



**ACCORDO QUADRO PER L'AFFIDAMENTO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE FORFETTIZZATE E SU CHIAMATA ED INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRESSO GLI IMMOBILI DELL'AZIENDA ULSS N° 7 PEDEMONTANA DI NATURA EDILE**  
**LOTTO 1: SEDI OSPEDALIERE;**  
**LOTTO 2: SEDI DISTRETTUALI DEI DISTRETTI 1 E 2**

**RI**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**LOTTO 1 e LOTTO 2**

NOME FILE	REV.	DATA	MOTIVO EMISSIONE:	REDAZ.	VERIF.	APPROV.
CART_REL_L1+L2.DWG	01	Maggio/2022	Revisione testo			



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

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

**Data:** Maggio 2022

**Progettisti:**

Geom. Carlo Trivillin  
 Ing. Matteo Alberton  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

**Coord. Sicur.:**

Lotto 1  
 P.i. Paolo Campana

Lotto 2  
 P.i. Cristiano Briata

UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

**Direttore dei Lavori:**

Lotto 1  
 Geom. Alberto Mosele

Lotto 2  
 P.i. Cristiano Briata  
 UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

**Collaboratori:**

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



## 1. PREMESSA

Nell'ambito del continuo processo di mantenimento del patrimonio immobiliare ospedaliero e dei relativi distretti sanitari, l'Azienda ULSS 7 Pedemontana, considerata l'esperienza maturata negli scorsi anni con l'adozione negli ultimi due trienni di un Accordo Quadro finalizzato alla manutenzione edile, intende nuovamente procedere con un progetto per un servizio di gestione e manutenzione straordinaria delle opere edili ed affini.

Lo strumento più idoneo per rispondere alle puntuali esigenze di intervento per le manutenzioni deriva dall'applicazione della normativa europea ed particolare dall'articolo 33 della direttiva 2014/24/UE e dell'articolo 51 della direttiva 2014/25/UE, come integralmente recepite dall'articolo 54 D.Lgs. 50/2016 e smi – accordi quadro, definito dall'articolo 3 lett. iii), 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 1 che comprende le sedi ospedaliere (Asiago, Bassano e limitatamente ad alcuni aspetti manutentivi all'ospedale di Santorso), ed il Lotto 2 che comprende le sedi distrettuali e territoriali del Distretto 1 e 2.

La durata del servizio per il settore ordinario riferita alle opere edili è prevista in tre anni per un importo lavori complessivo di quadro economico relativo ai lotti 1 e 2 stimato in euro **4.864.500,00.=**, come da Delibera di approvazione degli atti progettuali n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e come descritto negli allegati elaborati.

Come previsto dall'articolo 216 comma 4° del D.Lgs. 50/2016, nelle more del decreto ministeriale relativa ai livelli di progettazione, si è prevista per l'appalto in parola una documentazione semplificata considerato l'importo per la manutenzione entro il limite previsto dalla norma.

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

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 Sanitario.

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 e 2014/25/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 al D.Lgs. 50/2016 e smi, per una durata massima di quattro anni. Resta inteso, secondo la norma e la tipologia dei contratti cd "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.

In tal senso si richiama la previgente normativa ovvero quanto era previsto nel DPR 554/1999 e D.Lgs. 163/2006 e smi che definiva la possibilità "di contratti aperti" per le Stazioni appaltanti laddove le quantità di prestazioni dipendevano dalle reali necessità delle amministrazioni in un arco temporale definito e disciplinato.

Inoltre l'ANAC è intervenuta con la determinazione n.7 del 28.04.2015 "Linee Guida per l'affidamento dei servizi di manutenzione degli immobili" fornendo alle Stazioni Appaltanti gli indirizzi circa i criteri delle modalità di svolgimento del servizio e dei lavori nonché per l'individuazione dell'operatore economico e la suddivisione in lotti.

L'articolo 54 D.Lgs. 50/2016 e smi in effetti è l'integrale ripetizione delle norme regolamentari sopra richiamate applicazione delle direttive comunitarie ed in particolare proprio per garantire ampia flessibilità e celerità di esecuzione degli interventi manutentivi (vedi AVCP n. 8/2011), con definizione del prezzo unitario ed eventualmente delle quantità previste, lasciando così ampio potere decisionale alle amministrazioni nell'ambito della gestione dell'appalto.

Infatti nell'ambito di accordi quadro per i lavori di manutenzione, è lasciata all'amministrazione la possibilità di affidare senza particolari atti amministrativi ma solo con semplici ordini di servizio (a chiamata), i lavori manutentivi previsti nel senso più generale del termine anche per categoria di lavoro, con possibilità al rup, su proposta del direttore dei lavori, di procedere anche ad eventuali



estensioni contrattuali di natura applicativa senza per questo venir meno ai principi generali del Codice ed in particolare a tutela della concorrenza.

In conclusione, nell'ambito dell'attività di mantenimento del patrimonio ospedaliero e di tempestiva risposta alle richieste del personale sanitario soprattutto 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.

### **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 come recepito nell'atto aziendale.

La continua definizione di nuovi piani socio sanitari hanno 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 porre in essere 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.

Tra le sedi ospedaliere previste nel presente Accordo Quadro (Asiago e Bassano), l'ospedale di Santorso verrà interessato dal nuovo Accordo Quadro per alcune mirate attività manutentive degli arredi; la totalità delle manutenzioni resta in capo al soggetto che ha realizzato l'opera in project financing.

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

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

Sotto l'aspetto urbanistico l'intervento risulta conforme 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 e distrettuali sono in parte in proprietà ed in parte in uso e sono elencati 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 manutenzione redatto in forma semplificata ai sensi dell'articolo 23 c.3bis D. Lgs. 50/2016 e smi, sono riferiti ad edifici esistenti.

Per quanto attiene alle relazioni geotecniche e geologiche si prende atto di quanto in atti dell'Azienda 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 ospedaliera.

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

Il Lotto 1 sarà di riferimento alle sole sedi ospedaliere (Asiago, Bassano e limitatamente Santorso);

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

Gli interventi di manutenzione che interesseranno le aree ospedaliere verranno programmati con la direzione sanitaria, atteso che potranno essere realizzati anche per fasi durante i periodi di chiusura programmata degli ambulatori e con modalità concordate, rispettando le norme di sicurezza.

Sarà cura dell'operatore economico consegnare dettagliati crono programmi al Servizio Tecnico dell'Azienda per la pianificazione dei lavori secondo le puntuali esigenze.

## **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 complessi con norme di adeguamento in continua trasformazione con il primario obiettivo della tutela e cura della persona.

La necessità di porre in essere alcuni temi fondamentali nel processo di 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, l'Azienda intende rispondere alle primarie esigenze di ogni singola componente della struttura Sanitaria nel suo insieme (ospedaliera e distrettuale).

Il progetto in parola, suddiviso in lotti funzionali, è composto prevalentemente da un servizio di gestione ordinaria a rimborso mensile e limitatamente da interventi di manutenzione straordinaria delle opere edili ed affini dei vari complessi ospedalieri e relativi presidi 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 possesso degli uffici nonché da esigenze di interventi puntuali come descritti atteso che, vista la fattispecie, sono esemplificativi ma non esaustivi.

Indicativamente la gestione ordinaria e relativa al servizio di manutenzione, comprende attività di controllo e di gestione:

- di elementi edilizi (quali strutture, finiture, pavimentazioni, pareti, controsoffitti, ecc.), serramenti in generale (interni, esterni, metallici, legnai), arredi;
- di servizio di sgombero neve;
- di attività di carattere ordinario individuata negli elaborati progettuali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono commisurati alle seguenti categorie di lavoro:

- manutenzione su guasto ovvero interventi a seguito di chiamata;
- interventi eseguiti direttamente sull'immobile tesi al buon funzionamento, alla conservazione ed al ripristino della funzionalità dei beni stessi;
- interventi di ristrutturazione funzionale di locali e aree.

## 10 CRITERI AMBIENTALI MINIMI

L'articolo 34 del D.Lgs. 50/2016 prevede "*Criteri di sostenibilità energetica e ambientale*" nei successivi livelli di progettazione (... omissis riferimento agli specifici CAM "*Criteri ambientali minimi per lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione ...*") di edifici dei





*cantieri della pubblica amministrazione - D.M. 11 gennaio 2017 (G.U. n. 23 del 28 gennaio 2017)".*

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 forfettizzato), è prevista la applicabilità del Decreto Ministeriale sui Criteri Ambientali Minimi, limitatamente ad alcuni dei "Criteri Comuni a tutti i Componenti Edilizi di cui al punto 2.4.1." del decreto medesimo, laddove, in particolare, vengono descritte le caratteristiche ai punti 2.4.2.6 (componenti in materie plastiche), 2.4.2.8 (Tramezzature e controsoffitti), 2.4.2.10 (pavimenti e rivestimenti), 2.4.2.11 (pitture e vernici).

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.

#### Diritti umani e condizioni di lavoro

L'appaltatore dovrà rispettare i principi di responsabilità sociale assumendo impegni relativi alla conformità a standard sociali minimi e al monitoraggio degli stessi.

L'appaltatore deve aver applicato le Linee Guida adottate con DM 6 giugno 2012 "Guida per l'integrazione degli aspetti sociali negli appalti pubblici", volta a favorire il rispetto di standard sociali riconosciuti a livello internazionale e definiti da alcune Convenzioni internazionali, nonché a favorire attivamente l'applicazione della legislazione nazionale riguardante la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro, il salario minimo vitale, l'adeguato orario di lavoro e la sicurezza sociale (previdenza e assistenza). '

## **11 CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE**

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

#### Progetto definitivo

Da approvare con Delibera del Direttore Generale / previa acquisizione dei verbali di verifica e validazione

#### Procedura aperta per l'individuazione dell'operatore economico

Secondo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 e smi. Dopo l'insediamento della Commissione Giudicatrice sono previsti 90 giorni per la verifica delle singole offerte come da bando e disciplinare di gara.



<u>Tempo contrattuale</u>	1080 giorni (tre anni) dalla data di consegna dei lavori
<u>Conto Finale, avvisi ad opponendum e cessione crediti</u>	Entro 60 gg. dalla fine dei lavori
<u>Prove, Verifiche e Collaudo Tecnico Amministrativo</u>	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 imprese, è allegato il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Gli oneri per la sicurezza sono stati preventivati in euro/anno **15.000,00.** per il Lotto 1 ed in euro/anno **15.000,00.** 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 € **2.679.650,00.** di cui € **2.136.800,00.** a base di gara ed € **542.850,00.** per somme a disposizione. L'importo a base di gara a sua volta resta definito in € **1.566.483,00.=** per attività di gestione ordinaria, di € **570.300,00.=** per lavori di manutenzione straordinaria, comprensivi degli oneri per la sicurezza.
- Lotto 2 in € **2.184.850,00.** di cui € **1.737.750,00.** a base di gara ed € **447.100,00.** per somme a disposizione. L'importo a base di gara a sua volta resta definito in € **1.282.800,00. =** per attività di gestione ordinaria, di € **454.950,00. =** per lavori di manutenzione straordinaria, comprensivi degli oneri per la sicurezza.

L'importo dei lavori è stato determinato attraverso i dati storici per le manutenzioni ordinarie con riferimento al Prezziario Regionale, a quello del Genio Civile (DEI), al Prezziario Integrativo della Stazione Appaltante come da norme vigenti in materia rapportati alla specificità dell'intervento. La formazione di eventuali nuovi prezzi verrà determinata, laddove non presenti nel prezziario regionale, secondo le norme vigenti in materia.