



# **ACCORDO QUADRO PER LA MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI ED AFFINI DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA' DELLA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**

**Lavori di manutenzione edile ed affini a servizio degli immobili  
nella disponibilità dell'Azienda USL Toscana Centro**

## **RELAZIONE DESCRITTIVA**

Ing. Ermes Tesi  
Direttore Area Manutenzione e  
Gestione Investimenti Pistoia  
S.O.C Manutenzione Immobili  
Pistoia  
Via Sandro Pertini, 708  
51100 – Pistoia (PT)  
Telefono: 0573 352067  
Fax: 0573 352059  
e-mail:  
ermes.tesi@uslcentro.toscana.it

## 1.0 GENERALITA'

Per le necessità manutentive immobiliari delle ex. Aziende USL 3 di Pistoia, USL 4 di Prato, USL 10 di Firenze e USL 11 di Empoli, confluite dal 01/01/2016 in un'unica Azienda denominata Azienda USL Toscana Centro, (in seguito denominata, Azienda), occorre procedere all'affidamento dei lavori di manutenzione delle opere edili ed affini da eseguirsi sugli immobili nella disponibilità dell'Azienda detenuti a qualsiasi titolo.

La durata dell'accordo quadro è stata limitata a tale entità in previsione della prossima gara di servizi di manutenzione, indetta dal soggetto aggregatore Regione Toscana, sulla quale potrebbero confluire parte delle attività previste nel suddetto accordo quadro.

I lavori di manutenzione di cui alla presente relazione interessano i beni mobili ed immobili dell'Azienda per tutto il periodo di vigenza contrattuale, durante i giorni settimanali ordinari e festivi di tutti i periodi stagionali in orario diurno e notturno. E' previsto inoltre un servizio di reperibilità H24 per tutti i giorni di durata dell'appalto.

Le attività manutentive saranno eseguite principalmente in ambiti ospedalieri di degenza, locali di diagnosi e cura, uffici di supporto amministrativo, locali e vani tecnici, locali di assistenza sociale, case famiglia, residenze sanitarie assistite e comunque in tutti gli edifici di pertinenza dell'Azienda.

Gli edifici suddetti sono compresi all'interno degli ambiti territoriali delle ex. USL 3 di Pistoia, USL 4 di Prato, USL 10 di Firenze e USL 11 di Empoli, componenti attualmente la citata Azienda.

In alcuni immobili in cui non è svolta alcuna attività o questa è fortemente ridotta, gli interventi di manutenzione previsti si limiteranno esclusivamente al mantenimento degli stabili nel loro stato e a garantirne la loro messa in sicurezza.

## 2.0 TIPOLOGIA DELL'APPALTO

Visto l'art. 36, comma 2, lettera c) del D.lgs 50/2016, che consente alle stazioni appaltanti di adottare la procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara per l'affidamento di lavori di importo inferiore a un milione di euro, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, si intende procedere nella stipula dell'appalto nella forma dell'Accordo Quadro, mediante la procedura prevista dall'art. 54, del D.lgs 50/2016, per i lavori di manutenzione delle opere edili ed affini degli immobili nella disponibilità dell'Azienda.

In applicazione dei principi di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, la determina a contrarre ovvero l'atto ad essa equivalente dovrà contenere, almeno, l'indicazione dell'interesse pubblico che si intende soddisfare, le caratteristiche delle opere, dei beni, dei servizi che si intendono acquistare, l'importo massimo stimato dell'affidamento e la relativa copertura contabile, la procedura che si intende seguire con una sintetica indicazione delle ragioni, i criteri per la selezione degli operatori economici e delle offerte nonché le principali condizioni contrattuali.

Ai fini di garantire la trasparenza della procedura e la parità di trattamento degli operatori economici, come richiesto dalla Linea Guida n.4 dell'ANAC "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi operatori economici" al paragrafo 5.3, l'intero processo di affidamento verrà gestito utilizzando il Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana (START).



Ing. Ermes Tesi  
Direttore Area Manutenzione e  
Gestione Investimenti Pistoia  
S.O.C Manutenzione Immobili  
Pistoia  
Via Sandro Pertini, 708  
51100 - Pistoia (PT)  
Telefono: 0573 352067  
Fax: 0573 352059  
e-mail:  
ermes.tesi@uslcentro.toscana.it

Sarà utilizzato pertanto, il sistema telematico START della Regione Toscana anche per determinare l'elenco delle imprese da invitare, mediante la pubblicazione di una richiesta pubblica di "manifestazione di interesse" sia su tale sistema telematico che sul sito istituzionale aziendale. Tutte le imprese che si dichiareranno interessate all'appalto potranno chiedere di essere invitate. Una volta definito l'elenco delle imprese che hanno fatto richiesta di invito, se questo supererà il n. di 20 imprese, verrà effettuato dal Sistema telematico START, un sorteggio per selezionarne almeno n.20 che potranno rimettere l'offerta.

L'aggiudicazione avverrà con riferimento al massimo ribasso percentuale sui prezzi, depurati della percentuale degli oneri di sicurezza, dell'elenco prezzi posto a base di gara, come indicato all'art. 95, comma 4, lettera a), sempre mediante l'utilizzo del Sistema telematico START, che gestirà l'intero processo di affidamento. La procedura di gara avverrà sulla base del progetto esecutivo.

Ai sensi dell'articolo 97, comma 8, del Dlgs 50/2016, la Stazione appaltante procederà all'esclusione automatica dalla gara delle offerte considerate anomale, purché in presenza di almeno dieci offerte valide. La soglia di anomalia sarà individuata ai sensi del comma 2 del suddetto articolo del Dlgs 50/2016.

Nel caso che le offerte valide siano inferiori a dieci non si procederà all'esclusione automatica, fermo restando il potere della Stazione appaltante di valutare la congruità delle offerte anormalmente basse.

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione dell'appalto anche in presenza di una sola offerta valida.

### **3.0 DURATA DELL'APPALTO**

La durata complessiva dell'Appalto, con decorrenza dal primo verbale di consegna lavori, è di 12 mesi oppure fino al raggiungimento dell'importo di aggiudicazione della gara.

### **4.0 IMPORTO A BASE DI GARA E TIPOLOGIA DELLE LAVORAZIONI**

L'importo a base di gara: €. 995.000,00 (novecentonovantacinquemila euro) + I.V.A. 22% di cui: €. 24.875,00=(ventiquattromilaottocentosettantacinque euro) + I.V.A. per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Le lavorazioni oggetto dei lavori dell'Accordo Quadro sono:

a) Edifici Civili ed Industriali OG1 Attestazione SOA Classifica III– Importo €. 995.000,00 (novecentonovantacinquemila euro) categoria prevalente, subappaltabile per il 30%.

### **5.0 MODALITA' DI FINANZIAMENTO**

L'appalto è finanziato con fondi aziendali.

### **6.0 CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi alla presente procedura gli operatori economici di cui all'art. 45 del Dlgs 50/2016.

L'art. 85 del D.lgs. n. 50/2016 introduce il documento di gara unico europeo (di seguito, per brevità, DGUE) da utilizzare da parte delle imprese offerenti al

Ing. Ermes Tesi  
Direttore Area Manutenzione e  
Gestione Investimenti Pistoia  
S.O.C Manutenzione Immobili  
Pistoia  
Via Sandro Pertini, 708  
51100 – Pistoia (PT)  
Telefono: 0573 352067  
Fax: 0573 352059  
e-mail:  
ermes.tesi@uslcentro.toscana.it



momento della presentazione delle domande di partecipazione o delle offerte e redatto in conformità del modello di formulario approvato dal Regolamento della Commissione europea 2016/7.

I candidati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

**A) Requisiti di ordine generale**

- assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del Dlgs 50/216;
- 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.

**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;
- Attestazione SOA OG1 Classifica III – Importo €. 995.000,00 (novecentonovantacinquemila euro) categoria prevalente, subappaltabile per il 30%.

## 7.0 ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L'Accordo Quadro disciplina, secondo quanto disposto all'art 54, comma 3 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 e straordinaria relativi alle opere edili ed affini oggetto dell'appalto, sugli immobili nella disponibilità dell'Azienda.

Le singole richieste di intervento manutentivo, all'interno di ciascun contratto attuativo saranno individuate di volta in volta mediante appositi "Ordini di Lavoro" (ODL) redatti e sottoscritti dal Direttore dei Lavori.

Oggetto dell'Accordo è ogni intervento occorrente per rendere perfettamente mantenuti gli immobili, sia che si tratti di manutenzione ordinaria che straordinaria. E' compreso nell'Accordo l'attività di reperibilità e di pronto intervento.

Per la gestione delle attività di manutenzione l'Azienda potrà richiedere all'Appaltatore la presenza continuativa in orario di lavoro diurno di un presidio tecnologico fisso presso alcune o ciascuna delle quattro aree delle ex. USL 3 di Pistoia, USL 4 di Prato, USL 10 di Firenze e USL 11 di Empoli, costituenti l'attuale Azienda USL Toscana centro.

L'Appaltatore dovrà assicurare la reperibilità tutti i giorni dell'anno, feriali e festivi, in ore notturne e diurne, H24, mediante una squadra di lavoro munita di idonei mezzi di trasporto e attrezzature per garantire il pronto intervento sugli immobili nella disponibilità dell'Azienda USL Toscana centro.

L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione della Stazione Appaltante un numero telefonico di recapito che possa ricevere gli avvisi di chiamata 24h/24, in giorni feriali e festivi.

L'esecuzione di tutti i lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, 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.

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.

Nell'esecuzione di tutte le lavorazioni, per le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e sotto sistemi di impianti tecnologici, oggetto dell'accordo, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti nonché, per quanto concerne la descrizione, i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro, nonché tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel capitolato speciale, negli elaborati grafici dei documenti progettuali e nella descrizione delle specifiche tecniche comprese nello stesso capitolato.

## 8.0 SICUREZZA

Vista la tipologia dell'appalto, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso saranno conferiti di volta in volta nella stima degli importi dei singoli Ordini di Lavoro che saranno affidati all'Appaltatore. Farà fede quanto prescritto nel Piano di Sicurezza e Coordinamento.

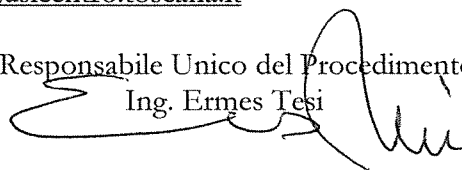
## 9.0 RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del Dlgs 50/2016 e della Legge 241/90 è l'Ing. Ermes Tesi – Dipartimento Tecnico, Direttore S.O.C. Manutenzioni Immobili Pistoia.

Contatti presso la Stazione Appaltante:

- mail [ermes.tesi@uslcentro.toscana.it](mailto:ermes.tesi@uslcentro.toscana.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Ermes Tesi



Ing. Ermes Tesi  
Direttore Area Manutenzione e  
Gestione Investimenti Pistoia  
S.O.C. Manutenzione Immobili  
Pistoia  
Via Sandro Pertini, 708  
51100 – Pistoia (PT)  
Telefono: 0573 352067  
Fax: 0573 352059  
e-mail:  
[ermes.tesi@uslcentro.toscana.it](mailto:ermes.tesi@uslcentro.toscana.it)