



# ACCORDO QUADRO PER L'AFFIDAMENTO DELLA MANUTENZIONI ORDINARIA E STRAORDINARIA DI NATURA EDILE PRESSO GLI IMMOBILI DELL'AZIENDA ULSS N° 7 PEDEMONTANA.

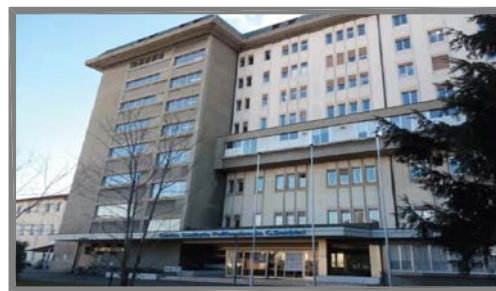
**LOTTO 1: SEDI OSPEDALIERE;**

**LOTTO 2: SEDI DISTRETTUALI;**

# RI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA LOTTO 1 e LOTTO 2

NOME FILE	REV.	DATA	MOTIVO EMISSIONE:	REDAZ.	VERIF.	APPROV.
CART_REL_L1+L2.DWG	01	Marzo 2026	Revisione testo			



### Responsabile UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali (RUP):

Ing. Francesca Chiara Carollo  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali  
 Via dei Lotti, 40 - 36061  
 Bassano del Grappa (VI)

### Progettisti:

Ing. J. Simone Bordignon  
 Geom. Emanuele Lanaro  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

### Direttore dei Lavori:

Lotto 1  
 Geom. Alberto Mosele  
 Lotto 2  
 P.i. Cristiano Briata  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

### Coord. Sicur.:

P.i. Paolo Campana  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

### Collaboratori:

**Data:** Marzo 2026



---

**Uoc Servizi tecnici e Patrimoniali**

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	1
2. L'ACCORDO QUADRO COME STRUMENTO DI FLESSIBILITA' NELLA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO .....	1
3. LO STATO DI FATTO .....	2
4. LA PIANIFICAZIONE IN ATTO .....	2
5. DISPONIBILITA' DELLE AREE E DATI CATASTALI .....	2
6. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA, SISMICA E CALCOLI PRELIMINARI ALLE STRUTTURE .....	3
7. INTERFERENZE E SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	3
8. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE .....	3
9. LE OPERE DI MANUTENZIONE IN PROGETTO .....	4
10. CRITERI AMBIENTALI MINIMI .....	5
11. CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE .....	5
12. INDICAZIONE E DISPOSIZIONI SUI PIANI DI SICUREZZA .....	6
13. QUADRO ECONOMICO DI SPESA .....	6

---

---

## 1. PREMESSA

Nell'ambito del continuo processo di mantenimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana, con particolare riferimento agli ospedali "San Bassiano" di Bassano del Grappa e di Asiago, oltre alle sedi aziendali dei Distretti n.1 e n.2, si intende procedere con il nuovo progetto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di natura edile. Grazie all'esperienza maturata negli scorsi anni con l'adozione di un contratto di Accordo Quadro finalizzato alla manutenzione edile, si intende procedere con un nuovo progetto per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di natura edile delle sedi aziendali.

Lo strumento più idoneo per rispondere alle puntuali esigenze di intervento per le attività manutentive è l'accordo quadro come definito dall'art. 2, comma 1, lettera n) del D.lgs. 36/2023, secondo cui trattasi *"di un accordo concluso tra una o più stazioni appaltanti e uno o più operatori economici, il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo, in particolare per quanto riguarda i prezzi e, se del caso, le quantità previste"*.

L'Appalto sarà suddiviso in due lotti funzionali, ovvero il Lotto n. 1, che comprende gli ospedali "San Bassiano" di Bassano DG e di Asiago, e il Lotto 2 che comprende le sedi distrettuali e territoriali del Distretto 1 e 2.

La durata dell'Accordo Quadro è prevista in tre anni per un importo dei lavori a base di gara relativo ai Lotti n. 1 e n. 2 di € 3.759.210,00 oltre ad € 65.985,00 per oneri della sicurezza, per un importo complessivo di € 3.825.195,00 più iva al 22%. L'importo complessivo dei lavori prevede inoltre l'eventuale opzione di proroga del contratto di 6 mesi, per un ammontare totale dei lavori pari ad € 4.385.745,00 e di € 76.982,50 per oneri della sicurezza, per un importo complessivo di € 4.462.727,50 oltre all'iva al 22%. Come contemplato dall'articolo 41 comma 5-bis del D. Lgs. 36/2023 e dal successivo D. Lgsn.209/2024 si è prevista per l'Appalto in parola la predisposizione del progetto di fattibilità tecnico- economica costituito dagli elaborati di cui all'art. 6 comma 8-bis dell'allegato I.7 trattandosi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti.

## 2. L'ACCORDO QUADRO COME STRUMENTO DI FLESSIBILITA' NELLA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

L'accordo quadro è definito come un contratto normativo di carattere generale e strumento procedimentale ovvero uno strumento di natura negoziale, mediante il quale la Stazione Appaltante definisce con uno o più operatori economici le condizioni fondamentali per i successivi interventi manutentivi da eseguirsi in ambito delle strutture sanitarie e sociosanitarie.

In sintesi, le parti delimitano preliminarmente i vincoli contrattuali per i successivi lavori senza che ciò costituisca un'immediata obbligazione. L'accordo quadro è quindi un programma generale da cui successivamente possono essere definiti i contratti applicativi con specifiche indicazioni circa le tipologie di intervento e di lavoro, le modalità di esecuzione ed in particolare per le peculiari attività svolte in ambito sanitario, i tempi di esecuzione, la standardizzazione dei materiali, i protocolli di intervento, la ripetitività dei lavori, ecc.

Come noto l'istituto dell'accordo quadro è diretta conseguenza del recepimento della Direttiva Europea 2014/24/UE esclusivamente per i lavori di manutenzione che, nell'ambito sanitario / ospedaliero rivestono carattere essenziale per il rispetto delle norme, soprattutto di carattere igienico sanitario e per un immediato riscontro di intervento alle richieste dei responsabili dei vari reparti / servizi.

Quindi se da un lato è chiara la limitazione del campo applicativo esclusivamente ai lavori di manutenzione, dall'altro l'accordo quadro è uno strumento finalizzato ad assicurare maggiore

---

flessibilità nel rispetto dei principi generali di economicità, semplificazione nel procedimento amministrativo, efficacia e tempestività.

Le procedure attese per l'individuazione dell'operatore / operatori economici nell'ambito degli accordi quadro sono quelle previste applicando i criteri di aggiudicazione di cui all'art. 59 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., per una durata massima di quattro anni. Resta inteso, secondo la norma e la tipologia dei contratti "applicativi", che la Stazione Appaltante è comunque vincolata all'affidamento dei lavori esclusivamente all'operatore economico che ha sottoscritto l'accordo quadro intendendo che lo stesso è affidatario diretto degli stessi come chiaramente inteso nella direttiva comunitaria sopra richiamata e non solo mero aggiudicatario.

Nell'ambito dell'accordo quadro in oggetto relativo a lavori di manutenzione, è lasciata alla Stazione Appaltante possibilità di affidare tramite successivi contratti attuativi lavori manutentivi che dovessero rendersi necessari ma non fossero prevedibili sia per tipologia che consistenza senza per questo venir meno ai principi generali del Codice degli Appalti ed in particolare a tutela della concorrenza.

In conclusione, nell'ambito dell'attività di mantenimento del "sistema edificio" riferito sia ai presidi ospedalieri sia alle sedi distrettuali e di tempestiva risposta alle richieste di intervento in materia di sicurezza, l'istituto in parola si ritiene essere lo strumento più idoneo per semplificazione dell'attività amministrativa ed economicità per perseguire gli obiettivi generali di programma secondo l'atto di indirizzo aziendale della Stazione Appaltante.

### **3. LO STATO DI FATTO**

I complessi ospedalieri in parola con i distretti sanitari presenti nel territorio rappresentano un patrimonio per la tutela e la cura della persona di primario livello.

La necessità della continua manutenzione di questo patrimonio costruito nel tempo è un principale obiettivo della Direzione Strategica dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana, come recepito nell'Atto aziendale della Stazione Appaltante.

La continua definizione di nuovi piani sociosanitari ha variato, nel tempo, l'organizzazione sanitaria ospedaliera e più in generale l'approccio alla cura della persona con trasformazione di attività di puro ricovero ospedaliero in attività interventistica giornaliera.

Risulta pertanto evidente la necessità di attuare continui interventi di manutenzione per garantire la funzionalità degli spazi sanitari nella sede ospedaliera e di struttura per l'accessibilità ed una migliore organizzazione logistica dei servizi.

### **4. LA PIANIFICAZIONE IN ATTO**

La destinazione di piano dei singoli piani urbanistici individuano gli attuali complessi sanitari come ZTO F "aree a servizi / attrezzature sanitarie / ospedaliere" di cui alle relative norme tecniche di attuazione.

Sotto l'aspetto urbanistico gli interventi in parola risultano conformi alle norme del piano degli interventi vigente in quanto trattasi di mere manutenzioni delle strutture esistenti.

### **5. DISPONIBILITA' DELLE AREE E DATI CATASTALI**

Gli edifici ospedalieri sono in proprietà dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana, diversamente dalle sedi distrettuali che sono in parte in proprietà ed in parte in uso, come elencate negli elaborati progettuali.

---

Per gli interventi in progetto non sono previste acquisizioni di altre aree pubbliche o private.

## **6. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA, SISMICA E CALCOLI PRELIMINARI ALLE STRUTTURE**

Gli interventi previsti nel presente progetto di fattibilità tecnico-economica per la manutenzione di natura edile, redatto ai sensi dell'articolo 41 comma 5-bis del D. Lgs. 36/2023 e dal successivo D. Lgsn.209/2024, sono riferiti ad edifici esistenti.

Per quanto attiene alle relazioni geotecniche e geologiche si prende atto di quanto in atti della Stazione Appaltante nell'ambito dei progetti di costruzione e delle successive verifiche di vulnerabilità sismica.

L'allegato progetto non prevede interventi di tipo strutturale.

## **7. INTERFERENZE E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Gli interventi nell'ambito dell'accordo quadro di manutenzione ordinaria sono stati definiti per essere realizzati senza l'interruzione dell'attività istituzionali espletate c/o i presidi ospedalieri né di quelle espletate c/o le sedi aziendali distrettuali.

Come sopra già evidenziato, l'Appalto oggetto di gara è stato suddiviso in due lotti funzionali: Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

Il Lotto 1 sarà di riferimento alle sole sedi ospedaliere (PO di Asiago e PO di Bassano del Grappa).

Il Lotto 2 interesserà tutte le sedi in proprietà ed in uso territorialmente ubicate nel territorio del Distretto 1 (Asiago e Bassano del Grappa) e del Distretto 2 (Schio e Thiene).

Gli interventi di manutenzione che interesseranno gli ospedali, previa approvazione della direzione medica, potranno essere realizzati anche per fasi operative durante i periodi di chiusura programmata degli ambulatori e con modalità concordate, rispettando le norme di sicurezza nel senso più ampio del termine.

Sarà cura dell'Appaltatore produrre dettagliati crono programmi esecutivi / operativi degli interventi al Servizio Tecnico della Stazione Appaltante per calendarizzazione dei lavori in ragione delle puntuali esigenze aziendali.

## **8. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

Gli interventi previsti nel presente progetto non alterano in alcun modo significativo lo stato di fatto trattandosi di opere di manutenzione su strutture esistenti. In ogni caso nell'ambito di intervento non sono presenti vincoli ambientali.

---

## 9. LE OPERE DI MANUTENZIONE IN PROGETTO

Gli ospedali e le sedi distrettuali sono edifici e/o complessi di edifici soggetti a norme di adeguamento in continua trasformazione con il primario obiettivo della tutela della salute e cura della persona.

La necessità di porre in essere alcuni temi fondamentali nel processo dei quali:

- umanizzazione (centralità della persona),
- socialità (appartenenza e solidarietà),
- organizzazione (efficacia, efficienza e benessere percepito),
- interattività (completezza e continuità assistenziale),
- appropriatezza (correttezza delle cure e dell'uso delle risorse),
- affidabilità (sicurezza e tranquillità),
- innovazione e ricerca (rinnovamento diagnostico, terapeutico, tecnologico, informatico),
- formazione (aggiornamento professionale),

sono riferiti al nuovo modello di riferimento per una struttura sanitaria anche se definita di rete sempre più tecnologicamente avanzata ed attenta all'assistenza della persona.

Con lo strumento dell'accordo quadro per la categoria di opere edili afferenti le lavorazioni di manutenzione ordinaria, la Stazione Appaltante / Azienda ULSS 7 Pedemontana intende rispondere alle primarie esigenze di ogni singola componente della struttura Sanitaria nel suo insieme (rete ospedaliera e distrettuale).

Il progetto in parola, suddiviso in lotti funzionali, è composto prevalentemente da lavori di manutenzione ordinaria a compenso a corpo mensile e limitatamente da interventi di manutenzione straordinaria delle opere edili ed affini dei vari plessi ospedalieri e sedi aziendali territoriali.

La programmazione delle attività relative alla gestione ordinaria e degli interventi di manutenzione straordinaria è stata commisurata nell'ambito delle esigenze derivate dai dati storici in atti al Servizio tecnico aziendale, nonché da esigenze di interventi puntuali come descritti atteso che, vista la fattispecie, sono da considerarsi esemplificativi ma non esaustivi.

In estrema sintesi l'insieme delle attività manutentive di carattere ordinario comprende le attività di controllo, riparazione su guasto, ripristino e gestione:

- di opere edili e componenti di edifici quali strutture, finiture, pavimentazioni, pareti, controsoffitti, serramenti in generale (interni, esterni, metallici e in legno), arredi fissi e mobili, nonché esecuzione di segnaletica stradale, tutti necessari a mantenere in stato di perfetta efficienza il "sistema edificio" delle sedi aziendali;
- del Piano neve con sgombratura della neve e trattamento con sale stradale e ghiaia della viabilità e parcheggi delle sedi aziendali;
- di auto spurgo, disotturazione condotte e pulizia esterne di strade e parcheggi;
- di altri interventi di carattere ordinario individuata negli elaborati progettuali.

Le attività di carattere straordinario contemplano gli interventi di manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il restauro conservativo, la modifica, l'ampliamento anche parziale e l'adeguamento normativo di natura edile, tutti relativi ai fabbricati di tutti gli edifici e complessi edilizi in proprietà e in uso all'Azienda ULSS n. 7 che comprendono le seguenti categorie:

- opere edili e affini;
- opere da falegname, stuccatore, pittore, pavimentista, impermeabilizzatore, serramentista, lattoniere per tetti e coperture, fabbro e carpentiere, bonifica da materiali contenenti amianto, ecc.;

- 
- ripristini di demolizioni eseguite da terzi per posa o modifiche di impianti tecnologici di varia natura (elettrici, meccanici, speciali, fonia/dati, gas medicali, ecc.);
  - ogni altra lavorazione e fornitura di natura edile, anche specialistica, necessaria a rendere l'insieme compiuto e funzionante a regola d'arte come previsto negli elaborati progettuali,

tutte eseguite direttamente sugli immobili e tese al buon funzionamento, alla conservazione ed al ripristino della funzionalità dei beni medesimi.

## **10.CRITERI AMBIENTALI MINIMI**

Le attività manutentive dovranno essere in linea coi Criteri ambientali minimi / CAM dettati dal D.M. 24.11.2025 / Allegato 1.

Le indicazioni contenute in questo articolo consistono sia in richiami alla normativa ambientale sia in suggerimenti finalizzati alla razionalizzazione degli acquisti ed alla più efficace utilizzazione dei CAM negli appalti pubblici.

Trattandosi il presente appalto come un contratto di manutenzione prevalentemente di natura ordinaria (con riconoscimento di un rimborso mensile a corpo), è prevista la applicabilità del Decreto Ministeriale sui Criteri Ambientali Minimi, limitatamente ad alcuni con particolare riferimento ai capitoli "2.4 -Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione", "2.5-Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere" e "3 – Criteri per l'affidamento ed esecuzione dei lavori per interventi edilizi". Il rispetto da parte dell'Appaltatore dei requisiti elencati dai seguenti CAM si concretizzerà attraverso la consegna alla Direzione Lavori dell'opportuna documentazione tecnica che attesti o certifichi la soddisfazione del/i requisito/i stesso/i.

## **11.CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE**

Le fasi successive di attività amministrativa di approvazione, di appalto, di esecuzione e collaudo dei lavori sono così riassunte:

Progetto Fattibilità Tecnica ed Economica	da approvarsi unitamente agli atti di gara con Delibera del Direttore Generale.
Procedura aperta per l'individuazione dell'operatore economico	Secondo quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023 e smi.
Tempo contrattuale	Durata massima 1080 giorni (tre anni) dalla data di stipula dell'Accordo Quadro.
Conto Finale, avvisi ad opponendum e cessione crediti	Entro 60 gg. dalla fine dei lavori
Prove, Verifiche e Collaudo Tecnico Amministrativo	In corso d'opera e comunque entro 180 gg. dalla data di fine lavori

---

## 12.INDICAZIONE E DISPOSIZIONI SUI PIANI DI SICUREZZA

Valutata l'entità e le caratteristiche operative dell'intervento in progetto, si ritiene che lo stesso rientri nella casistica applicativa prescritta dall'art. 3 del D.lgs. 81/2008 e smi.

Pertanto, visto che potrebbero operare più ditte, è allegato il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Gli oneri per la sicurezza sono stati preventivati in:

- €. /anno 11.500,00.=, per il Lotto 1;
- €. /anno 10.495,00.=, per il Lotto 2.

## 13.QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Come da allegati elaborati l'importo complessivo dei lavori relativi al triennio previsti nell'accordo quadro suddiviso in lotti è pari a:

- **Lotto 1** in **€ 2.123.490,00** di cui € 2.088.990,00 posti a base di gara ed € 34.500,00 per oneri per la sicurezza (tutti gli importi oltre all'iva 22%).
- **Lotto 2** in **€ 1.701.705,00** di cui € 1.670.220,00 posti a base di gara ed € 31.485,00 per oneri per la sicurezza (tutti gli importi oltre all'iva 22%).

L'importo dei lavori è stato determinato principalmente attraverso i dati storici per le manutenzioni ordinarie con riferimento al Prezziario Regionale deli LL.PP. della Regione Veneto – edizione 2025, a quello per "Recupero Ristrutturazione e Manutenzione" del Genio Civile (DEI) – edizione 2025, al Prezziario Integrativo della Stazione Appaltante come da norme vigenti in materia rapportati alla specificità dell'interventi. Per la contabilizzazione delle prestazioni saranno eventualmente considerati ulteriori prezziari come elencati all'art. 4.1 del CSA. La formazione di eventuali nuovi prezzi verrà determinata, laddove non presenti nei prezziari sopraelencati, secondo le norme vigenti in materia.