



SOCIETA' DELL'INTERPORTO DI TORINO

S.I.TO SpA

RELAZIONE GENERALE

ED ELENCO LAVORI E LAVORAZIONI

OPERE, PRESTAZIONI E FORNITURE NECESSARIE PER LA MANUTENZIONE, LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIPARAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA S.I.TO SPA NONCHE' LA MANUTENZIONE, IL MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE DI TUTTE LE AREE E PARTI COMUNI FACENTI PARTE DELL'INTERPORTO DI TORINO.

Orbassano li 28.11.2017

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere, prestazioni, forniture necessarie per la manutenzione, per il mantenimento e conservazione, per la messa in sicurezza e la riparazione degli immobili di proprietà della S.I.TO SpA, nonché la manutenzione il mantenimento e conservazione di tutte le aree e parti comuni facenti parte dell'Interporto di Torino.

L'appalto avrà la durata di 3 anni, decorrente dalla data di sottoscrizione del relativo contratto di appalto e comunque, al massimo, sino all'esaurimento dell'importo contrattuale complessivo conseguente al ribasso d'asta proposto dall'aggiudicatario.

L'importo complessivo a base d'asta dei lavori compresi nel presente è indicato nel prospetto sottoriportato.

A	Importo dei lavori	1.252.785,74 Euro
B	Oneri della sicurezza	90.668,96 Euro
A+B	Totale	1.343.454,70 Euro

L'importo a base d'asta è soggetto al regime fiscale dell'IVA.

Gli immobili di proprietà della S.I.TO sono n. 15 di cui n. 11 magazzini, n. 3 immobili con uffici e n. 1 fabbricato con gli impianti tecnologici e più precisamente.

INTERPORTO SUD

PALAZZO UFFICI S.I.TO – Prima Strada n. 2 – 10043 Orbassano

sette piani fuori terra e un interrato uso uffici

PALAZZO OPERATORI DOGANALI – Prima Strada n. 5 – 10043 Orbassano

tre piani fuori terra e un seminterrato uso uffici

MAGAZZINO 1L – Prima Strada n. 1 – 10043 Orbassano

superficie uffici mq. 2161 – superficie magazzino mq. 9858 - due piani fuori terra

MAGAZZINO RIPARAZIONE CONTAINERS – Prima Strada n. 1 – 10043 Orbassano

superficie uffici mq. 457 – superficie magazzino mq. 3612 - due piani fuori terra

MAGAZZINO PSUD – Prima Strada n. 1 – 10043 Orbassano

superficie uffici mq. 672 – superficie magazzino mq. 4142 – due piani fuori terra

FABBRICATO TECNOLOGICO – Prima Strada n. 1 – 10043 Orbassano

superficie mq. 720 - due piani fuori terra

MAGAZZINO Y6 – Terza Strada – 10040 Rivalta di Torino

superficie uffici mq. 656 – superficie magazzino mq. 3052 - due piani fuori terra

INTERPORTO NORD

MAGAZZINO NORD 1 – Decima Strada – 10100 TORINO

superficie uffici mq. 1142 – superficie magazzino mq. 4369 - due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 2 – Decima Strada - 10098 RIVOLI

superficie uffici mq. 546 – superficie magazzino mq. 4713 - due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 7 – Decima Strada – 10043 ORBASSANO

superficie uffici mq. 1401 – superficie magazzino mq. 11306 – due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 9 – Decima Strada – 10100 TORINO

superficie uffici mq. 640 – superficie magazzino mq. 4936 – due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 10 – Decima Strada – 10098 Rivoli

superficie uffici mq. 448 – superficie magazzino mq. 3368 – due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 20 – Ottava Strada – 10043 Orbassano

superficie uffici mq. 640 – superficie magazzino mq. 6192 – due piani fuori terra

MAGAZZINO NORD 35 – Ottava Strada – 10043 Orbassano

superficie uffici mq. 1188 – superficie magazzino mq. 8521 – tre piani fuori terra

CASELLO DI CONTROLLO – Terminal Ferroviario

superficie uffici mq. 535,88 – due piani fuori terra

Vengono inoltre indicati alcuni dati sull'Interporto di Torino:

Comuni di appartenenza: 5

Comune	Superficie interportuale [mq]
Orbassano	circa 995.816 mq
Rivalta di Torino	circa 564.639 mq
Rivoli	circa 470.820 mq
Grugliasco	circa 252.957 mq
Torino	circa 138.752 mq
	circa 2.422.992,00 mq

Chilometri di strade: circa 13,5 km

Parcheggi pubblici: 5

Parcheggio Tir in Strada Sesta Sud

Parcheggio in Quarta Strada in Quinta Strada

Parcheggio Lavoro 21 Ter Secondo Lotto Ovest

Parcheggio Lavoro 21 Ter Secondo Lotto Est: CHIUSO

Parcheggio Lavoro 37: CHIUSO

Numero di punti luce: 421 di cui:

torri faro: 23

pali a doppio braccio: 46

pali a braccio singolo: 161

Impianti semaforici: 1 (incrocio Strada Prima con Strada Quarta)

Impianti lampeggiatori: 2 (incrocio Strada Terza con Strada Quarta – incrocio Strada Settima con Strada Decima)

Superficie Terminal Ferroviario: circa 80.000 mq

Rete Ferroviaria: oltre 6.000 m

Magazzini raccordati alla ferrovia: 6 di cui 2 di proprietà S.I.TO

Superficie a verde: circa 300.000 mq

La specifica di manutenzione è definita come la combinazione di tutte le azioni tecniche specialistiche e amministrative, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare un immobile, un impianto o un'area nella condizione di svolgere la funzione prevista.

Gli interventi da eseguire sono indicati nella **tabella 1 sezione elenco lavori e lavorazioni** facente parte del seguente documento.

Tale elenco di immobili non è esaustivo ed è suscettibile di variazioni, in quanto le peculiarità proprie delle attività svolte dall'Ente appaltatore possono richiedere nel corso dell'appalto l'acquisizione di nuovi locali/immobili o la dismissione di altri. Dette variazioni verranno comunicate all'Impresa aggiudicatrice in forma scritta dal Responsabile Unico del Procedimento e varranno come aggiornamento dell'elenco originario. Tutte le disposizioni e le clausole contrattuali varranno sul complesso degli immobili che risultano dall'elenco così aggiornato.

Inoltre, oltre alle lavorazioni indicate nell'elenco e definite nel loro contenuto prestazionale ed esecutivo, può verificarsi la necessità di eseguire altre prestazioni nell'arco di tempo previsto contrattualmente. Si tratta di singoli interventi o d'urgenza" che possono verificarsi nell'arco di tempo di tre anni, (essendo gli immobili costruiti in buona parte a partire dagli anni 80) e sulle aree comuni (in quanto l'Interporto è stato costruito a partire dagli anni 80).

La Committente, potrà ordinare all'appaltatore l'esecuzione di tali prestazioni e forniture al di fuori dell'elenco suindicato, per esigenze specifiche a salvaguardia della sicurezza e incolumità dei servizi dell'Interporto e a salvaguardia del territorio interessato e nell'interesse della buona riuscita e dell'economia dei lavori. In caso del verificarsi di particolari condizioni, quali eventi meteorologici, incidenti stradali e specifici interventi a salvaguardia delle infrastrutture, della viabilità, della sicurezza stradale interportuale, l'appaltatore avrà l'obbligo di eseguire tali interventi senza apporre eccezioni in merito e trarne motivi per avanzare pretese di compensi o indennizzi di qualsiasi natura. Tali opere verranno eseguite agli stessi patti e condizioni offerti in sede di gara e disciplinate nel contratto.

Ciò differenzia e caratterizza questo appalto dagli altri che sono pienamente definiti sia nel contenuto prestazione ed esecutivo, sia nel numero e sia nella localizzazione. Quindi in questo caso si tratta di appalto di esecuzione di lavori e manutenzione.

L'impresa e i soggetti coinvolti nella programmazione dei lavori dovranno tenere conto che gli stessi verranno eseguiti con edifici e servizi funzionanti ed in piena attività e su aree comuni con traffico giornaliero di mezzi, considerandone i conseguenti oneri gestionali anche in sede di formulazione dell'offerta. I lavori saranno eseguiti in presenza di personale che lavora all'interno degli immobili/magazzini e di terzi che vi accedono per usufruire dei relativi servizi. Oltre alla ordinaria attività, particolare caratteristica del presente appalto è **la necessità di dare esecuzione**

a parte delle opere ordinate con urgenza garantendo, nel contempo, la migliore qualità degli interventi, che, per la loro peculiarità, dovranno essere immediatamente eseguiti. Di tale specifica esigenza l'Appaltatore e le figure coinvolte nella programmazione dovranno tenerne conto, sia ai fini della valutazione dell'offerta, sia ai fini della valutazione della propria organizzazione di impresa.

A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono di seguito elencate le tipologie dei lavori previsti:

Interventi agli edifici ubicati nell'Interporto di Torino di proprietà della Società e nelle relative parti comuni (come da planimetria allegata al presente):

- a) interventi nelle aree comuni con esecuzione di ripristino pavimentazioni stradali in bitumato o autobloccanti, sostituzione di lastre in pietra, marmo e/o cemento, formazione di accessi pedonali e carrai, scivoli per portatori di handicap, rifacimento marciapiedi riposizionamento di barriere in c.a. (cordoli – new-jersey), sistemazione di recinzioni di cancelli carrai o pedonali comuni di accesso agli immobili, piccoli interventi sulla segnaletica stradale, opere di contenimento stradale e quant'altro che se anche non specificato a salvaguardia delle aree comuni e viabilità in genere;
- b) interventi negli immobili di proprietà della Società con esecuzione di demolizioni, murature, intonaci, tinteggiature, stuccature, interventi sugli infissi, riparazione ed eventuale sostituzione di infissi, ripristino o esecuzione di pavimentazioni, sottofondi per pavimentazioni, riparazione di porte normali o REI, sostituzione di porte in genere, sostituzione di serrature, sostituzione vetri e opere murarie in genere, interventi sulla copertura, opere da fabbro, opere da lattoniere, opere da idraulico, impianti termici, opere da elettricista, opere da falegname, interventi a seguito di infiltrazioni d'acqua sia meteorica che idrosanitaria, interventi di manutenzione in uffici, esecuzione di pareti mobili e in cartongesso, formazione di nuovi locali, opere edili per la formazione di nuovi servizi igienici, nonché tutte quelle opere necessarie alla conservazione degli immobili di proprietà della Committente e alla loro salvaguardia e nell'interesse dei servizi interportuali.

Gli interventi da eseguire, sono ascrivibili alle seguenti categorie: OG1-OG3-OS3-OS28-OS30

Si rimanda pertanto alla descrizione delle suddette categorie, Allegato "A" del D.Lgs 163/2006 n. 163.

ELENCO LAVORI E LAVORAZIONI

Si riportano nella Tabella 1, i lavori previsti; suddivisi per immobile e anno, e le possibili lavorazioni

Gli importi indicati, sono stimati e comprendono gli oneri della sicurezza

Tabella 1.

INTERVENTO N. i	LAVORI	IMMOBILE	IMPORTO ANNO 1	IMPORTO ANNO 2	IMPORTO ANNO 3	CATEGORIA LAVORI
1.	Buche stradali	Viabilità interportuale	10.000,00	5.000,00	5.000,00	OG3
2.	Fornitura e posa chiusini	Viabilità interportuale	5.000,00	5.000,00	5.000,00	OG3
3.	Cedimento autobloccanti viabilità (ad esem. Prima Strada fronte Piazzale LANNUTTI)	Viabilità interportuale	8.000,00	8.000,00	8.000,00	OG3
4.	Rifacimento cordoli e caditoie	Viabilità interportuale	5.000,00	5.000,00	5.000,00	OG3
5.	Pavimento in autobloccanti da sistemare fronte cancello pista mezzi non targati	Viabilità interportuale	2.500,00			OG3
6.	Recinzione da ambo ai lati sottopasso Strada ferrovie	Viabilità interportuale	10.000,00			OG1
7.	Eliminazione/Riduzione delle aiuole dal piazzale e protezione stelo torre faro (parte)	Terminal ferroviario	30.000,00	30.000,00		OG3
8.	Rifacimento pavimentazione in cls	Terminal ferroviario		25.000,00		OG1
9.	Sostituzione Porte REI (n. 3)	Nord 1	3.000,00			OG1
10.	Manutenzione edile OG1	Nord 1	10.226,40	13.226,40	13.226,40	OG1
11.	Manutenzione edile OG3	Nord 1	4.408,80	4.408,80	4.408,80	OG3
12.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 1	4.408,80	4.408,80	4.408,80	OS3 - OS 28 - OS 30

INTERVENTO N. i	LAVORI	IMMOBILE	IMPORTO ANNO 1	IMPORTO ANNO 2	IMPORTO ANNO 3	CATEGORIA LAVORI
13.	Manutenzione edile OG1	Nord 20	18.000,00	18.000,00	18.000,00	OG1
14.	Manutenzione edile OG3	Nord 20	6.000,00	6.000,00	6.000,00	OG3
15.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 20	6.000,00	6.000,00	6.000,00	OS3 - OS 28 - OS 30
16.	Ritinteggiatura ai piani (1610 mq)	POD	17.000,00	17.000,00	17.000,00	OG1
17.	Sostituire lastre in pietra rotte camminamento parcheggio in superficie	POD	2.000,00	2.000,00	2.000,00	OG3
18.	Tinteggiare transenne	POD	3.300,00	-	-	OG1
19.	Pavimentazione in autobloccanti marciapiedi in corrispondenza rampa accesso parcheggio in superficie	POD	2.000,00	-	-	OG3
20.	Rifacimento battuto in cemento in prossimità entrata parcheggio interrato lato numero civico 5B	POD	5.000,00	-	-	OG1
21.	Serramenti (alcuni) e porte tre moduli dopo i furti	POD	10.000,00	10.000,00	10.000,00	OG1
22.	Tinteggiare e spostamento totem piano terra	POD	3.000,00	-	-	OG1
23.	Lavori a seguito visite locatari	POD	10.000,00	-	-	OG1
24.	Manutenzione edile	PALASITO	19.337,50	7.137,50	27.437,50	OG1
25.	Ritinteggiatura scale	PALASITO	-	6.700,00	-	OG1
26.	Ritinteggiatura corridoi ai piani e sbarco ascensori	PALASITO	-	4.100,00	-	OG1
27.	Tinteggiature porte esterne verso scala antincendio	PALASITO	2.000,00	-	-	OG1
28.	Sostituzione porta in ferro ultimo piano sbarco verso copertura	PALASITO	850,00	-	-	OG1

INTERVENTO N. i	LAVORI	IMMOBILE	IMPORTO ANNO 1	IMPORTO ANNO 2	IMPORTO ANNO 3	CATEGORIA LAVORI
29.	Sostituzione e/o incollaggio di alcune lastre in pietra camminamento attorno immobile e rifacimento battuto in cemento imbocco vialetto	PALASITO	1.000,00	1.000,00	1.000,00	OG3
30.	Ritinteggiatura colonne in legno porticato e soffitto	PALASITO	-	1.000,00	-	OG1
31.	Sistemazione canalette scolo acque meteoriche su aree a verde	PALASITO	200,00	-	-	OG1
32.	Rivestimento camino gruppo elettrogeno	PALASITO	2.500,00	-	-	OG1
33.	Rimozione autobloccanti zona parcheggio lato elisuperficie e riposizionamento per cedimento	PALASITO	-	3.500,00	-	OG3
34.	Scarico acque meteoriche porticato	PALASITO	500,00	-	-	OG1
35.	Zoccolino accesso scala contatori e vicino contatori piano interrato	PALASITO	500,00	-	-	OG1
36.	Intonaco copertura tetto piano	PALASITO	1.500,00	-	-	OG1
37.	Rimozione targa in rame entrata PALASITO	PALASITO	50,00	-	-	OG1
38.	Sostituzione chiusini sifonati al piano -1	PALASITO		5.000,00	-	OG1
39.	Tinteggiatura sale al piano interrato, ingresso, corridoi, servizi	UFFICI S.I.TO	-	7.500,00	-	OG1
40.	Tinteggiatura Archivio SITO e Anti Archivio	UFFICI S.I.TO	-	4.200,00	-	OG1
41.	Serramenti (guarnizioni e manutenzioni)	UFFICI S.I.TO	2.000,00	2.000,00	2.000,00	OG1
42.	Manutenzione edile OG1	Nord 10	9.005,00	16.675,00	16.675,00	OG1
43.	Manutenzione edile OG3	Nord 10	3.335,00	3.335,00	3.335,00	OG3
44.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 10	3.335,00	3.335,00	3.335,00	OS3 - OS 28 - OS 30

INTERVENTO N. i	LAVORI	IMMOBILE	IMPORTO ANNO 1	IMPORTO ANNO 2	IMPORTO ANNO 3	CATEGORIA LAVORI
45.	Manutenzione serramenti	Nord 10	1.000,00			OG1
46.	Lavori per CPI magazzino 1 L - Green Log	Magazzino 1L	45.000,00	-	-	OG1
47.	Rifare parte pavimento zona ricarica muletti - Green Log	Magazzino 1L	-	3.000,00	-	OG1
48.	Manutenzione edile OG1	Magazzino 1L	3.076,00	25.845,60	28.845,60	OG1
49.	Manutenzione edile OG3	Magazzino 1L		9.615,20	9.615,20	OG3
50.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Magazzino 1L		9.615,20	9.615,20	OS3 - OS 28 - OS 30
51.	Controsoffitto e coibentazione da sostituire	Nord 2	10.800,00	-	-	OG1
52.	Manutenzione edile OG1	Nord 2	1.821,60	21.036,00	21.036,00	OG1
53.	Manutenzione edile OG3	Nord 2	4.207,20	4.207,20	4.207,20	OG3
54.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 2	4.207,20	4.207,20	4.207,20	OS3 - OS 28 - OS 30
55.	Manutenzione edile OG1	Magazzino Y6	9.624,00	9.624,00	9.624,00	OG1
56.	Manutenzione edile OG3	Magazzino Y6	3.208,00	3.208,00	3.208,00	OG3
57.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Magazzino Y6	3.208,00	3.208,00	3.208,00	OS3 - OS 28 - OS 30
58.	Manutenzione edile OG1	Nord 35	38.836,00	23.301,60	38.836,00	OG1
59.	Manutenzione edile OG3	Nord 35	-	7.767,20	7.767,20	OG3
60.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 35	-	7.767,20	7.767,20	OS3 - OS 28 - OS 30
61.	Manutenzione copertura	Nord 35	-	-	-	OG1
62.	Manutenzione edile OG3	Fabbricato Tecnologico	971,20	971,20	971,20	OG3
63.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Fabbricato Tecnologico	971,20	971,20	971,20	OS3 - OS 28 - OS 30
64.	Tinteggiatura parete per infiltrazione acqua - Nord 9	Nord 9	5.000,00	-		OG1

INTERVENTO N. i	LAVORI	IMMOBILE	IMPORTO ANNO 1	IMPORTO ANNO 2	IMPORTO ANNO 3	CATEGORIA LAVORI
65.	Manutenzione edile OG1	Nord 9	8.317,60	13.317,60	13.317,60	OG1
66.	Manutenzione edile OG3	Nord 9	4.439,20	4.439,20	4.439,20	OG3
67.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 9	4.439,20	4.439,20	4.439,20	OS3 - OS 28 - OS 30
68.	Manutenzione edile OG1	Nord 7	30.451,20	30.451,20	30.451,20	OG1
69.	Manutenzione edile OG3	Nord 7	10.150,40	10.150,40	10.150,40	OG3
70.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord 7	10.150,40	10.150,40	10.150,40	OS3 - OS 28 - OS 30
71.	Manutenzione edile OG1	PSud	11.553,60	11.553,60	11.553,60	OG1
72.	Manutenzione edile OG3	PSud	3.851,20	3.851,20	3.851,20	OG3
73.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	PSud	3.851,20	3.851,20	3.851,20	OS3 - OS 28 - OS 30
74.	Manutenzione edile OG1	Riparazione Containers	9.765,60	9.765,60	9.765,60	OG1
75.	Manutenzione edile OG3	Riparazione Containers	3.255,20	3.255,20	3.255,20	OG3
76.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Riparazione Containers	3.255,20	3.255,20	3.255,20	OS3 - OS 28 - OS 30
77.	Manutenzione edile OG1	Nord12	2.400,00	2.400,00	2.400,00	OG1
78.	Manutenzione edile OG3	Nord12	800,00	800,00	800,00	OG3
79.	Manutenzione edile OS3 - OS 28 - OS 30	Nord12	800,00	800,00	800,00	OS3 - OS 28 - OS 30
			463.280,50	474.264,90	405.909,30	

TOTALE: 1.343.454,70 Euro

Nella successiva tabella 2, si riassumono gli importi suddivisi per categorie di lavori, per anno, per triennio, con indicazione degli importi stimati per la sicurezza.

Tabella 2.

	CATEGORIA LAVORI	ANNO 1 [Euro]	ANNO 2 [Euro]	ANNO 3 [Euro]	Importo categoria triennio [Euro]	Sicurezza [Euro]
Opere edili	OG1	288.574,18	270.793,78	235.938,18	795.306,15	59.861,75
Opere Stradali	OG3	102.667,85	114.050,25	80.550,25	297.268,36	22.375,04
Impianti idraulici	OS 3	9.709,77	9.709,77	9.709,77	29.129,31	1.533,12
Impianti termici	OS 28	19.419,54	19.419,54	19.419,54	58.258,63	3.066,24
Impianti elettrici	OS 30	24.274,43	24.274,43	24.274,43	72.823,29	3.832,80
		444.645,78	438.247,78	369.892,18		
					1.252.785,74	90.668,96

TOTALE: 1.343.454,70 Euro

Nella successiva tabella 3 le opere di alla Cat. OS3-OS28-OS30, sono accorpate nella Cat. OG1.

Tabella 3.

	CATEGORIA LAVORI	ANNO 1 [Euro]	ANNO 2 [Euro]	ANNO 3 [Euro]	Importo categoria triennio [Euro]	Sicurezza [Euro]
Opere edili	OG1	341.977,93	324.197,53	289.341,93	955.517,38	68.293,92
Opere Stradali	OG3	102.667,85	114.050,25	80.550,25	297.268,36	22.375,04
		444.645,78	438.247,78	369.892,18		
					1.252.785,74	90.668,96

TOTALE: 1.343.454,70 Euro