



**Area Urbanistica e della Rigenerazione Urbana
della Mobilità e del Centro Storico
Ufficio del Centro Storico per la Progettazione, Lavori
e Riqualificazione di Beni Immobili di Interesse
Storico-Monumentale**

**ACCORDO QUADRO DI MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE E
SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO COMUNALE SOTTOPOSTO AI
VINCOLI DI TUTELA DEL CODICE DEI BB.CC.**

C.U.P. D71E25000070004 - CIG

AII. 1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Coordinatore della progettazione
arch. Stefano Gueli

Progettisti

arch. Angela Gebbia
arch. Manfredi Magno
arch. Maria Giuliana Zichichi
geom. Baldassare Catalano

Responsabile Unico del Progetto
ing. Michele Milano

Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione
arch. Stefano Gueli

Revisione giugno 2025

**ACCORDO QUADRO
DI MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE E SALVAGUARDIA
DEL PATRIMONIO COMUNALE SOTTOPOSTO AI VINCOLI
DI TUTELA DEL CODICE DEI BB.CC.**

RELAZIONE DESCRITTIVA

1. PREMESSA

Il Comune di Palermo, al fine di garantire una tempestiva gestione delle attività urgenti e non pianificabili preventivamente, nonché le emergenze a carico del parco immobiliare di competenza, composto in buona parte da beni storici vincolati vetusti, si è reso necessario operare con uno strumento atto a garantire anche il pronto intervento.

L'Accordo Quadro ha per oggetto l'esecuzione di interventi volti alla manutenzione ordinaria/straordinaria ed all'adeguamento degli immobili di proprietà comunale, facenti parte dell'elenco completo degli immobili comunali di seguito riportato.

Pertanto, con la presente procedura, secondo l'art. 59 del D.Lgs n.36/2023 commi 1, 2, 3 il Comune di Palermo intende affidare ad un solo operatore economico, per tutta la durata dell'accordo quadro (4 anni), l'esecuzione dei lavori, finalizzati alla conservazione dello stato di efficienza degli immobili in uso alla Amministrazione Comunale di competenza dell'Ufficio Città Storica, quali in particolare, palazzi, ex edifici religiosi, ville storiche e relativo parco statuario, fontane, mura storiche e altri beni e immobili soggetti a tutela, da affidare durante il periodo di validità dell'accordo stesso.

L'ufficio ha richiesto l'inserimento nel PT OOPP per poter predisporre l'avvio della gara (pubblicazione del bando) per l'A.Q. di manutenzione del successivo quadriennio 2026-2030, atteso che quello attuale è in fase di esaurimento e a scadenza, che avrà un tetto/plafond di € 12 mln, così stimato sommariamente in relazione all'aggiornamento prezzi e alle esigenze manutentive nascenti dalla pregressa esperienza.

2. L'ACCORDO QUADRO

L'A.Q. suddetto comprende prioritariamente gli interventi sugli edifici e palazzi storici in uso attivo, sede di uffici e funzioni civiche o di rappresentanza del Comune, al fine di mantenere lo stato di agibilità, efficienza e funzionalità adeguato alla permanenza del personale, del pubblico servizio.

Pervengono inoltre numerose richieste dai Dirigenti assegnatari degli immobili sede di Uffici soprattutto ai fini degli adeguamenti, richiesti dalle funzioni datoriali in raccordo con gli RSPP, per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro ex d.lgs. 81/08.

Particolare elemento di criticità riguarda la manutenzione di coperture, terrazzi, sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, infissi esterni (quasi sempre in legno), e tutti i componenti edilizi soggetti ad usura e invecchiamento da parte degli agenti atmosferici che abbisognano di una manutenzione ravvicinata (almeno ogni tre anni), per cui si presuppone di realizzare contratti attuativi per le categoria di lavorazioni omogenee citate, a valere su tutti gli edifici per uffici.

Analogamente prioritari sono gli interventi per la salvaguardia dei Beni vincolati (anche ope legis) la cui responsabilità di tutela, in termini di salvaguardia del patrimonio

culturale, è a carico dell'Ente proprietario, come pure prioritari gli interventi per la eliminazione di pericoli per la pubblica incolumità derivanti da situazioni di degrado e ammaloramenti edilizi.

Particolare attenzione va riservata ai Beni Artistici e monumentali (statue obelischi, porte, apparati decorativi esterni, targhe-lapidi – Vedasi Elenco di cui al Progetto Pilota 2018-2021) dislocati in spazi pubblici, giardini, ville storiche etc. che hanno necessità di un monitoraggio e manutenzione assidua, attesi anche i frequenti episodi di vandalizzazione e danno causati dalla pressione antropica, specie nei siti di grande afflusso pubblico (movida).

Tra questi si segnalano inoltre, per la particolare delicatezza e incidenza pubblica, le torri piezometriche (torri d'acqua – vedi Elenco esemplificativo in calce) esemplari storici dell'ormai dismesso sistema di distribuzione della rete idrica a "catusi", che essendo opere fragili (per geometria, collocazione e vetustà), spesso oggetto di danneggiamenti antropici, hanno bisogno di periodici interventi di manutenzione e riparazione/consolidamento, anche al fine di assicurare un adeguato livello di sicurezza per la pubblica incolumità. Come pure le mura urbane.

In base all'esperienza condotta, buona parte degli applicativi viene assorbita dagli interventi riparatori, "a guasto avvenuto", non programmabili. Atteso infatti che storicamente le risorse economiche e soprattutto umane sono sempre state inferiori alle necessità, l'Ufficio ha potuto adottare interventi solo per la risoluzione delle urgenze/emergenze e del "pronto intervento", di fatto riducendo al minimo la programmazione a breve/medio termine, che sarà riservata a quegli immobili maggiormente bisognosi, ove è necessario un complesso organico di interventi che sulla scorta di un progetto unitario, con esclusione delle ristrutturazioni complete, fattispecie, a lungo termine, assolta tramite la programmazione di opere specifiche finanziate di norma con fondi extra-comunali e separatamente inserite nella programmazione dell'Ente (PT OOPP).

In definitiva l'ordine di priorità d'intervento, da considerare quando saranno redatti i singoli contratti applicativi discende, come per i precedenti C.A., fondamentalmente dalla natura e tipologia della criticità segnalata e dalla data della richiesta, dovendo presumere che quelle più antiche, non risolte, si trovino in stato di ulteriore aggravamento col passare del tempo, e riservando una quota sufficiente per il "pronto intervento" atto all'eliminazione dei pericoli per la p.i. e la risoluzione di criticità legate alla sicurezza dei luoghi di lavoro.

3. I CONTRATTI ATTUATIVI

Il presente accordo quadro ha per oggetto gli immobili vincolati di competenza dell'Ufficio del Centro Storico.

L' Accordo Quadro ha una durata temporale di quattro anni (**4 anni**) decorrenti dalla data di stipula del contratto con l'operatore economico.

Tutti gli interventi da eseguirsi in dipendenza del presente Accordo Quadro saranno descritti in contratti applicativi e dettagliati negli elaborati progettuali a cui gli stessi si riferiscono

Le singole prestazioni di lavoro, di volta in volta individuate dall'Amministrazione saranno disciplinate con specifici contratti attuativi o applicativi di appalto, annualmente definiti, il cui importo sarà determinato dalle prestazioni effettivamente richieste, in funzione delle risorse che saranno rese disponibili.

I contratti applicativi saranno redatti sotto forma di specifici progetti esecutivi, in conformità all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023. Le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per l'intervento, saranno attivati previa sottoscrizione di uno specifico ordine di servizio relativo al singolo intervento o lavoro compiuto secondo le prescrizioni contenute nel Capitolato d'Oneri, nonché quelle indicate nel progetto del singolo intervento.

La durata dei contratti applicativi che verranno stipulati sarà specificata nei relativi

elaborati esecutivi. Ciascun intervento dovrà essere eseguito entro il periodo di termine utile specificatamente previsto nel rispettivo contratto attuativo.

4. FINALITÀ

L'Attività di Manutenzione" è finalizzata al mantenimento dello stato funzionale degli immobili dell'Amministrazione comunale e comprende l'esecuzione di opere di manutenzione preventiva e programmata. Le attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione, sono volte a garantire la fruibilità dell'immobile attraverso la programmazione delle lavorazioni nel rispetto di un elenco delle priorità, che trova applicazione nel presente appalto.

Nel caso di opere non programmabili e non preventivabili, per far fronte ad eventuali emergenze che dovessero sorgere, si attiva il presente strumento operativo attraverso il pronto intervento.

Gli interventi previsti attengono ad immobili comunali di interesse storico-artistico; pertanto sono soggetti anche alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e alle attività di controllo della competente Soprintendenza BB.CC.AA..

È comunque previsto l'impiego di tecniche e materiali compatibili con le finalità del pronto intervento e sarà cura della Direzione dei lavori del presente progetto richiedere, ogni volta che si renda necessario per ottemperare agli obblighi di legge, l'istanza ai sensi degli artt. 27, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004 del Codice dei Beni Culturali e l'attivazione dell'Alta Sorveglianza per specifici interventi.

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI previsti in progetto

Oggetto del presente Accordo Quadro è l'affidamento dei lavori, somministrazioni e forniture complementari occorrenti per l'esecuzione di tutte le opere e provviste necessarie per gli interventi di manutenzione e per le attività di pronto intervento di non particolare complessità finalizzati alla tutela degli immobili, della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e dei lavoratori.

Le tipologie degli interventi possono riassumersi in:

1. manutenzione delle coperture e del sistema di smaltimento acque meteoriche, ripristini di muratura, tinteggiatura e minuto mantenimento di impianti idrici- elettrici - tecnologici in genere e opere di pronto intervento;
2. manutenzione e/o sostituzione degli infissi in legno, rifacimento di elementi in ferro e/o ghisa;
3. opere di "pronto intervento" realizzate mediante opere provvisorie e di carattere strettamente emergenziale su elementi accessori, finalizzate ad eliminare situazioni di pericolo e/o di mancata sicurezza sull'immobile.

5.1 MANUTENZIONE DI MANUFATTI E COPERTURE

Nell'ambito degli interventi di tipo generale sopra elencati, si riportano di seguito gli *interventi tipo* che si prevede di realizzare negli immobili:

- interventi su parti murarie volte alla dismissione e al rifacimento degli intonaci ammalorati, sia interni che esterni, comprese le opere di finitura, risanamento di strutture in muratura con l'impiego di materiali idonei;
- interventi sui solai esistenti compreso la rimozione della porzione di solaio ammalorato, demolizione e ripristino di massetti con pendenza, riparazione di volte, ripristino di finiture con qualsiasi materiale, nonché tinteggiatura con pitture idonee e ove occorre antigraffiti;
- realizzazione di prospetti e/o porzioni compresa la dismissione e il ripristino di prospetti con materiali come quelli esistenti o a scelta D.L., compreso di rete e malte idonee antiritiro, pluviali e grondaie in rame, lamiera zincata e pvc tipo rame ecc.;
- interventi di messa in sicurezza dei prospetti, balconi e cornicioni nonché strutture a sbalzo con puntellamento, sarciture di lesioni, chiusura di vani compreso di posa in opera di rete o teli di varia natura, tiranti ecc.;
- interventi di falegnameria compreso la sostituzione e/o riparazione parziale o totale delle porte, finestre, portoni, griglie o la riverniciatura con smalti o impregnanti a scelta della

D.L.;

- lavori di sistemazione di infissi interni, esterni e vetrate in legno e similari, comprensivi degli interventi finalizzati alla sostituzione di vetri, maniglioni antipanico, cilindri e pompe chiudiporta, serrature elettriche e non, ecc.;
- interventi negli infissi in alluminio o ferro o ghisa compreso la sostituzione e/o riparazione parziale o totale delle porte, finestre, portoni, griglie o la riverniciatura con smalti o impregnanti a scelta della D.L.;
- interventi finalizzati al mantenimento della integrità di cancellate, inferriate, ringhiere, parapetti,
- griglie, botole, pensiline metalliche, scale metalliche, ecc. con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di elementi metallici, viti e bulloni o mediante saldature, nuove opere in ferro, ecc.;
- sistemazione di soglie, gradini, sottogradini o battiscopa, comprese, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale dimesso, la fornitura e la collocazione in opera di nuovi elementi analoghi a quelli esistenti oppure la sostituzione integrale su indicazione della D.L.;
- interventi di manutenzione, riparazione, integrazione o sostituzione, dismissione e ripristino di impianti idraulici nei locali wc, compreso di dismissioni degli impianti esistenti o di porzioni di essi, dei pezzi sanitari, lavabi, flessibili, rubinetterie e miscelatori, incluso i rivestimenti e pavimenti ove occorre e le relative finiture e tinteggiatura delle pareti eseguite con vari materiali, secondo quanto richiesto dalla D.L.;
- opere idrauliche per interventi di manutenzione, revisione, riparazione, sostituzione o integrazione su impianti idrici, di scarico delle acque reflue e delle acque meteoriche, fognari, condutture di adduzione idrica e tutti gli elementi per renderli funzionanti;
- realizzazione di wc per portatori di Handicap completo di impianto, sanitari speciali ecc.;
- interventi di pulitura (spolveratura, lavaggi con acqua nebulizzata) di superfici decorate compresa l'esecuzione di disinfezioni e disinfestazioni, riparazione di eventuali fratture, lesioni e simili mediante stuccature con materiali idonei, esecuzione di opere di protezione mediante applicazione di protettivi superficiali;
- interventi di restauro di superfici decorate quali rimozione di depositi calcarei, di croste nere o di graffiti, puliture sia chimiche che meccaniche con utilizzo di prodotti chimici e di strumentazione di precisazione (microsabbiature, laser, ecc.), sigillatura di fratture e/o lesioni con malte idonee, riconfigurazione di parti mancanti, ri-ancoraggio di elementi sconnessi;
- impianto elettrico: interventi di riparazione, modifica e/o integrazione di impianti elettrici, fornitura e posa di impianto elettrico di nuova formazione eseguito nel rispetto della normativa vigente;
- revisione impianto di condizionamento e/o sostituzione dello stesso;
- rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- interventi di superamento delle barriere architettoniche
- interventi sui tetti piani e a falda:
- dismissione di pavimentazione esistente
- realizzazione di massetti alleggeriti o isolanti
- revisione dello stato di conservazione dei muretti d'attico;
- rimozione di erbe e arbusti infestanti quali piante superiori e inferiori;
- revisione di terrazze di copertura con eventuale sostituzione di guaina impermeabilizzante, pavimentazione, zocchetto etc.;
- verifica della funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed eventuale sostituzione di pluviali, grondaie, scarichi etc...;
- revisione del manto di tegole, listelli o travi ed eventuale sostituzione/integrazione di tegole e controllo del sistema di ancoraggio delle stesse;
- progettazione e posa in opera di linea vita permanente in alcuni tetti e la realizzazione di scale per consentire una regolare manutenzione ai tetti esistenti

5.2 MANUTENZIONE INFISSI

La manutenzione degli infissi, di immobili di proprietà comunale e uffici, vincolati e non:

- monitoraggio delle diverse tipologie presenti negli immobili comunali, suddivisi a seconda della complessità della lavorazione: restauro, ripristino parziale e non riparazione/ sostituzione della ferramenta ed eventualmente di tutto l'infisso;
- valutazione dei degradi e dei danni causati da azioni vandaliche; Oggetto della manutenzione sono:
- infissi esterni quali: persiane a uno o più ante con gelosie, infissi con vetro e scurettili singolo o doppio battente a dimensioni variabili, serrande in legno o altro materiale;
- portoni in legno a uno o due ante, a dimensioni variabili;
- ripristini e/o sostituzione: paracqua esterno, zoccoletto, battente interno, telaio avanzale in marmo o legno.

Tutti gli interventi si intendono comprensivi di rimozione, sostituzione, sverniciatura e verniciatura, per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte e la collocazione di pannelli multistrato per lo sbarramento dei diversi ambienti anche per garantire la sicurezza dei luoghi.

5.3 OPERE DI PRONTO INTERVENTO

Le opere di pronto intervento, necessarie alla tutela dei manufatti, della pubblica *incolumità* e dell'igiene pubblica, del patrimonio comunale, si possono sinteticamente così riassumere, fatte salve precise indicazioni sui singoli interventi, che verranno impartite dalla relativa Direzione dei Lavori.

Opere provvisorie finalizzate ad eliminare situazioni di pericolo e/o di mancata sicurezza anche con ausilio di piattaforma elevatrice o altro mezzo idoneo oltre al tradizionale ponteggio:

- impalcati provvisori di sostegno;
- coperture provvisorie;
- protezioni mediante teli o altro;
- imbracature di elementi architettonici.
- Interventi puntuali di puliture, disostruzioni dei sistemi di smaltimento acque;
- revisione del manto di copertura;
- lavori di riparazione minuta impiantistica (idraulica, elettrica);
- lavori di minuta falegnameria (interventi di riparazione di porte esterne in legno e infissi in legno, telai, sostituzione di vetri, maniglioni antipanico, cilindri e pompe chiudiporta, serrature elettriche e non, maniglie etc.);
- lavori di minuta impiantistica idraulica, comprensivi degli interventi finalizzati alla sostituzione di pezzi sanitari, flessibili, rubinetterie e miscelatori, cassette di scarico, tubazioni di scarico, scaldabagni etc.;
- lavori di revisione di porte in ferro, cancelli e similari, comprensivi degli interventi di revisione e ripristino di saracinesche metalliche, cerniere e chiusure, motori elettrici per saracinesche metalliche, ecc.);
- lavori di edilizia, urgenti ed indifferibili nella misura strettamente necessaria per la salvaguardia dei Beni e della pubblica incolumità, comprensivi dei seguenti interventi da eseguire con l'ausilio di piattaforma/cestello elevatore, ragno, ponteggi;
- rimozione di elementi in disuso, e/o non funzionanti, danneggiati e/o pericolosi per la pubblica incolumità, di qualsiasi natura e materiale;
- rimozione di parti pericolanti di intonaci e murature, altre attività finalizzate all'eliminazione di pericoli, dirette alla tutela emergenziale dei beni;
- rimozione di erbe e arbusti infestanti quali piante superiori e inferiori;
- rimozione di superfetazioni perniciose alla struttura dell'immobile;
- dismissione pareti mobili, porte;
- rimozione di pavimentazioni, rivestimenti, servizi igienici, soglie, architravi, pedate, alzate, battiscopa e similari;
- spicconatura di intonaco;

- rimozione di controsoffitti;
- rimozione di tramezzature intonacate;
- smontaggio di doghe e travature lignee;
- ripristino di pavimentazioni e rivestimenti;
- rifacimento di intonaci;
- interventi su murature;
- piccoli interventi su strutture in cemento armato e messa in sicurezza di parti pericolanti;
- revisione/sostituzione di vetri, vetrate e lucernai;
- interventi localizzati su pluviali, grondaie e similari;
- impermeabilizzazioni coperture piane ed inclinate;
- revisioni/sostituzioni localizzate di tegole;
- sostituzione di tavolati e travature lignee in genere;
- bonifica e smaltimento manufatti in cemento amianto;
- pulizia e smaltimento di rifiuti e ingombranti depositati in aree esterne e/o all'interno di proprietà comunali, previa caratterizzazione degli stessi.

Nell'ambito delle attività sopra elencate rientrano tutti gli oneri conseguenti allo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta connessi con le attività stesse.

6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI SITI D'INTERVENTO

Oggetto dell'appalto sono tutti i manufatti di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Palermo, di competenza dell'Ufficio Centro Storico, di cui ai sottostanti elenchi.

Si procederà in relazione alle richieste pervenute, con priorità assegnate in base a valutazioni di urgenza o necessità di ripristino delle condizioni d'uso ordinarie degli ambienti utilizzati come unità produttive/uffici o luoghi aperti al pubblico.

7. CATEGORIE DEI LAVORI E QUALIFICAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO

Oggetto dell'appalto specifico basato sull'Accordo Quadro potrà essere, in ragione di quanto specificato dall'Amministrazione nella richiesta d'offerta, quanto nel seguito indicato:

realizzazione degli interventi edili, ristrutturazione, manutenzione: dei prospetti, delle coperture compresi i massetti coibentati e le impermeabilizzazioni, dei solai, delle pavimentazioni, degli intonaci/coloriture, degli impianti idrico-sanitari, elettrici, di condizionamento, fognari, degli infissi interni ed esterni; restauro e/o manutenzione di componenti edilizie in immobili sottoposti a tutela, pulitura e/o restauro di superfici decorate, compresa la rimozione di graffiti e scritte; adeguamento energetico degli immobili, e di eventuali lavori di bonifica amianto, e/o comunque in generale opere di ristrutturazione/manutenzione classificabili nelle categorie OG1 prevalente, OG11, OG2 e OS2A scorporabili, da eseguirsi presso gli immobili oggetto d'intervento del presente A.Q.

Sinteticamente di seguito riportate secondo le seguenti categorie di lavoro:

- Lavori di edilizia in genere;
- Lavori di restauro;
- Lavori di impiantistica idraulica e fognatura;
- Lavori di impianti elettrici, riscaldamento e gas;
- Pronto intervento;
- Opere provvisoriale di sicurezza;
- Lavori in economia
- Lavori di rimozione amianto.

Per l'esecuzione dei lavori di cui si compone ciascun contratto applicativo, basato sull'accordo quadro generale, le suddette categorie OG2 (prevalente) in classifica IV,

OG1 in classifica I, OG11 (scorporabile) in classifica III e OS2A (scorporabile) in classifica III, sono tutte a qualificazione obbligatoria e subappaltabili nella misura massima riportata nella tabella A

Gli importi delle sotto elencate categorie sono calcolati facendo riferimento ad un Contratto Applicativo per un importo massimo complessivo dei lavori pari a €. 3.000.000,00 per il quale l'impresa partecipante dovrà formulare la propria offerta.

TAB. A

Lavorazione	Importo presunto da affidare con Lotto II (€)	Categoria	Classifica	Qualificazione obbligatoria (sì/no)	%	Indicazioni speciali ai fini della gara	
						Prevalente o scorporabile	Subappaltabile ⁽¹⁾
Restauro e manutenzioni e degli immobili sottoposti a tutela	1.700.000,00	OG2	IV	SI	56,67	prevalente	max 30% dell'importo complessivo dell'appalto
Edifici civili e industriali	180.000,00	OG1	I	SI	6,00	NO	100% della categoria e max 30% dell'importo complessivo dell'appalto
Superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale....	560.000,00	OS2A	III	SI	18,67	scorporabile	max 30% dei lavori in categoria (art.1 c.2 DM 248/2016)
Impianti tecnologici	560.000,00	OG11	III	SI	18,67	scorporabile	100% della categoria e max 30% dell'importo complessivo dell'appalto
TOTALE	€ 3.000.000,00				100		

Sono previsti, all'interno della categoria OG1, lavori relativi alla rimozione di amianto. Affinché si possano realizzare tali lavori è obbligatoria l'iscrizione all'Albo nazionale gestori ambientali istituito dal D.Lgs 152/06, all'atto dell'offerta.

8. ELENCO IMMOBILI

Di seguito si riportano gli elenchi non esaustivi degli immobili e manufatti di proprietà comunale oggetto del presente Accordo Quadro:

EDIFICI MONUMENTALI e	
1.	Palazzo Galletti
2.	Palazzo Burgio
3.	Palazzo delle Aquile
4.	Palazzo Palagonia
5.	Galleria d'Arte Moderna "Sant'Anna"
6.	Ex convento dei Crociferi (Ufficio Città Storica)
7.	Palazzo Monumentale P.zza Giulio Cesare (Ufficio Elettorato)
8.	Palazzo Monumentale P.zza Giulio Cesare (Ufficio Tributi)
9.	Palazzo Rostagno
10.	Archivio via Nassaiuoli (Centro Storico)
11.	Complesso dello Spasimo
12.	Archivio Storico Comunale
13.	Palazzo Tommaso Natale
14.	Palazzo Magnisi
15.	Palazzo Cefalà
16.	Palazzo Niscemi
17.	Palazzo Marchesi

18.	Palazzo Ziino
19.	Palazzo Fiore
20.	Palazzo Tarallo
21.	Palazzo Gulì
22.	Palazzo della Ragioneria Generale
23.	Città dei Ragazzi
24.	Biblioteca Comunale Sciascia
25.	Biblioteca dei Ragazzi in Largo Scalilla
26.	Ex convento San Biagio - Ufficio Contratti
27.	Ex convento Spirito Santo (Ex Caserma Falletta)
28.	Ex convento Filippone
29.	Ex convento di Montevergini
30.	Convento di Santa Maria di Gesù
31.	Ex Fonderia
32.	Collegio della Sapienza
33.	Piloni ingresso monumentale di Villa Giulia
34.	Baglio Scorzadenaro
35.	Cimitero Cappuccini
36.	Immobili all'interno dei Cantieri Culturali alla Zisa
37.	Dammusi della Zisa
38.	Educandato Whitaker
39.	Casa Natura (Real parco della Favorita)
40.	Ippodromo (Real parco della Favorita)
41.	Scuderia Polizia a cavallo (Real parco della Favorita)
42.	Case Rocca (Real parco della Favorita)
43.	Museo Pitrè
44.	Villa Niscemi Casena
45.	Ex Uffici Protezione Civile viale Ercole (Real parco della Favorita)-
46.	Villa Spina
47.	Villa Pantelleria
48.	Villa Savagnone - Fondo Micciulla
49.	Baglio San Gabriele (Fondo)
50.	Complesso industriale ex Chimica Arenella
51.	Villa Rossi a Tommaso Natale
52.	Palazzina Cinese
53.	Casena di Villa Trabia
54.	Complesso di Santa Chiara
55.	Loggia dei Catalani (piazza Garraffello)
56.	Immobile di piazza Aragonesi (Ex Mercato)
57.	Chiesa di Santa Maria La Nova
58.	Monastero Valverde ex Monastero Carmelitano
59.	Ufficio Adozioni piazza del Noviziato
60.	Caserma Vigili del Fuoco
61.	CIT di piazza Bellini
62.	Centro al Kalisa (via Scopari)
63.	Complesso dell' Origlione
64.	Asilo Rurale Principe Umberto (via Sampolo)
65.	Museo della scuola in via Alloro n. 95
66.	Teatro Garibaldi via Catrofilippo
67.	Convento di Santa Caterina p.3° p.zza Bellini
68.	Convento di Santa Caterina via Garibaldi
69.	Delegazione Municipio Villagrazia
70.	Posta delle Carrozze - corso Calatafimi
71.	Casa dei Diritti (via Libertà)
72.	Postazione decentrata (piazza Marina)
73.	Palazzo La Rosa
74.	Palazzo Fiumetorto Giallongo
75.	Eco Museo del Mare

FONTANE	
1.	Fontana del Genio Piazza della Rivoluzione
2.	Fontana del Garraffello
3.	Fontanella di via Impallomeni
4.	Fontana di piazza Pretoria
5.	Fontana e lapide del Garraffo
6.	Fontanella di piazza Caracciolo
7.	Fontana villetta p.zza P. Micca
8.	Fontana del Pescatore
9.	Fontana dei Draghi
10.	Fontana della Ninfa p.zza Alberigo Gentili
11.	Fontana presso Piazza San Francesco
12.	Fontane Parietali a Piazza Giulio Cesare
13.	Fontana Villetta Libertà di Stampa - Piazza XIII Vittime
14.	Fontana del Glauco – villa Trabia
15.	Vasca di Villa Niscemi Laghetto di Villa Niscemi – villa Niscemi
16.	Vasca decorativa – piazza Fonderia
17.	Monumento vasca D’Ercole - Favorita
18.	N. 2 Fontane parietali Porta Felice Pilone Nord e Pilone Sud
19.	Falsa Rovina – Efebo – villa Giulia
20.	L’Atlante - Fanciullo che sostiene l’orologio – villa Giulia
21.	Il Pescatorello - villa Giulia
22.	I Diogene -villa Giulia
23.	Archimede giovinetto - villa Giulia
24.	Genio di Palermo - villa Giulia
25.	Vasche con zampillo - villa Giulia

MANUFATTI IN VILLE STORICHE	
1.	Villa Giulia Coffee house di Villa Giulia (casa custode)
2.	Coffee house di Villa Giulia (coffee house foro Umberto I)
3.	Coffee house di Villa Giulia (esti ang. Via Lincoln - foro Umberto I)
4.	Giardino Garibaldi - Chalet
5.	Giardino Garibaldi - Ludoteca
6.	Villa Bonanno Casa del custode
7.	Chiosco Ribauda a Piazza G. Verdi
8.	Chiosco Vicari a Piazza G. Verdi
9.	Villa Trabia manufatti puntuali
10.	Casina Cinese (Cancellata)
11.	Statua di Piazza Mordini (p.zza Crispi)
12.	Statua di Santa Rosalia a Monte Pellegrino
13.	Giardino Inglese Serra Liberty
14.	Giardino Inglese manufatti puntuali
15.	villa Sperlinga Parco statuario
16.	Baita del Monte a Monte Pellegrino
17.	Orto Botanico
18.	Cimitero degli Inglesi

MANUFATTI E MURA CIVICHE	
1.	Vespasiano p.zza Cupani
2.	Lavatoio Comunale sito in Palermo via Canonico Carella
3.	Lavatoio Comunale sito in Palermo via Germanese
4.	Lavatoio Comunale sito in Palermo via Cirrincione
5.	Lavatoio Comunale (via Messina Marine n 811)
6.	Lavatoio Comunale (via Conte Federico)
7.	Palchetto della Musica (foro Italo)

8.	Palchetto della Musica di (P.zza Castelnuovo)
9.	Porta dei Greci
10.	Porta Felice Pilone Sud
11.	Mura Civiche Palazzo Reale
12.	Mura Civiche Porta Montalto
13.	Muro dell'Istituto Pignatelli (via Florio)
14.	Porta Vicari
15.	Mura porta Mazzara
16.	Monumento Filippo V
17.	Colonna dell' Immacolata (p.zza San Domenico)
18.	Colonna Immacolatella (via messina marine)
19.	Monumento a Ruggero Settimo
20.	Monumento a Carlo Cottone (p.zza Castelnuovo)
21.	Monumento a Francesco Crispi (p.zza Mordini)
22.	Monumento a Ignazio Florio
23.	Chiosco Montalto
24.	Chiosco ang. Via Cappuccini – p.zza Indipendenza
25.	Chiosco Morello
26.	Obelisco ai Caduti Martiri del 1860 (p.zza Indipendenza)
27.	Colonnella di Romagnolo
28.	Cippo di via Decollati
29.	Statua del Re Vittorio Emanuele a piazza G. Cesare
30.	Ingressi monumentali e corpi bassi Real parco Favorita
31.	Vespasiano P.zza Gentili
32.	Vespasiano P.zza Castelnuovo
33.	Padiglione dei Cacciatori
34.	Mura delle Cattive
35.	Ciminiera confine con i Cantieri Culturali
36.	Mura S. Teresa
37.	Bastione dello Spasimo
38.	Mura di via Benedettini, mura di Porta Montalto, mura di Sant' Agata.
39.	Muro Bastione di Porta Guccia
40.	Muro viale Duca degli Abruzzi
41.	Muro Favorita in via del Fante
42.	Mura del Bastione in corso Alberto Amedeo
43.	Mura di San Vito
44.	Grotta dei Beati Paoli in via degli Orfani
45.	Chiosco Ribauda a piazza Castelnuovo
46.	Chiosco Stile Liberty di Piazza Alberico Gentili
47.	Chiosco di piazza Porta Guccia
48.	chiesa all'interno del mercato Ortofrutticolo
49.	Pozzo Punico – p.zza Edison
50.	Chiosco all' interno di villa Bonanno
51.	Chiosco di via Balsamo
52.	C.I.T. Mondello
53.	C.I.T. Porto
54.	Muro Accademia di Belle Arti al Capo
55.	Muro Storico piazza Marina (Discesa delle Finanze)
56.	Rifugio antiaereo a Piazza Pretoria
57.	Chiosco giornali c.so Vittorio Emanuele (pressi Quattro Canti)

TORRI PIEZOMETRICHE	
1.	Torre S. Chiara in p.tta Sette Fate
2.	Torre Maestro del Campo – (Prefettura)
3.	Torre vic. Trugliari

4.	Torre via Villanueva (S. Francesco Saverio)
5.	Torre porta Montalto in corso Tukory
6.	Torre vicolo Zagarellai
7.	Torre vicolo Palagonia
8.	Torre piazzetta Tarzanà
9.	Torre S. Teresa in vicolo Giarre di S. Teresa
10.	Torre in via C. Rao (p.zza Magione)
11.	Torre Urna dei Lombardi in via Principe di San Giuseppe
12.	Torre cortile della gancia II
13.	Torre vicolo della volta (p.zza Rivoluzione)
14.	Torre della Pinta
15.	Torre Sacra Famiglia (Cappuccinelle) in p.zza D'Ossuna
16.	Torre Ingastone I-II
17.	Torre O. Ziino

9. MODALITA' DI STIPULA DEL CONTRATTO

A misura (ex D.lgs. 50/2016 – art. 3, comma 1 lett. m) artt. 42, 43 e 177 del D.lgs. 36/2023.

e art. 5 comma 1 dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti.

10. NOMINA RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Con D.D. N.3140 del 28/02/2025 è stato nominato **R.U.P.** dell'intervento l'ing. *Michele Milano*, staff del RUP sig.ra *Maria Guddo*

11. NOMINA DEI PROGETTISTI

Con D.D. N.3140 del 28/02/2025 è stato nominato il gruppo di progettazione dell'A.Q. in argomento, tra i componenti della UO3 – Manutenzione Beni di interesse Storico Monumentale: *l'arch. Stefano Gueli* (progettista, coordinatore della progettazione e coordinatore della sicurezza in fase progettuale), *l'arch. Angela Gebbia*, *l'arch. Manfredi Magno*, *l'arch. Maria Giuliana Zichichi* e il geom. *Baldassare Catalano*.

12. NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

Si elencano, a titolo indicativo e non esaustivo, le principali regole e riferimenti normativi di riferimento:

- *D.M. 17 gennaio 2018.*
- *D.M. 7 marzo 2018, n. 49 Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione».*
- *Circolare dell'AgID n. 3/2017 recante —Raccomandazioni e precisazioni sull'accessibilità digitale dei servizi pubblici erogati a sportello dalla Pubblica Amministrazione, in sintonia con i requisiti dei servizi online e dei servizi interni;*
- *il D.M. 22 agosto 2017, n.154 recante —Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito, Regolamento MIBACT).*
- *Circolare dell'AgID n. 1/2016 recante —Aggiornamento della Circolare AgID n. 61/2013 del 29 marzo 2013 in tema di accessibilità dei siti web e servizi informatici. Obblighi delle pubbliche amministrazioni;*
- *D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante — Codice dei Contratti Pubblici;*
- *D.M. 17 giugno 2016, recante —Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art.24, comma 8, del decreto legislativo n.50 del 2016;*
- *D.M. 24 dicembre 2015, recante —Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione;*
- *L. 7 agosto 2015, n. 124, recante "Disposizioni per garantire ai cittadini di accedere a tutti i dati, i documenti ed i servizi in modalità digitale";*
- *Convenzione di Faro, (STCE n°199), 27 febbraio 2013*

- Circolare dell'Agenzia per l'Italia Digitale (di seguito, AgID) n. 61/2013, recante "Disposizioni del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, in tema di accessibilità dei siti web e servizi informatici. Obblighi delle pubbliche Amministrazioni";
- L. 13 agosto 2010, n. 136, recante — Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia;
- D.M. 19 maggio 2010, recante "Modifica degli allegati al decreto 22 gennaio 2008, n. 37, concernente il regolamento in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- D.M. del 17 gennaio 2018";
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- D.M. 14 gennaio 2008, recante "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
- L. 3 agosto 2007, n. 123, recante "Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia";
- D.Lgs. 25 luglio 2006, n. 257, recante "Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro";
- D.P.R. 1 marzo 2005, n. 75, recante: "Regolamento di attuazione della L. 9 gennaio 2004, n. 4, per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici";
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale";
- L. 20 febbraio 2006, n. 77 "Misure speciali di tutela e fruizione dei siti italiani di interesse culturale, paesaggistico e ambientale, inseriti nella 'lista del patrimonio mondiale, posti sotto la tutela dell'UNESCO"
- D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, recante "Codice dell'amministrazione digitale" (CAD);
- D.M. 8 luglio 2005 recante "Requisiti tecnici e i diversi livelli per l'accessibilità agli strumenti informatici";
- L. 9 gennaio 2004, n. 4, recante: "Disposizioni per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici";
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137, e sue successive modifiche e integrazioni";
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)";
- D.M. 2 maggio 2001, recante "Criteri per l'individuazione e l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI)";
- Convenzione Europea del Paesaggio
- D.M. 10 marzo 1998, recante "Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro";
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"
- Regolamento edilizio del Comune di Palermo;
- D.Lgs. 4 dicembre 1992, n. 475, recante "Attuazione della direttiva 89/686/CEE del Consiglio del 21 dicembre 1989, in materia di ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relativi ai dispositivi di protezione individuale";
- Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio archeologico, La Valletta, 16/01/1992.

13. REQUISITI TECNICI

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nelle leggi e norme richiamate, nonché il Capitolato d'Oneri e CSA.

14. IMPATTO DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Trattandosi di lavori di manutenzione e pronto intervento, dovranno essere previste opere di mitigazione sugli ambienti interessati, per lo più uffici, per la realizzazione degli stessi. I materiali di risulta da scavi e demolizioni dovranno essere smaltiti a

norma della vigente legislazione in materia. Il Piano di Sicurezza dovrà contenere di volta in volta accorgimenti tali da garantire la protezione per le persone e l'ambiente e dovrà contenere gli accorgimenti atti ad evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici e dell'atmosfera. Particolare attenzione dovrà essere posta in modo tale da non pregiudicare, durante i lavori, l'accessibilità agli esercizi commerciali.

15. LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Ai sensi della normativa richiamata, il livello progettuale per le opere di manutenzione di che trattasi risulta essere per i singoli Contratti Applicativi che andranno in esecuzione, quello esecutivo con le modalità semplificate per la tipologia di interventi (art. 41 d.lgs 36/2023 e ss.mm. e ii.).

In relazione a quanto normato dall'art.16 del Decreto ministeriale 22 agosto 2017, n. 154, si evidenzia che resta esclusa dal presente appalto ogni attività inerente i materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico, artistico o archeologico. Eventuali attività sugli stessi dovranno essere sottoposte specificamente alla Soprintendenza, previa schedatura di cui allo stesso art. 16, e redazione di progetto da parte di un restauratore.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo Quadro, ancorché non materialmente allegati:

il capitolato generale approvato con decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145 (per la parte non abrogata dal D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii.);

il progetto, costituito da:

- Relazione Tecnica Illustrativa Generale
- Analisi prezzi unitari
- Elenco dei prezzi unitari
- QTE (Quadro Tecnico Economico)
- Schema di contratto, Capitolato Speciale d'Appalto
- Prime Indicazioni per la Sicurezza
- Planimetria generale individuazioni immobili.

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi, i regolamenti, le circolari e in generale tutte le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

16. STIMA DEI COSTI

L'importo a base d'asta di cui sopra è al netto di I.V.A. ed è soggetto al regime fiscale dell'IVA come previsto per legge.

Il corrispettivo sarà determinato a misura, non potendosi definire con precisione le quantità di lavoro in fase di progettazione, ai sensi degli art. 3, comma 1, lettera m) e art. 5 comma 1 dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti.

L'importo del contratto può variare, in aumento o in diminuzione, in base alle quantità dei lavori regolarmente eseguiti ed accettati dal DL, fermo restando i limiti di cui all'articolo 120 del Codice dei contratti e le condizioni previste dal presente Capitolato d'onori.

Solo nei casi in cui i lavori non si possono ricondurre a misurazioni, la D.L., previa autorizzazione, farà eseguire i lavori in economia, stimando il costo dell'intervento in funzione degli operai presenti in cantiere e delle ore e mezzi impiegati.

L'elaborato Elenco Prezzi Unitari, allegato al presente Accordo Quadro, fa riferimento al Prezzario Regione Sicilia 2024 ed a regolari analisi ricavate sulla base di costi orari manodopera e costi materiali vigenti alla data di redazione dell'Accordo Quadro stesso.

Gli oneri per la sicurezza, il cui importo è stato stimato come da tabella sovrastante, nei singoli contratti attuativi saranno oggetto di computo metrico estimativo per ogni lavorazione affidata, in base a quanto disposto dal D.Lgs n. 81 del 2008 ss.mm. ed ii. All'Allegato XV, punto 4.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 4, del Decreto Legislativo del 31 marzo 2023, n. 36, l'importo massimo delle prestazioni oggetto del presente **Accordo Quadro**, comprensivo dei lavori, del costo della manodopera nonché degli oneri della sicurezza, è stimato in **€ 9.000.000,00 (euro novemilioni/00)** I.V.A. esclusa di cui:

- per importo dell'appalto, al netto degli oneri per la sicurezza € **7.650.000,00** (euro **settemilioniseicentocinquanta/00**), dei quali € **2.600.000,00** (euro **duemilioniseicentomila/00**) per costo della manodopera calcolato sulla base di lavori analoghi svolti;
- per oneri della sicurezza € **1.350.000,00** (euro **unmilionetrecentocinquantamila/00**),

così come riportato all'interno della seguente tabella:

A1	Lavori a misura sottoposti a ribasso	€ 7.650.000,00
B1	di cui Costi della manodopera	€ 2.600.000,00
C1	Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€ 1.350.000,00

L'importo a base d'asta di cui sopra è al netto di I.V.A. ed è soggetto al regime fiscale dell'IVA come previsto per legge.

17. PROGRAMMA DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Ogni specifico contratto attuativo verrà stipulato sulla base di un progetto esecutivo, approvato dagli Organi competenti, comprensivo di tutti gli elementi e/o autorizzazioni necessari alla immediata cantierabilità, redatto in aderenza alla complessità degli interventi da effettuare.

La Stazione Appaltante, per ogni singolo contratto, nominerà un Responsabile Unico del Procedimento, un Direttore dei Lavori e, un Coordinatore per la Sicurezza, e in base alla complessità del progetto un eventuale organo di collaudo.

Nel periodo di operatività del presente Accordo Quadro, per ogni singolo contratto attuativo verranno individuati, in base al progetto esecutivo, le tempistiche per lo svolgimento dei lavori.