

Allegato 3.A

REGIONE LAZIO

AZIENDA OSPEDALIERA SAN CAMILLO FORLANINI

***ACCORDO QUADRO BIENNALE CON DUE OPERATORI ECONOMICI PER
L’AFFIDAMENTO DI APPALTI ANNUALI DI LAVORI DI MANUTENZIONE EDILE
ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ O NELLA
DISPONIBILITA’ DELL’AZIENDA OSPEDALIERA SAN CAMILLO FORLANINI***

RELAZIONE GENERALE

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo D’Aprile

(maggio 2023)

L'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini dispone di un patrimonio immobiliare della consistenza di circa 115.000 mq articolati su 17 padiglioni.

L'esatta consistenza edilizia Aziendale è riportata "nell'elenco immobili", che fa parte della documentazione a base di gara e parte integrante de/l'Accordo Quadro.

Ai fini del presente Accordo Quadro il patrimonio immobiliare di cui sopra sarà ripartito in due Macro Aree di riferimento.

L'Azienda, al fine di garantire la continuità del servizio di manutenzione sul patrimonio immobiliare, intende stipulare con 2 operatori economici un unico Accordo Quadro, valido per il periodo di 24 (ventiquattro) mesi, per l'aggiudicazione di appalti annuali dedicati alla esecuzione di lavori che si rendessero necessari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si intende affidare sono di natura edile e, più in generale, quelli rientranti nella categoria OG1 e OG11.

E' prevista l'esecuzione di interventi ricadenti nella categoria OG2 per un importo non superiore a 100.000,00 €/anno oltre IVA.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che di intende affidare si riportano le seguenti definizioni;

- Lavori di manutenzione ordinaria urgente: ogni tipo di intervento finalizzato a riparare un guasto o una rottura. Si tratta di interventi determinati da necessità imprevedute, imprevedibili, e non rimandabili, per evitare che il danno conseguente ad un loro differimento superi il costo dell'intervento che si richiede di effettuare.
- Lavori di manutenzione ordinaria ogni tipo di intervento finalizzato a riparare, rinnovare e sostituire finiture di edifici o di porzioni di edifici e a mantenere in efficienza gli impianti o una loro parte; si tratta di interventi che non limitano la funzionalità dell'utilizzo dell'edificio ma solo di limitatissime porzioni del medesimo non incidenti sulla sicurezza.
- Lavori di manutenzione straordinaria: ogni tipo di intervento finalizzato a riparare, rinnovare e sostituire finiture di edifici o di porzioni di edifici e a mantenere in efficienza gli impianti o una loro parte. Nell'ambito della manutenzione straordinaria rientrano pertanto tutti gli interventi che l'Azienda ritiene opportuno eseguire per assicurare la conservazione del bene e la funzionalità nel suo complesso.

Con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro, gli operatori economici aggiudicatari si impegnano ad assumere, nel periodo di validità dello stesso, l'esecuzione di singoli appalti di lavori annuali, da realizzare mediante emissione di ordini o commesse di lavoro, entro il limite massimo dell'importo di 1/2 di quello complessivo dell'Accordo Quadro.

L'Accordo Quadro costituisce, pertanto, il presupposto per l'affidamento, da parte dell'Azienda di singoli appalti annuali di lavori.

Per l'affidamento degli appalti annuali di lavori da svolgere nelle Macro Aree, con l'Accordo Quadro sono stabilite le modalità di rotazione predeterminata delle imprese firmatarie, risultanti prime due nella graduatoria dalla selezione per l'aggiudicazione dell'Accordo.

Tutti i lavori affidati in virtù dell'Accordo Quadro saranno contabilizzati a misura sulla base dell'elenco prezzi di gara individuato nella Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 101 del 14/04/2023 – Elenco Prezzi unitari. Qualora sia necessario eseguire una lavorazione non prevista dal contratto o adoperare materiali di specie diversa o proveniente da luoghi diversi da quelli previsti dal medesimo, i nuovi prezzi delle lavorazioni o materiali si valutano:

- a) raggugiandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nel prezzario della Regione Lazio;
- b) quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi.

Le nuove analisi vanno effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti alla data di formulazione dell'offerta.

I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il direttore dei lavori e l'esecutore, ed approvati dal responsabile del procedimento. Ove comportino maggiori spese rispetto alle somme previste nel quadro economico, essi sono approvati dalla stazione appaltante su proposta del responsabile del procedimento prima di essere ammessi nella contabilità dei lavori. Tutti i prezzi, valutati a lordo, sono soggetti al ribasso d'asta.

Se l'esecutore non accetta i nuovi prezzi così determinati e approvati, la stazione appaltante può ingiungergli l'esecuzione delle lavorazioni o la somministrazione dei materiali sulla base di detti prezzi, comunque ammessi nella contabilità; ove l'esecutore non iscriva riserva negli atti contabili nei modi previsti dal presente regolamento, i prezzi si intendono definitivamente accettati.

Ing. Paolo D'Aprile