



REGIONE TOSCANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO
Sede Legale P.zza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

Numero della delibera	902
Data della delibera	29-08-2024
Oggetto	Delibera/determina a contrarre
Contenuto	Lavori di manutenzione edilizia degli immobili nella disponibilità dell'Azienda USL Toscana centro, Area Firenze: approvazione documentazione tecnica e quadro economico complessivo Accordo Quadro ed indizione gara, suddivisa in tre lotti, finalizzata alla stipula di un Accordo quadro per ciascun lotto per l'affidamento dei lavori.

Dipartimento	DIPARTIMENTO AREA TECNICA
Direttore del Dipartimento	LAMI SERGIO
Struttura	SOC MANUTENZIONE IMMOBILI FIRENZE
Direttore della Struttura	BELLAGAMBI PIERLUIGI
Responsabile del procedimento	BELLAGAMBI PIERLUIGI

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio
416.666,67	Manutenzione Immobili	3B0401	2024

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° di pag.	Oggetto
A	12	Relazione del Responsabile Unico del Progetto con sub allegato Elenco degli elaborati
B	3	Quadro economico complessivo Accordo quadro e per singolo lotto

Tipologia di pubblicazione	Integrale Parziale
-----------------------------------	-------------------------

IL DIRETTORE GENERALE
(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 169 dell'11 ottobre 2023)

Vista la Legge Regionale n. 84/2015 recante “*Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del Sistema Sanitario Regionale. Modifiche alla Legge Regionale 40/2005*”;

Vista la Delibera n. 1720 del 24/11/2016 di approvazione dello Statuto aziendale e le conseguenti delibere di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture aziendali;

Viste inoltre:

- la Delibera n.1481 del 16/12/2022 di conferimento incarico di Direzione del Dipartimento Area Tecnica all’Ing. Sergio Lami, a decorrere dal 1 gennaio 2023 per una durata di tre anni;
- la Delibera del Direttore Generale n. 1098 del 29/09/2022 con la quale è stato confermato l’incarico di Direttore della SOC Manutenzione Immobili Firenze all’Ing. Pierluigi Bellagambi per un quinquennio;

Vista la normativa vigente ed in particolare:

- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici”;
- il Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, “*Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*”;
- la Legge Regionale Toscana 13 luglio 2007, n. 38 e s.m.i. “*Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro*”;

Richiamate:

-la Delibera del Direttore Generale n. 1348 del 26/09/2019 recante “*Modifica delibera n. 644/2019 ‘Approvazione del sistema aziendale di deleghe (...)’ e delibera n. 885/2017 ‘Criteri generali per la nomina delle Commissioni giudicatrici nell’ambito delle gare d’appalto del Dipartimento Area tecnica e ripartizioni di competenze fra le SOC (...)’.* Integrazione deleghe dirigenziali ed individuazione competenze nell’adozione degli atti nell’ambito del Dipartimento Area tecnica e Dipartimento SIOR” nella quale, fra le altre disposizioni, viene deliberato di modificare la Delibera del Direttore Generale f.f. nr. 885 del 16/06/2017 ai punti:

- sub 4 lett. A) del dispositivo, prevedendo che compete alle SOC Tecniche la predisposizione di tutta la documentazione tecnica indispensabile per le procedure di gara, documentazione che viene adottata con atto del Direttore Generale, previo parere favorevole del Direttore del Dipartimento in relazione alla compatibilità con il Piano Investimenti, su proposta del Direttore della SOC Tecnica di competenza, che si avvale per l’istruttoria amministrativa del personale della SOC Appalti e Supporto Amministrativo. Con il medesimo atto il Direttore Generale indice la procedura di gara;
- sub 4 lett. B) del dispositivo, prevedendo che compete alla SOC Appalti e supporto amministrativo la predisposizione di tutta la documentazione amministrativa conseguente e necessaria per l’espletamento delle procedure di gara sulla base dell’atto di programmazione e indicazione della procedura, su proposta delle strutture di competenza afferenti al Dipartimento Area Tecnica, previo parere favorevole del Direttore del Dipartimento Area Tecnica in merito alla compatibilità economica di importi che vadano ad incidere sul Piano Investimenti;

Viste:

- la Delibera del Direttore Generale n. 377 del 24/03/2022 *“Codice dei contratti pubblici, da ultimo modificato dalla L. 108/2021, di conversione del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, che ha modificato la L. 11 settembre 2020, n. 120, di conversione, con modificazioni, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 e dalla L. 23 dicembre 2021, n. 238 (GU Serie Generale n.12 del 17-01-2022): disposizioni operative per le procedure di ‘affidamento diretto’ e modifiche ai regolamenti di gestione dell’elenco degli operatori economici e dell’elenco dei professionisti aziendali”*, con la quale, tra le altre disposizioni, è stato adeguato il Regolamento per la formazione dell’elenco degli operatori economici, approvato con delibera n. 1176 del 15/10/2020;

-la Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024 *“Approvazione elenco aggiornato degli operatori economici del Dipartimento Area tecnica dell’Azienda USL Toscana centro da invitare alle procedure di cui all’art. 1, comma 2, Legge n. 120/2020 e s.m.i.”*;

Premesso che:

-sul territorio dell’Area Firenze dell’Azienda USL Toscana centro insistono una pluralità di edifici ad uso sanitario e non, che erogano servizi di tipo territoriale e ospedaliero, distribuiti su un territorio molto vasto, con caratteristiche estremamente differenti in base alla diversa genesi e spesso caratterizzati da un sistema vincolistico che richiede valutazioni e progettualità specifiche e accorgimenti esecutivi dedicati;

- sugli edifici suddetti si rende necessario disporre di un adeguato, tempestivo ed efficace sistema di gestione dei lavori di manutenzione ordinaria, con particolare riferimento alla fattispecie edile, al fine di:

- garantire funzionalità e grado di conservazione degli immobili;
- garantire il rispetto delle norme e condizioni in materia di sicurezza dei fabbricati;
- garantire una maggiore durabilità ed efficacia nel tempo degli interventi manutentivi;
- assicurare le caratteristiche prestazionali degli edifici in modo da ottenere significativi benefici nel tempo;
- prevenzione di situazioni di pericolo anche solo potenziale per utenza, lavoratori e soggetti terzi in genere;

- con Delibera del Direttore Generale n. 855 del 29/06/23 è stato disposto di procedere all’Adesione all’Accordo Quadro regionale di *“Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili ed impianti” – Lotto 1: Area Centro 1”*, con riferimento alle sedi territoriali dell’ambito fiorentino, presentando manifestazione di interesse per l’attivazione della fase S5b di costituzione dell’anagrafica tecnica immobili e della successiva fase di Mobilitazione e Start –up, tramite il “negoziato elettronico” della piattaforma START della Giunta regionale Toscana, necessarie all’attivazione del servizio di manutenzione, gestione e conduzione immobili ed impianti;

- relativamente all’ambito territoriale fiorentino è in corso la procedura per l’utilizzazione dell’Accordo Quadro regionale sopra richiamato, che avviene per fasi, tutte propedeutiche una all’altra con passaggi approvati dalle Amministrazioni, essendo slittati, da parte del fornitore, i tempi di realizzazione del servizio di costituzione dell’anagrafica tecnica degli immobili e impianti dell’area territoriale fiorentina, necessario all’attivazione delle fasi di Mobilitazione e Start up, come riportato nella Delibera del Direttore Generale n. 722 del 28/06/2024;

- non è possibile ricorrere per il momento ai servizi erogati mediante l’Accordo quadro regionale avanti citato, fermo restando il fabbisogno manutentivo edilizio che caratterizza gli edifici a carattere sia territoriale sia ospedaliero che sono ubicati nel territorio fiorentino, in alcuni casi tutelati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio, come sopra ricordato, per i quali occorre garantire, nelle more del perfezionamento del percorso di adesione all’Accordo quadro regionale sopra richiamato, un sistema integrato e puntuale di interventi manutentivi che ne assicurino il pieno utilizzo per il corretto svolgimento dei servizi sanitari istituzionalmente assegnati.

Considerato, pertanto, necessario procedere, per quanto sopra riportato, a dare avvio alla procedura di selezione del contraente finalizzata all'affidamento dei lavori utili alla realizzazione degli interventi manutentivi edilizi necessari ad assicurare la piena funzionalità delle strutture sia territoriali sia ospedaliere dislocate nell'ambito fiorentino, nelle more del perfezionamento del percorso di adesione all'Accordo quadro regionale di *"Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti"*;

Dato atto che:

- dal 28/06/2023 l'Azienda USL Toscana centro, in conformità all'art. 62 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, è qualificata come Stazione appaltante ai sensi dell'art. 63 e dell'Allegato II.4 del D. Lgs. 36/2023;
- l'art. 17, comma 1, del D.lgs. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le Stazioni Appaltanti e gli Enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Dato atto che per il procedimento in interesse, essendo lo stesso afferente all'Area Manutenzioni e Gestione investimenti Firenze, e trattandosi di un affidamento correlato alla SOC Manutenzione immobili Firenze, il Responsabile Unico del Progetto dell'Accordo Quadro in oggetto coincide con il Direttore della struttura medesima, Ing. Pierluigi Bellagambi;

Vista la Relazione del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Pierluigi Bellagambi, datata 26.07.2024 allegato A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che evidenzia quanto di seguito dettagliato:

- le attività manutentive saranno eseguite principalmente in ambiti ambulatoriali, uffici di supporto amministrativo, ospedalieri di degenza, locali di diagnosi e cura, locali e vani tecnici, compresi all'interno dell'ambito territoriale della AUSL Toscana Centro – Area Firenze;
- gli immobili sono distribuiti nell'area Firenze, che ricomprende le 4 soluzioni organizzative territoriali: Zona Fiorentina, Zona Fiorentina Sud Est, Zona Fiorentina Nord Ovest, Zona del Mugello;
- considerata l'estensione territoriale dell'intera Area Firenze, si è proceduto ad individuare 3 lotti geografici simili sotto il profilo dei fabbisogni manutentivi precisamente: Zona Fiorentina e Zona del Mugello; Zona Fiorentina Sud Est; Zona Fiorentina Nord Ovest;
- la tipologia delle prestazioni che si intendono affidare, rilevate sulla base dello storico degli interventi manutentivi e sulla base di una programmazione di medio periodo, viene classificata come lavori di manutenzione ordinaria così come inteso all'art. 41, comma 5, del D.Lgs 36/2023, di tipo preventiva, correttiva/urgente e migliorativa;
- al fine di individuare un Operatore economico affidatario dei lavori manutentivi in questione diverso per ciascun lotto geografico, come sopra precisati, l'Azienda intende procedere mediante la stipula di un Accordo quadro con un solo operatore economico per ciascuno dei tre lotti geografici in cui sarà suddiviso l'Accordo quadro stesso, ai sensi dell'art. 59 c. 3 del D.Lgs. 36/2023;
- considerato che la stima complessiva del valore dell'Accordo quadro è superiore a 1 milione di euro ed inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del D.Lgs 36/2023 (€ 5.538.000 per appalti di lavori pubblici per il 2024), si procederà all'affidamento dei lavori di manutenzione in parola, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera d) dello stesso Decreto, mediante procedura negoziata senza bando, che si svolgerà in modalità telematica tramite il "Sistema Telematico degli Acquisti del servizio Sanitario della Regione Toscana (START)", previa consultazione di almeno dieci operatori economici, individuati nell'*Elenco Aziendale degli operatori economici per l'affidamento dei lavori, forniture e servizi*, aggiornato in ultimo con Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti ai sensi dell'art. 49, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, sulla base dei criteri sotto indicati:

a) iscrizione alla classe 3 dell'elenco per la categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali*;

b) iscrizione nell'indirizzario del Sistema Telematico degli Acquisti Regionale della Toscana (START),

come da "Elenco degli Operatori economici da invitare alla procedura", conservato agli atti della struttura proponente;

- ai sensi dell'art. 50 co. 4 del D.Lgs. 36/2023 l'aggiudicazione di ciascun lotto di gara avverrà secondo il criterio del prezzo più basso (ribasso unico percentuale sui prezzi unitari posti a base di gara). La Stazione appaltante, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, applicherà l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una soglia di anomalia individuata secondo il "Metodo A", punto 2 dell'allegato II.2 del Codice. In caso di un numero di offerte ammesse inferiore a cinque, non si procederà al calcolo della soglia di anomalia, ma la Stazione appaltante, in ogni caso, potrà valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice;
- ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D.Lgs 36/2023, considerata la natura e tipologia di lavori oggetto di Accordo quadro, viene omesso il livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica. Il livello di progettazione esecutivo sarà redatto in funzione della specifica tipologia e dimensione di ciascun contratto attuativo dell'Accordo quadro. Il RUP indicherà le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari, ricomprendendo anche gli eventuali elementi propri del primo livello omesso (All. I.7 art 22 c.4). Ogni contratto attuativo, quindi, sarà preceduto da un apposito progetto di maggior dettaglio;
- nell'ambito di ciascun contratto attuativo sarà definito un Ufficio di Direzione Lavori, composto da un Direttore dei Lavori e da uno o più Direttori Operativi e Ispettori di Cantiere, referenti di ciascun lotto geografico;
- il corrispettivo delle prestazioni oggetto del contratto Accordo quadro è previsto "a misura" ai sensi dell'art 3, comma 1, lett. m), dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023, facendo riferimento ai prezzi del Prezzario dei Lavori Pubblici Regionale della Toscana anno 2024, Provincia di Firenze, ai quali si applica il ribasso percentuale offerto da ciascun Aggiudicatario in sede di gara. L'importo del contratto come determinato in sede di gara, pertanto, potrà variare sulla base della verifica della quantità o della qualità della prestazione effettivamente eseguita e definita in sede di contabilità;
- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro, previsto nel Quadro economico, stimato in € 5.000.000,00 di cui:
 - € 3.905.330,61 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta) determinati, nella tipologia e nell'importo, con riferimento alle lavorazioni maggiormente ricorrenti negli interventi manutentivi storici e sulla base di una programmazione di medio periodo;
 - € 1.094.669,39 per somme a disposizione,
 che deve intendersi come meramente presuntivo. Le eventuali variazioni non potranno costituire per l'Appaltatore motivo di rivalsa e/o di opposizione;
- l'Accordo quadro è suddiviso in tre lotti geografici ognuno pari a € 1.301.776,87, di cui € 1.127.079,54 per lavori appartenenti alla categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 112.707,95 per lavori appartenenti alla categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*, soggetti a ribasso, e € 61.989,37 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- ogni contratto Accordo quadro sarà stipulato, a pena di nullità, mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 18 del Codice dei Contratti. I contratti applicativi derivanti da ciascun Accordo Quadro saranno parimenti conclusi nella forma di scrittura privata firmata digitalmente dalle parti;
- di non richiedere agli Operatori economici invitati, per la presentazione della propria offerta, la produzione di una garanzia provvisoria ai sensi dell'art. 53, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, al fine di ridurre i tempi amministrativi di aggiudicazione con l'obiettivo di garantire la continuità degli interventi manutentivi in parola;

- di richiedere, prima della stipula di ciascun contratto Accordo Quadro, la costituzione di una garanzia definitiva ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023;

Ricordato che:

- l'utilizzo dell'istituto dell'accordo quadro, caratterizzato dall'affidamento di una pluralità di interventi non predeterminati nel numero, ma che si renderanno necessari nel corso della sua durata, consente di intervenire sia in caso di lavori urgenti che di interventi programmabili di manutenzione ordinaria e poiché la determinazione delle prestazioni è successiva alla sua conclusione, non rappresenta una fonte di immediata obbligazione tra la Stazione appaltante e l'impresa aggiudicataria, non è impegnativo in ordine all'affidamento di lavori per un quantitativo minimo predefinito e dunque meglio si attaglia alle esigenze finanziarie della Stazione appaltante che non ha necessità di impegnare da subito l'intero importo complessivo posto a base di gara;
- l'accordo quadro deve avere una validità temporale non superiore a quattro anni, con indicazione di un importo massimo di spesa al cui raggiungimento l'accordo cessa di produrre effetti, anche in anticipo rispetto alla scadenza prevista;
- i lavori oggetto dell'accordo sono definiti soltanto a livello generale e saranno definiti in fase di esecuzione, sulla base delle priorità e delle necessità della Stazione appaltante;

Dato atto che, come risulta nella sopra citata Relazione del Rup, il tempo di validità di ciascun Accordo quadro in parola è fissato in 24 mesi a decorrere dalla data di stipula dello stesso o dalla consegna anticipata in via d'urgenza, nel corso del quale potranno essere stipulati uno o più contratti attuativi la cui durata non potrà essere superiore a 24 mesi;

Ritenuto, pertanto, necessario, come proposto dal Responsabile Unico del Progetto nella suddetta Relazione:

- approvare la documentazione tecnica posta a base dell'Accordo quadro in parola, riportata nel documento "Elenco elaborati", allegato alla Relazione del Rup, allegato **A** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, e conservata agli atti della SOC Manutenzione immobili Firenze;

- approvare, il Quadro economico complessivo dell'Accordo quadro, allegato **B** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, per un importo totale di € 5.000.000,00 di cui:

- € 3.905.330,61 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta) determinati, nella tipologia e nell'importo, con riferimento alle lavorazioni maggiormente ricorrenti negli interventi manutentivi storici e sulla base di una programmazione di medio periodo;
- € 1.094.669,39 per somme a disposizione,

che deve intendersi come meramente presuntivo. Le eventuali variazioni non potranno costituire per l'Appaltatore motivo di rivalsa e/o di opposizione;

- indire una procedura di gara per l'affidamento dei lavori di manutenzione in parola, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera d) del D. Lgs. 36/2023, mediante procedura negoziata senza bando, che si svolgerà in modalità telematica tramite il "Sistema Telematico degli Acquisti del servizio Sanitario della Regione Toscana (START)", previa consultazione di almeno dieci operatori economici, finalizzata alla stipula di un Accordo quadro, ex art. 59 c. 3 del D.Lgs 36/2023, con un unico Operatore economico diverso per ciascuno dei tre lotti geografici in cui è suddiviso l'Accordo quadro stesso, di pari consistenza in ragione dei similari fabbisogni manutentivi, avente le seguenti caratteristiche:

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è stimato in € 5.000.000,00 di cui € 3.719.362,49 per lavori soggetti a ribasso d'asta (€ 3.381.238,63 di lavori in categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 338.123,86 di lavori in categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili*

sottoposti a tutela), € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 1.094.669,39 per somme a disposizione;

- l'Accordo quadro è suddiviso in tre lotti geografici il cui importo a base di gara è pari a € 1.301.776,87, di cui € 1.127.079,54 per lavori appartenenti alla categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 112.707,95 per lavori appartenenti alla categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*, soggetti a ribasso, e € 61.989,37 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- individuare almeno dieci Operatori economici da invitare alla procedura di gara di cui trattasi, sulla base dei criteri sotto riportati:
- iscrizione nell'*Elenco Aziendale degli operatori economici per l'affidamento dei lavori, forniture e servizi*, aggiornato in ultimo con Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'art. 49 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, sulla base dei criteri sotto indicati:
 - a) iscrizione alla classe 3 dell'elenco per la categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali*;
 - b) iscrizione nell'indirizzario del Sistema Telematico degli Acquisti Regionale della Toscana (START),come da "Elenco degli Operatori economici da invitare alla procedura", conservato agli atti della struttura proponente;
- aggiudicare ciascun lotto di gara mediante il criterio del prezzo più basso (ribasso unico percentuale sui prezzi unitari posti a base di gara) ai sensi dell'art. 50 co. 4 del D. Lgs. 36/2023, con applicazione dell'esclusione automatica delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, individuata ai sensi del Metodo A di cui all'Allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del Codice. In caso di un numero di offerte ammesse inferiore a cinque, non si procederà al calcolo della soglia di anomalia, ma la Stazione appaltante, in ogni caso, potrà valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice;
- dare atto che, per ciascun Contratto attuativo discendente da ogni Accordo quadro di lavori di cui si propone l'attivazione, sarà definito un apposito progetto di maggior dettaglio e sarà individuato un Ufficio di Direzione Lavori, composto da un Direttore dei Lavori e da uno o più Direttori Operativi e Ispettori di Cantiere, referenti di ciascun lotto geografico;

Ritenuto altresì di stabilire, come proposto dal Responsabile Unico del Progetto nella suddetta Relazione, che:

- gli Operatori economici invitati potranno partecipare a tutti i lotti geografici (Zona Fiorentina e Zona del Mugello; Zona Fiorentina Sud Est; Zona Fiorentina Nord Ovest), ma se ne potranno aggiudicare uno soltanto, secondo quanto riportato negli atti di gara;
- la Stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente;
- ai sensi dell'art. 108, comma 10 del D.Lgs. 36/2023, la Stazione appaltante ha la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- ai fini della presentazione dell'offerta, non è previsto l'obbligo di sopralluogo da parte dei concorrenti;
- ai fini della subappaltabilità delle opere, ai sensi dell'art. 119 del D. Lgs. 36/2023 non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle lavorazioni oggetto del contratto Accordo Quadro nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni appartenenti alla categoria prevalente OG 1 che, dunque,

potrà essere subappaltata per una quota inferiore al 50%. Le lavorazioni riconducibili alla categoria scorporabile OG 2 potranno essere interamente subappaltate, purché siano realizzate da un solo Operatore economico qualificato in considerazione della natura specialistica della prestazione;

Visti:

- l'art. 18, comma 3, lett. d) del D.Lgs. 36/2023 che prevede, per i contratti di importo inferiore alle soglie europee ai sensi dell'art. 55, comma 2 del suddetto Decreto, la non applicazione del termine dilatorio per la stipula del contratto stesso, che avverrà mediante scrittura privata, ai sensi del comma 1 del citato art. 18, sia per l'Accordo quadro sia per i contratti attuativi discendenti dallo stesso;
- l'art. 35, comma 2, lettera b), del D.lgs. n. 36/2023, che nel caso delle procedure negoziate differisce il diritto di accesso in relazione all'elenco dei soggetti che sono stati invitati a presentare offerta e all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerta, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e che, fino alla scadenza dei termini di cui al citato comma 2, gli atti, i dati e le informazioni non possono essere resi accessibili o conoscibili;

Precisato, quindi, che l'elenco degli operatori economici da invitare alla procedura di gara in oggetto, conservato agli atti della struttura proponente, sarà reso noto, oltre che con l'avviso sui risultati della procedura di affidamento come indicato all'art. 50, comma 9 del D.Lgs 36/2023, anche mediante il provvedimento che determina le ammissioni e le esclusioni dalla procedura di affidamento;

Dato atto che con successivo apposito provvedimento del Direttore della SOC Appalti e supporto amministrativo del Dipartimento Area tecnica si provvederà ad:

- approvare la lettera d'invito con i modelli di dichiarazioni sostitutive da presentare a corredo dell'offerta, in adempimento a quanto previsto dalla sopra citata Deliberazione del Direttore Generale f.f. numero 885 del 16/06/2017, come modificata dalla Delibera del Direttore Generale n. 1348 del 26/09/2019, la quale prevede che, su proposta della SOC tecnica di competenza, con la presente Delibera viene approvata la documentazione tecnica indispensabile per l'avvio della procedura di gara, oltre a procedere all'indizione della procedura di gara stessa, mentre per l'adozione di tutti gli atti finalizzati alla esecuzione della procedura di gara e alla stipula del contratto viene delegato il Direttore della S.O.C. Appalti e Supporto Amministrativo;
- imputare le spese relative al pagamento del contributo dovuto all'A.N.A.C., stabilito con Deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) n. 610 del 19 dicembre 2023, recante *"Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024"* reperibile sul sito dell'ANAC nella sezione "Consulta i documenti";
- individuare il seggio di gara deputato all'esame della documentazione amministrativa e al controllo dell'offerta economica;

Visto quanto disposto dall'art. 45, commi 1 e 2, del D.Lgs. 36/2023, in cui si dettano disposizioni per la ripartizione del fondo destinato ai dipendenti pubblici per le funzioni tecniche;

Vista la Deliberazione del Direttore Generale n. 255 del 01/03/2023 avente ad oggetto *"Approvazione Regolamento per la corresponsione degli incentivi per funzioni tecniche previste dall'Art. 113 del D.Lgs n. 50 del 18/04/2016 per gli appalti di lavori"*;

Preso atto che l'ammontare degli incentivi per le funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 36/2023 per l'intervento in argomento, previsto tra le somme a disposizione del Quadro economico che si approva con il presente atto, è stato calcolato sull'importo complessivo presunto dei lavori dell'Accordo Quadro, applicando le percentuali previste dal regolamento aziendale sopra richiamato, e verrà erogato limitatamente

e nella misura relativa all'importo dei lavori che saranno affidati con i singoli contratti applicativi che verranno sottoscritti nel periodo di vigenza dell'Accordo Quadro;

Dato atto che il costo complessivo dell'intervento, pari ad € 5.000.000,00, risultante dal Quadro Economico (allegato **B** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa), è da attribuire al conto economico 3B0401 "*Manutenzione Immobili*" e trova copertura per € 416.666,67 nel Bilancio di Previsione economico 2024, adottato con Delibera D.G. n. 326 del 22/03/2024, e la rimanente parte negli esercizi successivi;

Considerato che è necessario provvedere con urgenza all'avvio della procedura di gara per l'individuazione dei contraenti di ciascun Accordo quadro di cui trattasi, in modo da poter garantire tempestivamente la presa in carico delle necessità manutentive edili esistenti o sopravvenienti sugli immobili in interesse, tali da tutelarne la piena operatività e fruibilità, nelle more del perfezionamento del percorso di adesione all'Accordo quadro regionale di "*Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti*" descritto in premessa, stante l'approssimarsi della scadenza del contratto di manutenzione edile attualmente vigente;

Preso atto che il Direttore della SOC Manutenzione Immobili Firenze, Ing. Pierluigi Bellagambi, nel proporre il presente atto, attesta la regolarità tecnica ed amministrativa e la legittimità e congruenza dell'atto con le finalità istituzionali di questo Ente, stante anche l'istruttoria effettuata a cura del medesimo in qualità di Responsabile del Procedimento;

Vista la sottoscrizione dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Area Tecnica Ing. Sergio Lami, che ne attesta la coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del Dipartimento medesimo;

Su proposta del Direttore della SOC Manutenzione Immobili Firenze, Ing. Pierluigi Bellagambi;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali;

DELIBERA

1) di approvare, sulla base di quanto proposto dal Responsabile Unico del Progetto, Ing. Pierluigi Bellagambi, nella propria Relazione datata 26.07.2024, allegato **A**) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- la documentazione tecnica posta a base dell'Accordo quadro in parola elencata nel documento "Elenco elaborati", allegato alla suddetta Relazione del Rup e conservata agli atti della SOC Manutenzione Immobili Firenze;
- il Quadro economico complessivo dell'Accordo quadro di lavori di manutenzione edilizia degli immobili nella disponibilità dell'Azienda USL Toscana centro, Area Firenze, allegato **B** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, per un importo totale di € 5.000.000,00 di cui:

- € 3.905.330,61 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta) determinati, nella tipologia e nell'importo, con riferimento alle lavorazioni maggiormente ricorrenti negli interventi manutentivi storici e sulla base di una programmazione di medio periodo;
- € 1.094.669,39 per somme a disposizione,

che deve intendersi come meramente presuntivo. Le eventuali variazioni non potranno costituire per l'Appaltatore motivo di rivalsa e/o di opposizione;

2) di indire una procedura di gara per l'affidamento dei lavori di manutenzione in parola, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera d) del D. Lgs. 36/2023, mediante procedura negoziata senza bando, che si svolgerà in modalità telematica tramite il "Sistema Telematico degli Acquisti del servizio Sanitario della Regione Toscana (START)", previa consultazione di almeno dieci operatori economici, finalizzata alla stipula di un Accordo quadro, ex art. 59 c. 3 del D.lgs 36/2023, con un unico Operatore economico diverso per ciascuno dei tre lotti geografici in cui è suddiviso l'Accordo quadro stesso, di pari consistenza in ragione dei similari fabbisogni manutentivi, avente le seguenti caratteristiche:

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è stimato in € 5.000.000,00 di cui € 3.719.362,49 per lavori soggetti a ribasso d'asta (€ 3.381.238,63 di lavori in categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 338.123,86 di lavori in categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*), € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 1.094.669,39 per somme a disposizione;
- l'Accordo quadro è suddiviso in tre lotti geografici il cui importo a base di gara è pari a € 1.301.776,87, di cui € 1.127.079,54 per lavori appartenenti alla categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 112.707,95 per lavori appartenenti alla categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*, soggetti a ribasso, e € 61.989,37 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

3) di individuare almeno dieci Operatori economici da invitare alla procedura di gara di cui trattasi, sulla base dei criteri sotto riportati:

- iscrizione nell'*Elenco Aziendale degli operatori economici per l'affidamento dei lavori, forniture e servizi*, aggiornato in ultimo con Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'art. 49 comma 2 del D. Lgs. 36/2023,
- iscrizione alla classe 3 dell'elenco per la categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali*,
- iscrizione nell'indirizzario del Sistema Telematico degli Acquisti Regionale della Toscana (START), come da "Elenco degli Operatori economici da invitare alla procedura", conservato agli atti della struttura proponente;

4) di aggiudicare ciascun lotto di gara mediante il criterio del prezzo più basso (ribasso unico percentuale sui prezzi unitari posti a base di gara) ai sensi dell'art. 50 co. 4 del D. Lgs. 36/2023, con applicazione dell'esclusione automatica delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, individuata ai sensi del Metodo A di cui all'Allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del Codice. In caso di un numero di offerte ammesse inferiore a cinque, non si procederà al calcolo della soglia di anomalia, ma la Stazione appaltante, in ogni caso, potrà valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice;

5) di dare atto che per ciascun Contratto attuativo discendente da ogni Accordo quadro di lavori di cui si propone l'attivazione sarà definito un apposito progetto di maggior dettaglio e sarà individuato un Ufficio di Direzione Lavori, composto da un Direttore dei Lavori e da uno o più Direttori Operativi e Ispettori di Cantiere, referenti di ciascun lotto geografico;

6) di stabilire, sulla base di quanto proposto dal Responsabile Unico del Progetto, Ing. Pierluigi Bellagambi, nella propria Relazione datata 26.07.2024, allegato **A)** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale che:

- gli Operatori economici invitati potranno partecipare a tutti i lotti geografici (Zona Fiorentina e Zona del Mugello; Zona Fiorentina Sud Est; Zona Fiorentina Nord Ovest), ma se ne potranno aggiudicare uno soltanto, secondo quanto riportato negli atti di gara;

- la Stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente;
- ai sensi dell'art. 108, comma 10 del D. Lgs. 36/2023, la Stazione appaltante ha la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- ai fini della presentazione dell'offerta, non è previsto l'obbligo di sopralluogo da parte dei concorrenti;
- ai fini della subappaltabilità delle opere, ai sensi dell'art. 119 del D. Lgs. 36/2023 non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle lavorazioni oggetto del contratto Accordo Quadro nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni appartenenti alla categoria prevalente OG 1 che dunque potrà essere subappaltata per una quota inferiore al 50%. Le lavorazioni riconducibili alla categoria scorporabile potranno essere interamente subappaltate, purché siano realizzate da un solo Operatore economico qualificato in considerazione della natura specialistica della prestazione;

7) di dare atto che l'elenco degli operatori economici da invitare alla procedura di gara in oggetto, conservato agli atti della struttura proponente, sarà reso noto, oltre che con l'avviso sui risultati della procedura di affidamento come indicato art. 50, comma 9 del D.Lgs 36/2023, anche mediante il provvedimento che determina le ammissioni e le esclusioni dalla procedura di affidamento;

8) di dare atto che con successivo apposito provvedimento del Direttore della SOC Appalti e supporto amministrativo del Dipartimento Area tecnica si provvederà ad:

- approvare la lettera d'invito con i modelli di dichiarazioni sostitutive da presentare a corredo dell'offerta, in adempimento a quanto previsto dalla sopra citata Deliberazione del Direttore Generale f.f. numero 885 del 16/06/2017, come modificata dalla Delibera del Direttore Generale n. 1348 del 26/09/2019;
- imputare le spese relative al pagamento del contributo dovuto all'A.N.A.C., stabilito con Deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) n. 610 del 19 dicembre 2023, recante "*Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024*" reperibile sul sito dell'ANAC nella sezione "Consulta i documenti";
- individuare il seggio di gara deputato all'esame della documentazione amministrativa e al controllo dell'offerta economica;

9) di dare atto che l'ammontare degli incentivi per le funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 36/2023 per l'intervento in argomento, previsto tra le somme a disposizione del Quadro economico che si approva con il presente atto, è stato calcolato sull'importo complessivo presunto dei lavori dell'Accordo Quadro, applicando le percentuali previste dal regolamento aziendale sopra richiamato, e verrà liquidato limitatamente e nella misura relativa all'importo dei lavori che saranno affidati con i singoli contratti applicativi che verranno sottoscritti nel periodo di vigenza dell'Accordo Quadro;

10) di dare atto che il costo complessivo dell'intervento, pari ad € 5.000.000,00, risultante dal Quadro Economico (allegato **B** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa), è da attribuire al conto economico 3B0401 "Manutenzione Immobili" e trova copertura per € 416.666,67 nel Bilancio di Previsione economico 2024, adottato con Delibera D.G. n. 326 del 22/03/2024, e la rimanente parte negli esercizi successivi;

11) di trasmettere la presente delibera con i suoi allegati e tutta la documentazione conservata in atti alla struttura e necessaria per l'avvio della gara in interesse, alla SOC Appalti e supporto amministrativo affinché possa attivare la procedura di gara in oggetto;

12) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile in quanto è necessario provvedere con urgenza alla sua attuazione ai sensi dell'art. 42 comma 4, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii.;

13) di pubblicare il presente atto ed i relativi allegati sull'albo on-line aziendale ai sensi dell'art. 42, comma 2, della L.R.T. n. 40 del 24/02/2005 e ss.mm.ii;

14) di trasmettere la presente deliberazione al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall'Art. 42 comma 2, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii..

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Valerio Mari)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dr.ssa Valeria Favata)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr.ssa Simona Dei)

IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI
(Dr.ssa Rossella Boldrini)

**ACCORDO QUADRO PER LA
MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI
IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA'
DELL'AZIENDA USL TOSCANA
CENTRO**

AREA FIRENZE

DURATA MESI 24

Azienda USL Toscana centro



RELAZIONE DESCRITTIVA

Firenze, 26/07/2024

Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

1.0 GENERALITA'

L'Azienda USL Toscana Centro - Area Firenze - ha necessità di disporre di un adeguato, tempestivo ed efficace sistema di gestione dei lavori di manutenzione ordinaria degli edifici costituenti il proprio patrimonio, con particolare riferimento alla fattispecie edile, al fine di consentire un corretto svolgimento dei servizi sanitari istituzionalmente assegnati.

Gli immobili sono distribuiti nell'area Firenze, che ricomprende le 4 soluzioni organizzative territoriali: Zona Fiorentina, Zona Fiorentina Sud Est, Zona Fiorentina Nord Ovest e Zona del Mugello.

Il patrimonio immobiliare è infatti costituito da una pluralità di edifici, distribuiti su un territorio molto vasto, con caratteristiche estremamente differenti in base alla diversa genesi e spesso caratterizzati da un sistema vincolistico che richiede valutazioni e progettualità specifiche e accorgimenti esecutivi dedicati.

Le attività manutentive saranno eseguite principalmente in ambiti ambulatoriali, uffici di supporto amministrativo, ospedalieri di degenza, locali di diagnosi e cura, locali e vani tecnici, compresi all'interno dell'ambito territoriale della AUSL Toscana Centro – Area Firenze.

Le lavorazioni, pertanto, avranno natura e caratteristiche tali da poter perseguire tutti i seguenti obiettivi, contemperando altresì esigenze di tempestività, efficacia e, talvolta, imprevedibilità:

- garantire funzionalità e grado di conservazione degli immobili;
- garantire il rispetto delle norme e condizioni in materia di sicurezza dei fabbricati;
- garantire una maggiore durabilità ed efficacia nel tempo degli interventi manutentivi;
- assicurare le caratteristiche prestazionali degli edifici in modo da ottenere significativi benefici nel tempo;
- prevenzione di situazioni di pericolo anche solo potenziale per utenza, lavoratori e soggetti terzi in genere.

Ciò premesso, la tipologia delle prestazioni che si intendono affidare viene classificata come lavori di manutenzione ordinaria così come inteso all'art. 41, comma 5, del D.lgs 36/2023.

2.0 TIPOLOGIA DELL'APPALTO

Sulla base delle premesse di cui al punto precedente, al fine di individuare un Operatore economico affidatario dei lavori manutentivi in questione diverso per ciascun lotto geografico, l'Azienda intende procedere mediante un Accordo quadro da concludersi con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 59 c. 3 del D.lgs 36/2023.

Considerato che la stima complessiva del valore dei lavori dell'Accordo quadro è superiore a 1 milione di euro ed inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del D.lgs 36/2023 (€ 5.538.000 per appalti di lavori pubblici per il 2024), si procederà all'affidamento dei lavori di manutenzione in parola, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera d) dello stesso Decreto, mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, individuati nell'*Elenco Aziendale degli operatori economici per l'affidamento dei lavori, forniture e servizi*, aggiornato in ultimo con Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, sulla base dei criteri sotto indicati:

- a) iscrizione alla classe 3 dell'elenco per la categoria prevalente OG 1 Edifici civili e industriali;

b) iscrizione nell'indirizzario del Sistema Telematico degli Acquisti Regionale della Toscana (START);

come da "Elenco degli Operatori economici da invitare alla procedura", conservato agli atti della struttura proponente;

La gara si svolgerà in modalità telematica, tramite il "Sistema Telematico degli Acquisti del servizio Sanitario della Regione Toscana (START)", accessibile all'indirizzo <https://start.toscana.it/>, in conformità alle prescrizioni di cui agli articoli 25 e 26 del D.lgs 36/2023 e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs 82/2005, mediante il quale verranno gestite le fasi di gara.

Ai sensi dell'art 50 co. 4 del D. Lgs. 36/2023 l'aggiudicazione di ciascun lotto di gara avverrà secondo il criterio del prezzo più basso (ribasso unico percentuale sui prezzi unitari posti a base di gara).

La Stazione appaltante, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, applicherà l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una soglia di anomalia individuata secondo il "Metodo A", punto 2 dell'allegato II.2 del Codice.

In caso di un numero di offerte ammesse inferiore a cinque, non si procederà al calcolo della soglia di anomalia, ma la Stazione appaltante, in ogni caso, potrà valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice.

3.0 DURATA DELL'ACCORDO QUADRO E DEI CONTRATTI ATTUATIVI

La durata dell'Accordo quadro è prevista in 24 mesi a decorrere dalla data di stipula dello stesso o di consegna anticipata in via d'urgenza.

Nel periodo di vigenza dell'Accordo quadro, potranno essere stipulati uno o più contratti attuativi la cui durata non potrà essere superiore a 24 mesi.

In ogni caso la durata complessiva dei lavori in attuazione all'Accordo quadro non potrà essere superiore a 48 mesi.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D.lgs 36/2023, considerata la natura e tipologia di lavori oggetto di Accordo quadro illustrate nel capitolo seguente, viene omesso il livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica.

Il livello di progettazione esecutivo sarà redatto in funzione della specifica tipologia e dimensione di ciascun contratto attuativo dell'Accordo quadro. Il RUP indicherà le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari, ricomprendendo, se necessari, anche gli eventuali elementi propri del primo livello omesso (All. I.7 art 22 c.4). Ogni contratto attuativo, quindi, sarà preceduto da un apposito progetto di maggior dettaglio.

4.0 STIMA DEL VALORE DELL'ACCORDO QUADRO E TIPOLOGIA DELLE LAVORAZIONI

La finalità della procedura e relativa documentazione è la conclusione di un Accordo quadro con un solo operatore economico per ogni lotto geografico, così come definito all'art. 59 c. 3 del D.lgs 36/2023, definendo le condizioni generali per l'aggiudicazione di appalti per l'esecuzione di lavori di manutenzione da effettuarsi su edifici e pertinenze di competenza aziendale.

Sommariamente i lavori oggetto d'appalto sono raggruppabili in manutenzione preventiva, correttiva/urgente e migliorativa. Si rinvia al Capitolato speciale d'Appalto, allegato 1 dell'"Elenco degli elaborati", allegato A alla presente Relazione, per una più estesa descrizione.

Il corrispettivo delle prestazioni oggetto del contratto Accordo quadro è previsto “a misura” ai sensi dell’art 3, comma 1, lett. m), dell’Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023, facendo riferimento ai prezzi del Prezzario dei Lavori Pubblici Regionale della Toscana anno 2024, Provincia di Firenze, ai quali si applica il ribasso percentuale offerto da ciascun Appaltatore in sede di gara. L’importo del contratto come determinato in sede di gara, pertanto, potrà variare sulla base della verifica della quantità o della qualità della prestazione effettivamente eseguita e definita in sede di contabilità.

Si invia inoltre al Capitolato Speciale d’Appalto, allegato 1 dell’“Elenco degli elaborati”, allegato A alla presente Relazione, per la più dettagliata descrizione delle caratteristiche e condizioni.

Il contratto Accordo quadro sarà stipulato, a pena di nullità, mediante scrittura privata ai sensi dell’art. 18 del Codice dei Contratti. I contratti applicativi derivanti da ciascun Accordo quadro saranno parimenti conclusi nella forma di scrittura privata firmata digitalmente dalle parti;

5.0 ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L’Accordo quadro disciplina, secondo quanto disposto all’art 59 del Codice e mediante le condizioni generali stabilite in via preventiva nel Capitolato speciale d’appalto, gli eventuali futuri contratti applicativi per i lavori di manutenzione ordinaria relativi alle opere oggetto dell’appalto, che saranno corredati da specifica progettazione di dettaglio.

Le singole richieste di intervento manutentivo, all’interno di ciascun contratto attuativo, saranno individuate mediante appositi ordini di lavoro (ODL) parimenti trasmessi per via telematica all’appaltatore.

L’esecuzione di tutti i lavori di manutenzione ordinaria dovrà garantire la continuità dell’esercizio degli immobili oggetto di manutenzione e, a tal proposito, dovranno essere predisposte, di concerto con l’Ufficio di Direzione dei Lavori, tutte le metodologie di intervento che risultano necessarie al fine di eliminare totalmente o in casi speciali, di ridurre al minimo tutti i disservizi connessi all’esecuzione dei lavori stessi.

Nell’ambito di ciascun contratto attuativo sarà definito un Ufficio di Direzione Lavori, composto da un Direttore dei Lavori e da uno o più Direttori Operativi e Ispettori di Cantiere, referenti di ciascun lotto geografico.

L’Appaltatore dovrà eseguire i lavori appaltati a regola d’arte nel rispetto di tutte le norme di legge e di tutte le disposizioni anche amministrative vigenti e che entreranno in vigore durante l’esecuzione dell’Accordo.

A seguito delle valutazioni effettuate nell’ambito dell’Area Tecnica – SOC Manutenzioni immobili Firenze, l’importo complessivo presunto dei lavori dell’Accordo quadro per l’intera Area Firenze ammonta ad **€ 3.905.330,61** oltre IVA, sulla base dei seguenti importi stimati:

Lavori di manutenzione, messa in sicurezza edile ed impiantistica strettamente connessa riconducibili alle seguenti categorie SOA, per i seguenti importi stimati:

OG 1 Edifici civili e industriali	€ 3.381.238,63
OG 2 Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 338.123,86
OS 3 Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie (lavorazioni di importo inferiore al 10% già ricomprese nella categoria di lavorazioni OG 1 o OG 2)	
OS 28 Impianti termici e di condizionamento (lavorazioni di importo inferiore al 10% già ricomprese nella categoria di lavorazioni OG 1 o OG 2)	

OS 30 Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi (lavorazioni di importo inferiore al 10% già ricomprese nella categoria di lavorazioni OG 1 o OG 2)

Oneri Sicurezza

€ 185.968,12

Per la valutazione dell'incidenza della manodopera si rinvia al Capitolato Speciale d'appalto, allegato 1 dell'"Elenco degli elaborati", allegato A alla presente Relazione.

Ai sensi dell'art. 53, co. 1, del D. Lgs. 36/2023, non è richiesta la garanzia provvisoria, al fine di ridurre i tempi amministrativi di aggiudicazione con l'obiettivo di garantire la continuità degli interventi manutentivi in parola.

La garanzia definitiva è costituita dall'Appaltatore, nella fase di perfezionamento dell'Accordo quadro, nella misura indicata all'art. 53, co. 4, del D.Lgs. n. 36/2023. Non sono previste riduzioni per la garanzia definitiva.

Ai sensi dell'articolo 117, comma 10 del Codice, ciascun Appaltatore è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione del relativo contratto Accordo quadro, e in ogni caso almeno 10 (dieci) giorni prima della consegna dei lavori, a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne la Stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione e una polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori.

Tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.), secondo lo schema tipo 2.3 approvato con D.M. 16 settembre 2022, n. 193 del Ministero dello Sviluppo Economico (GU n. 291 del 14 dicembre 2022) contenente il *"Regolamento contenente gli schemi tipo per le garanzie fideiussorie e le polizze assicurative di cui agli articoli 24, 35, 93, 103 e 104 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modificazioni"*, e deve prevedere una somma assicurata non inferiore all'importo contrattuale, così ripartita:

- partita 1: opere oggetto dell'appalto (Base asta singolo lotto: € 1.301.776,87). L'importo assicurato per la partita 1 corrisponderà all'effettivo corrispettivo contrattuale, al netto delle partite 2 e 3;

- partita 2: opere preesistenti Euro € 781.066,12;

- partita 3: demolizione e sgombero Euro € 260.355,37;

- responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) con un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione/00) data la natura degli immobili, spesso caratterizzati da un sistema vincolistico, ove si svolgono le lavorazioni oggetto del presente Accordo quadro.

e deve essere integrata in relazione alle somme assicurate in caso di approvazione di lavori aggiuntivi affidati a qualsiasi titolo a ciascun Appaltatore.

6.0 QUADRO ECONOMICO

Di seguito si riporta il quadro economico complessivo dell'Accordo quadro, allegato 2 all'"Elenco degli elaborati", allegato A alla presente Relazione, che deve intendersi come meramente presuntivo. Le eventuali variazioni non potranno costituire per l'Appaltatore motivo di rivalsa e/o di opposizione.

		Regione Toscana		AZIENDA USL TOSCANA CENTRO DIPARTIMENTO AREA TECNICA			
CUP							
CIG							
CUI						IMPORTI AQ MAX	
	ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA' DELLA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO – AREA FIRENZE						
A	MANUTEZIONE						
A.1	LAVORI (OG1)					€	3.381.238,63
A.2	LAVORI (OG2)					€	338.123,86
A.3	Oneri Sicurezza					€	185.968,12
	TOTALE A					€	3.905.330,61
	TOTALE BASE ASTA					€	3.905.330,61
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
B.1	Incentivo ex art.45 D.Lgs 36/2023					€	78.106,61
B.2	Spese Generali					€	2.251,21
B.3	Iva					€	859.172,73
B.4	Imprevisti					€	98.012,10
	TOTALE D					€	1.037.542,66
C	SPESE TECNICHE						
C.1	Coordinamento Sicurezza in fase Progettazione ed Esecuzione					€	45.024,22
C.2	CNPAIA (4%)					€	1.800,97
C.3	IVA su CSE					€	10.301,54
	TOTALE E					€	57.126,73
	IMPORTO TOTALE INTERVENTO					€	5.000.000,00

7.0 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'estensione territoriale dell'intera Area Firenze, si è proceduto ad individuare **3 lotti** geografici simili sotto il profilo dei fabbisogni manutentivi precisamente:

1. Zona Fiorentina e Zona del Mugello;
2. Zona Fiorentina Sud Est;
3. Zona Fiorentina Nord Ovest.

Si prevede la stipulazione di 3 contratti Accordo quadro, uno per ciascun lotto, con la ditta che in ciascun lotto avrà offerto il prezzo più basso (ferma restando l'esclusione delle offerte anomale) sull'elenco prezzi posto a base di gara.

La consistenza di ciascuno dei tre lotti è quantificabile secondo la seguente tabella:

		Regione Toscana		AZIENDA USL TOSCANA CENTRO DIPARTIMENTO AREA TECNICA		 Servizio Sanitario della Toscana	
CUP							
CIG							
CUI						IMPORTI LOTTO MAX	
	ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA' DELLA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO – AREA FIRENZE						
A	MANUTEZIONE						
A.1	LAVORI (OG1)					€	1.127.079,54
A.2	LAVORI (OG2)					€	112.707,95
A.3	Oneri Sicurezza					€	61.989,37
	TOTALE A					€	1.301.776,87
	TOTALE BASE ASTA					€	1.301.776,87
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
B.1	Incentivo ex art.45 D.Lgs 36/2023					€	26.035,54
B.2	Spese Generali					€	750,40
B.3	Iva					€	286.390,91
B.4	Imprevisti					€	32.670,70
	TOTALE D					€	345.847,55
C	SPESE TECNICHE						
C.1	Coordinamento Sicurezza in fase Progettazione ed Esecuzione					€	15.008,07
C.2	CNPAIA (4%)					€	600,32
C.3	IVA su CSE					€	3.433,85
	TOTALE E					€	19.042,24
	IMPORTO TOTALE INTERVENTO					€	1.666.666,67

Azienda USL Toscana centro



8.0 DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

Alla luce della struttura e finalità dell'Accordo quadro, vengono predisposti documenti in materia di sicurezza di carattere generale individuati come segue e facenti parte della documentazione contrattuale – Accordo quadro:

- Doc1_Documento di informazione sui rischi per la salute e la sicurezza sul lavoro in Azienda USL TC e di prevenzione degli incidenti
- Doc2_Procedura Aziendale – Gestione degli adempimenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro connessi ai contratti di appalto, d'opera o di somministrazione
- Doc3_Schema di Piano di Sicurezza e Coordinamento
- Doc4_Schema di Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali

Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

L'affidamento dei lavori a mezzo dei contratti attuativi, nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro, sarà comprensivo della puntuale e completa documentazione e degli adempimenti in tema di sicurezza.

9.0 CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura gli operatori economici di cui all'art.65 del D.lgs 36/2023.

I candidati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

A) Requisiti di ordine generale

- assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 94, 95 del D.lgs. 36/2023;
- assenza di cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs 159/2011;
- assenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs 165/2001 o che non siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- rispetto delle clausole contenute nel Patto di integrità Azienda USL Toscana centro approvato con Delibera del Direttore Generale n. 706 del 31/05/2023 ai sensi dell'articolo 1, comma 17, della Legge n. 190/2012;

B) Requisiti di idoneità professionale, capacità economico e finanziaria e capacità tecnico-professionali

- iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E.;
- solo per le Società cooperative e per i consorzi di cooperative iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative;
- possesso di attestazione rilasciata da Società di attestazione (SOA), regolarmente autorizzata, in corso di validità nelle categorie:

Categoria prevalente OG1 "Edifici civili ed industriali" (Allegato II.12 del Codice), **classifica III (fino a € 1.239.600,00 con beneficio del 20%)**;

Categoria scorporabile a qualificazione obbligatoria OG 2 "Restauro manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela": classifica I (fino a euro 258.000) o, alternativamente, requisiti per lavori pubblici di importo pari o inferiore a 150.000 euro ai sensi dell'art. 28 dell'Allegato II.12 del Codice.

C) Struttura organizzativa richiesta per ciascun singolo lotto dell'Accordo quadro

Per l'esecuzione dei lavori in parola gli Operatori economici dovranno possedere, oltre ai requisiti di qualificazione previsti dalla certificazione SOA, il personale di cui si compone la squadra tipo e la dotazione del magazzino come definiti nel Capitolato speciale d'appalto, pertanto, gli stessi si impegneranno già in sede di partecipazione alla gara a dotarsi di tale struttura organizzativa.

10.0 MODALITA' DI FINANZIAMENTO

L'appalto sarà finanziato con fondi aziendali.

L'importo complessivo dell'Accordo quadro, previsto nel Quadro economico allegato 2 all'"Elenco degli elaborati", allegato A alla presente Relazione, è stimato in € 5.000.000,00 di cui € 3.905.330,61 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta) ed € 1.094.669,39 per somme a disposizione. Tale importo deve intendersi come meramente presuntivo.

11.0 RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Dlgs 36/2023, è l'Ing. Pierluigi Bellagambi.

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO SI PROPONE:

- l'approvazione della documentazione tecnica posta a base dell'Accordo quadro di cui trattasi, riportata nel documento "Elenco elaborati", allegato alla presente relazione e conservata agli atti della SOC Manutenzione immobili Firenze;

- l'approvazione del Quadro economico complessivo dell'Accordo quadro per un importo totale di € 5.000.000,00 di cui € 3.905.330,61 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta) ed € 1.094.669,39 per somme a disposizione;

- l'indizione di una gara di appalto per l'affidamento dei lavori di manutenzione in parola, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera d) del D. Lgs. 36/2023, mediante procedura negoziata senza bando, che si svolgerà in modalità telematica tramite il "Sistema Telematico degli Acquisti del servizio Sanitario della Regione Toscana (START)", previa consultazione di almeno dieci operatori economici, finalizzata alla stipula di un Accordo quadro, ex art. 59 c. 3 del D.lgs 36/2023, suddiviso in tre lotti geografici di pari consistenza in ragione dei similari fabbisogni manutentivi, con un unico Operatore economico diverso per ciascun lotto, avente le seguenti caratteristiche:

- L'importo complessivo dell'Accordo quadro è stimato in € 5.000.000,00 di cui € 3.719.362,49 per lavori soggetti a ribasso d'asta (€ 3.381.238,63 di lavori in categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 338.123,86 di lavori in categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*), € 185.968,12 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 1.094.669,39 per somme a disposizione;

- L'Accordo quadro è suddiviso in tre lotti geografici il cui importo a base di gara è pari a € 1.301.776,87, di cui € 1.127.079,54 per lavori appartenenti alla categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali* e € 112.707,95 per lavori appartenenti alla categoria scorporabile OG 2 *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*, soggetti a ribasso, e € 61.989,37 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- l'individuazione di almeno dieci Operatori economici da invitare alla procedura di gara di cui trattasi, sulla base dei criteri sotto riportati:

- iscrizione nell'*Elenco Aziendale degli operatori economici per l'affidamento dei lavori, forniture e servizi*, aggiornato in ultimo con Determinazione dirigenziale n. 1107 del 17/05/2024, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'art. 49, comma 2 del D. Lgs. 36/2023, sulla base dei criteri sotto indicati:

- a) iscrizione alla classe 3 dell'elenco per la categoria prevalente OG 1 *Edifici civili e industriali*;

- b) iscrizione nell'indirizzario del Sistema Telematico degli Acquisti Regionale della Toscana (START),

- come da "Elenco degli Operatori economici da invitare alla procedura", conservato agli atti della struttura proponente;

- l'aggiudicazione di ciascun lotto di gara mediante il criterio del prezzo più basso (ribasso unico percentuale sui prezzi unitari posti a base di gara) ai sensi dell'art. 50 co. 4 del D. Lgs. 36/2023, con applicazione dell'esclusione automatica delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, individuata ai sensi del Metodo A di cui all'Allegato II.2 del Codice, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del Codice. In caso di un numero di offerte ammesse inferiore a cinque, non si procederà al calcolo

della soglia di anomalia, ma la Stazione appaltante, in ogni caso, potrà valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice.

SI RITIENE ALTRESÌ DI STABILIRE CHE:

- gli Operatori economici invitati potranno partecipare a tutti i lotti geografici (Zona Fiorentina e Zona del Mugello; Zona Fiorentina Sud Est; Zona Fiorentina Nord Ovest), ma se ne potranno aggiudicare uno soltanto, secondo quanto riportato negli atti di gara;
- la Stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente;
- ai sensi dell'art. 108, comma 10 del D. Lgs. 36/2023, la Stazione appaltante ha la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- ai fini della presentazione dell'offerta, non è previsto l'obbligo di sopralluogo da parte dei concorrenti;
- ai fini della subappaltabilità delle opere, ai sensi dell'art. 119 del D. Lgs. 36/2023 non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle lavorazioni oggetto del contratto nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni appartenenti alla categoria prevalente OG 1 che, dunque, potrà essere subappaltata per una quota inferiore al 50%. Le lavorazioni riconducibili alla categoria scorporabile OG 2 potranno essere interamente subappaltate, purché siano realizzate da un solo Operatore economico qualificato in considerazione della natura specialistica della prestazione.

ALLEGATO: Elenco degli elaborati

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Pierluigi Bellagambi

**ACCORDO QUADRO PER LA
MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI
IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA'
DELL'AZIENDA USL TOSCANA
CENTRO**

AREA FIRENZE

DURATA MESI 24

ELENCO ELABORATI

Firenze, 26/07/2024

Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

- 1) Capitolato Speciale d'Appalto con sub allegati:
 - ALLEGATO A: Elenco degli Immobili
 - ALLEGATO B: Tabella Gestione Richieste Lavoro e Penali
 - ALLEGATO C: Consistenza minima magazzino
 - ALLEGATO D: Protocollo d'Intesa per la prevenzione e sicurezza nei cantieri edili;
- 2) Quadro economico complessivo di Accordo quadro e per singolo lotto;
- 3) Schema contratto Accordo quadro;
- 4) Doc1_Documento di informazione sui rischi per la salute e la sicurezza sul lavoro in Azienda USL TC e di prevenzione degli incidenti;
- 5) Doc2_Procedura Aziendale – Gestione degli adempimenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro connessi ai contratti di appalto, d'opera o di somministrazione;
- 6) Doc3_Schema di Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- 7) Doc4_Schema di Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali;

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Pierluigi Bellagambi

**ACCORDO QUADRO PER LA
MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI
IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA'
DELL'AZIENDA USL TOSCANA
CENTRO**

AREA FIRENZE

DURATA MESI 24

Azienda USL Toscana centro



QUADRO ECONOMICO

Firenze, 26/007/2024

Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

Quadro economico complessivo di Accordo Quadro

		Regione Toscana		AZIENDA USL TOSCANA CENTRO DIPARTIMENTO AREA TECNICA			
CUP							
CIG							
CUI						IMPORTI AQ MAX	
	ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA' DELLA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO – AREA FIRENZE						
A	MANUTEZIONE						
A.1	LAVORI (OG1)					€	3.381.238,63
A.2	LAVORI (OG2)					€	338.123,86
A.3	Oneri Sicurezza					€	185.968,12
	TOTALE A					€	3.905.330,61
	TOTALE BASE ASTA					€	3.905.330,61
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
B.1	Incentivo ex art.45 D.Lgs 36/2023					€	78.106,61
B.2	Spese Generali					€	2.251,21
B.3	Iva					€	859.172,73
B.4	Imprevisti					€	98.012,10
	TOTALE D					€	1.037.542,66
C	SPESE TECNICHE						
C.1	Coordinamento Sicurezza in fase Progettazione ed Esecuzione					€	45.024,22
C.2	CNPA IA (4%)					€	1.800,97
C.3	IVA su CSE					€	10.301,54
	TOTALE E					€	57.126,73
	IMPORTO TOTALE INTERVENTO					€	5.000.000,00

Azienda USL Toscana centro



Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

Quadro economico per lotto

		Regione Toscana		AZIENDA USL TOSCANA CENTRO DIPARTIMENTO AREA TECNICA		 Servizio Sanitario della Toscana	
CUP							
CIG							
CUI						IMPORTI LOTTO MAX	
	ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA' DELLA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO – AREA FIRENZE						
A	MANUTEZIONE						
A.1	LAVORI (OG1)					€	1.127.079,54
A.2	LAVORI (OG2)					€	112.707,95
A.3	Oneri Sicurezza					€	61.989,37
	TOTALE A					€	1.301.776,87
	TOTALE BASE ASTA					€	1.301.776,87
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
B.1	Incentivo ex art.45 D.Lgs 36/2023					€	26.035,54
B.2	Spese Generali					€	750,40
B.3	Iva					€	286.390,91
B.4	Imprevisti					€	32.670,70
	TOTALE D					€	345.847,55
C	SPESE TECNICHE						
C.1	Coordinamento Sicurezza in fase Progettazione ed Esecuzione					€	15.008,07
C.2	CNPAIA (4%)					€	600,32
C.3	IVA su CSE					€	3.433,85
	TOTALE E					€	19.042,24
	IMPORTO TOTALE INTERVENTO					€	1.666.666,67

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Pierluigi Bellagambi

Dipartimento Area Tecnica Firenze
Via di San Salvi, 12
50135 Firenze (FI)

Azienda USL Toscana centro

