i>	
5.	<i>Obblighi, oneri e responsabilità a carico della Stazione Appaltante</i>	4
6.	<i>Progetto, approvazione, verifica e validazione</i>	
7.	<i>Attività di Direzione Lavori</i>	5
8.	<i>Importo, suddivisione in lotti, modalità di finanziamento e criteri di affidamento</i>	
9.	<i>Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione</i>	6
10.	<i>Subappalto e cessione del contratto</i>	
11.	<i>Modalità di svolgimento del servizio</i>	
12.	<i>Incompatibilità</i>	7

1. Premessa, aree d'intervento ed inquadramento normativo

L'ufficio tecnico S.O.P.I. interno all'Azienda di Servizi alla Persona (A.S.P.) ITIS di Trieste (di seguito Stazione Appaltante), incaricato della gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare non strumentale esterno alla Sede principale, effettua con cadenza regolare sopralluoghi ed ispezioni al fine di accertare lo stato di integrità di manufatti edili (strutturali, decorativi, ...) e tecnici, dando seguito agli interventi per quanto necessario e con la celerità del caso, al fine di garantire, oltre alla sicurezza e l'incolumità della persona (sia all'interno che all'esterno degli immobili di proprietà) anche le condizioni di salubrità all'interno degli spazi abitabili.

Oggetto degli interventi di cui il presente documento è l'immobile individuato catastalmente al sub. 8 dello stabile sito in Via Nazionale, 12 a Opicina (TS), ed inserito nell'ambito delle Zone B e sottozona Bg2 del *Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste*, approvato con D.C. n. 48 del 21.12.2015 (di seguito PRGC). Situato al terzo piano di un fabbricato di pregio edificato nel 1910, l'immobile risulta oggi sfitto e si presenta in buone condizioni generali ma con segni tipici di degrado a causa del non utilizzo. Dotato di n.4 ampie camere n.1 cucina e n.2 bagni l'unità immobiliare si completa di un ampio terrazzo esterno. Relativamente alle finiture, queste sono quelle tipiche delle unità residenziali del medesimo periodo storico: l'intonaco a civile è in buone condizioni generali così come i pavimenti in parquet in legno, per quanto riguarda invece gli infissi, questi sono realizzati in legno, ma risultano particolarmente vetusti, così come le persiane oscuranti esterne. Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo tuttavia da revisionare prima della prossima accensione.



Estratto PRGC interattivo

In seguito all'esecuzione di alcuni sopralluoghi all'interno dell'immobile in oggetto, è stato ritenuto di dover portare in luce -parzialmente- le strutture di solaio portanti, al fine di verificare la necessità di attuare alcuni interventi di consolidamento statico. In tal senso risulta necessario procedere ora all'affidamento dei servizi professionali finalizzati alla redazione della documentazione di legge, comprensiva degli elaborati relazionali, tecnici e progettuali,

relativamente alle soluzioni ritenute più idonee e finalizzate a garantire la sicurezza statica delle strutture orizzontali di cui sopra inclusa la Direzione dei lavori per quanto eventualmente da effettuarsi.

Tali interventi, ascrivibili a quelli di cui i paragrafi 8.4.2 e 8.4.3 del D.M. 14 gennaio 2008, *“Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”*, sono riconducibili all’ambito della manutenzione ordinaria, di cui l’art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. n.19, del 11 novembre 2009 e ss.mm.ii. detta *“Codice regionale dell’edilizia”*, e dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto agli artt. 19, 21, delle Norme Tecniche di attuazione del PRGC.

Si precisa che quanto di seguito è stato redatto determinando nel dettaglio le prestazioni elementari che potranno essere richieste nell’esecuzione del contratto. Il costo complessivo individuato al punto 8. *“Importo e suddivisione in lotti, sistemi di realizzazione, modalità e criterio di affidamento”* del presente documento, è da intendersi quale valore massimo presunto spendibile per l’esecuzione delle prestazioni di cui sopra.

La redazione del presente documento è stata seguita, ai sensi del D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 detto *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”* (per brevità *“Codice”*), da soggetti qualificati interni alla Stazione Appaltante (S.A.), sulla base delle valutazioni e delle indagini compiute, nonché dell’analisi dei prezzi di mercato per l’esecuzione di quanto in oggetto.

2. Oggetto del servizio

Con riferimento al punto precedente, gli interventi di manutenzione ordinaria previsti da effettuarsi, sono da intendersi **privi di rilevanza strutturale ai fini della pubblica incolumità** ai sensi dell’articolo 2 bis, comma 1, lettera c della legge regionale 16/2009.

Considerando quanto sopra, i servizi professionali meglio esplicitati all’interno dell’allegato *“Itis_Via Nazionale 12 - Servizi perizie specialistiche_Corrispettivi”*, possono così sintetizzarsi:

- a) Redazione di un progetto esecutivo redatto sulla base della documentazione preliminare allegata e fornita dall’Azienda ed articolato in:
- Sopralluoghi, ricognizioni e presa visione della documentazione in possesso all’Ente, ivi inclusa l’assistenza alle opere propedeutiche (quali, sondaggi, demolizioni ...) necessarie al rilievo dello stato di fatto;
 - Redazione degli elaborati grafici e dei particolari costruttivi nonché delle eventuali relazioni di calcolo strutturali, comprensive di una descrizione generale dell’opera e dei criteri generali di analisi e verifica;
 - Relazione sui materiali;
 - Redazione della documentazione necessaria ai fini dell’espletamento delle procedure di affidamento per l’esecuzione dei successivi interventi di rinforzo strutturali e riepilogabile sommariamente nei seguenti elaborati:
 - Capitolato speciale d’appalto;
 - Computo metrico estimativo;
 - Cronoprogramma delle opere;
 - Elaborati grafici;
- b) Esecuzione dell’attività di Direzione dei Lavori, ai sensi del comma 6 dell’art. 114 Codice, e come meglio indicato all’interno dell’Allegato II.14 *“Direzione dei lavori e direzione dell’esecuzione dei contratti. Modalità di svolgimento delle attività della fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità”* dello stesso;

- c) Redazione di opportuna certificazione asseverata, di regolare esecuzione (CRE) nonché il certificato di pagamento finale;

La S.A. potrà in qualsiasi momento estendere o ridurre le prestazioni anche in base a quanto rilevato in fase esecutiva. In questo caso il professionista sarà comunque tenuto ad eseguire le prestazioni oggetto del contratto alle stesse condizioni.

3. Finalità delle opere e obiettivi da raggiungere

Come descritto in premessa l'appalto persegue il mantenimento delle condizioni di manutenzione ottimali dei fabbricati non strumentali nonché di sicurezza per persone e cose residenti e di stabili limitrofi, oltre che garantire la salubrità all'interno dei beni di proprietà locati.

Nello specifico, gli interventi previsti intendono quindi perseguire obiettivi a lungo termine e riguardano la messa in sicurezza ed il rinforzo strutturale di un tratto di orditura di solaio all'interno dell'immobile sub. 8 dello stabile sito in Via Nazionale, 12 a Opicina (TS), ove degradata o che presenti evidenti criticità. Le lavorazioni dovranno prevedere, sinteticamente:

- La rimozione delle finiture nonché del tavolato a pavimento nelle porzioni di solaio ritenute da trattare;
- Il consolidamento a mezzo di opportuni rinforzi strutturali localizzati sulle porzioni di travi e/o in prossimità dello loro teste ove ritenuto necessario;
- L'esecuzione di interventi anti-tarło e anti-parassitari a mezzo di applicazione di specifiche vernici o oli penetranti;
- La ricostituzione del tavolato primario ove rimosso, a grezzo nonché degli eventuali intonaci (sino allo strato di lisciatura) dove demolito.

4. Quadro normativo di riferimento

Il progetto fa riferimento ai seguenti requisiti minimi di legge:

- a) *Norme in materia edilizia: l'appalto fa riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", al Decreto del Ministero delle infrastrutture 14 gennaio 2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni", (pubblicato nella G.U. n° 29 del 04/02/2008 - suppl. ord. n° 30), alle Norme Tecniche per le Costruzioni - Approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018, al DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE 27 luglio 2011, n. 0176/Pres. "Regolamento concernente le definizioni previste dall'articolo 3, comma 3, lettera a) (tipologia di opere e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso), lettera c) (interventi di nuova costruzione, su costruzioni esistenti e di variante in corso d'opera che assolvono una funzione di limitata importanza statica) e lettera c ter) (variazioni strutturali e interventi diversi) della legge regionale 16/2009, alla Legge Regionale 11 agosto 2009, n.16 "Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio", alla Legge Regionale 11 novembre 2009, n.19 "Codice regionale dell'edilizia" e s.m.i, ai regolamenti di attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente e a tutte le varianti in vigore;*

- b) *Norme in materia di Opere Pubbliche: l'appalto fa riferimento alle disposizioni contenute nel D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;*
- c) *Norme in materia di sicurezza nei cantieri mobili e nei luoghi di lavoro: le opere in appalto sono soggette alle disposizioni del D.lgs. del 9 aprile 2008, n.81 "Attuazione dell'art.1 della Legge 3/08/2007 nr.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e ss.mm.ii.;*
- d) *Criteri ambientali minimi: le soluzioni progettuali e quelle esecutive devono perseguire gli obiettivi previsti, e consentire alla stazione appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi di manutenzione degli edifici, considerati in un'ottica di ciclo di vita, conformemente alle disposizioni contenute nel DM. 24.11.2025 "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi";*
- e) *Norme del Codice Civile (c.c.);*
- f) *Sono altresì applicabili a tutti gli effetti eventuali altre leggi e regolamenti a carattere tecnico anche emanati in corso d'opera e le Norme Tecniche applicabili per le opere di cui trattasi dagli Enti e Associazioni competenti (VV.FF., U.L.S.S., U.N.I., CEI, I.S.P.E.S.L., S.P.I.S.A.L., ENEL, TELECOM, ...).*

5. Obblighi, oneri e responsabilità a carico della Stazione Appaltante

La Stazione Appaltante prima dell'esecuzione del contratto, provvede a nominare un Direttore dell'esecuzione del contratto (di seguito DEC), o quando assente, di un Responsabile tecnico incaricato di dare seguito ai controlli sull'esecuzione del contratto, il cui nominativo sarà comunicato tempestivamente al professionista contraente. La Stazione Appaltante inoltre fornirà al professionista le chiavi di accesso (se previste) ai locali oggetto di intervento e di quelli pertinenziali (aree stoccaggio materiali, deposito, ...) nonché di ogni informazione in suo possesso (elaborati grafici, possibilità di utilizzo di eventuali posti auto e/o depositi pertinenziali) utile e necessaria a dare seguito all'espletamento in sicurezza delle prestazioni in parola.

6. Progetto, approvazione, verifica e validazione

L'attività in oggetto è finalizzata alla produzione degli elaborati previsti per il livello di approfondimento progettuale esecutivo, così come indicato all'art. 41 comma 8 nonché l'art. 22 e seguenti dell'Allegato I.7 del Codice.

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, i regolamenti e le norme tecniche in materia di appalti pubblici, nonché i regolamenti e le prescrizioni locali emanati dagli Enti territorialmente competenti e dagli organismi di controllo (a titolo esemplificativo Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la provincia di Trieste), competenti ad esprimere pareri sull'opera, necessari per la successiva realizzazione di quanto previsto a progetto. Obiettivo del progetto esecutivo è la definizione compiuta di ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico al fine della successiva cantierizzazione, oltre a contenere e sviluppare gli aspetti alla base della predisposizione del contratto con l'Impresa Esecutrice. Gli elaborati dovranno essere redatti in modo da consentire una sicura interpretazione ed esecuzione dei lavori in ogni loro elemento.

Tutte le attività istruttorie, accessorie e complementari, necessarie al raggiungimento delle finalità indicate nonché tutte le dichiarazioni, considerazioni e deduzioni, necessarie al corretto adempimento di quanto previsto nel presente Capitolato, sono di completa responsabilità del professionista aggiudicatario. La fase progettuale si considera conclusa

con l'avvenuta verifica e validazione a cura del Responsabile Unico del Progetto (RUP) per il relativo livello esecutivo, come previsto dall'articolo 42 del Codice.

Nel corso della progettazione potranno essere richieste al progettista consegne anche parziali per dare seguito alle verifiche intermedie. Non saranno considerate varianti di progetto le modifiche richieste prima della conclusione della verifica di ogni livello di progettazione.

A conclusione della fase di verifica della progettazione sarà redatto un documento contenente le difformità e le azioni correttive necessarie per rendere il progetto adeguato a quanto richiesto dall'Ente alla normativa vigente; il progettista avrà a disposizione precise tempistiche, stabilite dal DEC, per effettuare le correzioni o integrazioni richieste. Il progettista affidatario è tenuto a recepire tutte le prescrizioni e le osservazioni contenute nel verbale. Al riguardo è opportuno che tutti gli obblighi e adempimenti appena descritti siano considerati nella formulazione dell'offerta.

Il RUP, successivamente acquisiti gli esiti positivi della verifica e le eventuali controdeduzioni dell'incaricato, procederà alla conferma del Verbale di Verifica che costituisce formale accettazione da parte della Stazione Appaltante del progetto. La validazione è sottoscritta dal RUP e fa preciso riferimento al rapporto conclusivo della verifica e alle eventuali controdeduzioni del Progettista.

7. Attività di Direzione Lavori

Per accertare la coerenza del progetto nelle sue diverse fasi il RUP, anche attraverso il DEC o di un Responsabile tecnico di cui al punto 5., segue l'esecuzione del contratto, garantendo il contraddittorio con il professionista incaricato.

Ai sensi dell'art. 114 del Codice, nonché di quanto riportato nell'Allegato II.14 del medesimo Decreto, il Direttore dei Lavori è preposto al controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione dell'intervento. Il Direttore dei Lavori provvede alla consegna dei lavori ed emette il certificato di regolare esecuzione (CRE) di cui l'art. 28 del succitato Allegato, entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione dei lavori, avendo cura di trasmetterlo al RUP per la sua approvazione. Successivamente, ed ai sensi dell'art. 12 comma 1, lett. d) del medesimo Allegato, il Direttore dei Lavori trasmette lo stato di avanzamento lavori (SAL) al RUP, per l'emissione del relativo certificato di pagamento.

8. Importo, suddivisione in lotti, modalità di finanziamento e criteri di affidamento

L'importo complessivo netto stimato e soggetto a ribasso, è fissato in € 2.296,24 (euro duemiladuecentonovantasei/ventiquattro) oltre oneri previdenziali (computati al 4%) e IVA nei casi previsti e come meglio esplicitato nell'allegato "COMPUTO CORRISPETTIVI PRESTAZIONI PROFESSIONALI" e denominato "Itis_Via Nazionale 12 - Servizi perizie specialistiche_Corrispettivi".

Sono invece da intendersi inclusi nel prezzo suindicato i costi propri generati dallo svolgimento dell'attività in oggetto tra i quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo) anche le copie eliografiche, eventualmente necessarie e nel numero strettamente necessario alla conclusione, positiva, dell'iter previsto dagli Uffici comunali e regionali competenti (se previsto).

È inoltre da intendersi inclusi nel suindicato prezzo anche la consegna alla S.A. della seguente documentazione:

- n.1 copia cartacea firmata di tutta la documentazione di progetto.

- copia di tutta la documentazione inerente all'andamento dell'appalto di lavori in formato digitale non modificabile (es. PDF o altro formato in uso alla Stazione Appaltante) firmata digitalmente in formato PAdES;
- copia su formato digitale editabile (es. DWG o altro formato in uso alla Stazione Appaltante) dell'eventuale parte grafica per l'aggiornamento dell'archivio della S.A.

Non sono previsti costi per le spese per la presentazione delle pratiche per conto dell'Amministrazione presso gli uffici competenti quali tasse, bolli e diritti di segreteria.

La spesa è finanziata con fondi propri di bilancio della Stazione Appaltante.

I termini per l'affidamento sono quelli previsti dal Codice. L'appalto seguirà i disposti di cui l'art.50, comma 1, lett. b) del medesimo Decreto, avvalendosi cioè dell'affidamento diretto *“assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali”*, nel rispetto dei principi di cui gli artt. 1, 2, e 3 del Codice, *“perseguendo il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza”* nonché dell'art.49.

9. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Sono ammessi alla trattativa i soggetti di cui all'art. 65 del Codice e in possesso, a pena di esclusione dei requisiti di seguito indicati.

1. Requisiti di ordine generale (art. 94 co. 1, 2, 4, 5 e 7, art. 95 e art. 96 co. 1, del Codice);
2. Requisiti di idoneità professionale (art.100, co.1 lett. a) e co.3 del Codice):
 - Iscrizione all'Albo nazionale degli Architetti / Ingegneri;
 - Legale rappresentanza e stabile organizzazione in Italia;

10. Subappalto e cessione del contratto

Il sub-appalto è disciplinato dall'art.119 del Codice. Resta vietato il subappalto integrale dei servizi oggetto del presente Capitolato.

In caso di subappalto resta comunque impregiudicata la responsabilità del progettista.

11. Modalità di svolgimento del servizio

La progettazione dovrà essere svolta secondo un percorso integrato e condiviso con il RUP ed il DEC e rivolto agli Enti preposti al rilascio dei pareri/autorizzazioni/nulla osta/etc. cui l'intervento è soggetto. Tale percorso integrato seguirà l'intera fase di progettazione nel suo svolgimento, dall'avvio fino alla fase autorizzativa/conclusiva e riguarderà la valutazione e l'approfondimento di tutti gli aspetti di interesse dei soggetti sopra indicati, senza che ciò comporti oneri aggiuntivi per la S.A. rispetto all'importo di aggiudicazione, anche a seguito di richieste di partecipazione a incontri aggiuntivi presso la sede della Stazione Appaltante o degli Enti sopra indicati o di approfondimenti, modifiche, integrazioni delle scelte progettuali e, conseguentemente, degli elaborati prodotti.

I contenuti del progetto dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nel presente Capitolato, nella documentazione di gara, e negli allegati tecnici già redatti. L'incarico sarà seguito dal Direttore dell'Esecuzione del

Contratto nominato dalla Stazione Appaltante che ha la possibilità in qualsiasi momento di impartire istruzioni e direttive che l'incaricato, con la sottoscrizione dell'allegato foglio patti e condizioni denominato "*Itis_Via Nazionale 12 - Servizi perizie specialistiche_Patti e condizioni*" (allegato in bozza), si impegna a rispettare.

Il progettista affidatario assume l'obbligo di effettuare, in contraddittorio con il DEC ed eventuali tecnici da esso individuati, verifiche intermedie durante la fase progettuale nel numero e nella frequenza necessarie per definire al meglio gli indirizzi generali e di dettaglio: si prevede almeno un incontro ogni 15 (quindici) giorni.

L'incaricato è obbligato all'osservanza delle norme di cui agli articoli 2222 e seguenti c.c. e, limitatamente a quanto non diversamente stabilito dal presente Capitolato e dagli atti dallo stesso richiamati, dalla legislazione vigente in materia nonché della deontologia professionale.

Resta a carico dell'incaricato ogni onere strumentale ed organizzativo necessario per l'espletamento delle prestazioni che devono essere eseguite secondo i migliori criteri per la tutela e il conseguimento del pubblico interesse e secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione; l'incaricato si obbliga a introdurre nel progetto esecutivo, fino alla definitiva approvazione dello stesso, tutte le integrazioni o modifiche imposte dal DEC, richieste dal verificatore o conseguenti ai diversi orientamenti che l'Amministrazione possa manifestare sui punti fondamentali del progetto, senza che ciò dia diritto a speciali e maggiori compensi, a meno che dette modifiche o integrazioni siano in contrasto con le istruzioni tecniche ed economiche originariamente impartite o comportino cambiamenti sostanziali dell'impostazione progettuale.

Per il livello di progettazione oggetto del presente capitolato, l'incaricato dovrà consegnare:

- n.1 copia cartacea firmata di tutta la documentazione di progetto.

L'attività di direzione lavori decorrerà dalla data di approvazione del progetto esecutivo e terminerà con l'approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione (CRE). Nel corso dell'attività di direzione lavori in fase di esecuzione l'appaltatore consegnerà alla stazione appaltante:

- copia di tutta la documentazione inerente all'andamento dell'appalto di lavori in formato digitale non modificabile (es. PDF o altro formato in uso alla Stazione Appaltante) firmata digitalmente in formato PAdES;
- copia su formato digitale editabile (es. DWG o altro formato in uso alla Stazione Appaltante) dell'eventuale parte grafica per l'aggiornamento dell'archivio della S.A.

12. Incompatibilità

I professionisti titolari delle prestazioni oggetto del presente Capitolato non potranno partecipare alla fase esecutiva del lavoro oggetto del presente incarico.

All'appalto non potranno partecipare soggetti controllati, controllanti o collegati al professionista ai sensi dell'art. 2359 c.c.

I divieti di cui al presente punto sono inoltre estesi ai dipendenti dell'incaricato del servizio, ai suoi collaboratori e ai loro dipendenti, nonché agli incaricati di attività di supporto alla progettazione e ai loro dipendenti.

L'incaricato dovrà dichiarare di non avere in corso situazioni che possano configurare ipotesi di conflitto di interesse con la S.A. e si dovrà impegnare comunque a segnalare tempestivamente l'eventuale insorgere di cause di incompatibilità o di cessazione delle condizioni indicate ai precedenti commi, sia per sé medesimo sia per i suoi collaboratori.