Azienda Ospedaliero Universitaria
San Luigi Gonzaga
Orbassano (TO)



Relazione generale

Oggetto: Interventi di manutenzione ordinaria di natura prevalentemente edile sul complesso ospedaliero San Luigi Gonzaga di Orbassano – per un periodo di ventiquattro mesi Procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d), del d.lgs. 36/2023	**Nr elaborato:** All. 01
I progettisti: Arch. Maria Mannino, Ing. Andrea Ferrero Regione Gonzole 10, 10043 Orbassano (TO)	Data: 15/10/2026 – revisione 13
Proprietà: A.O.U. San Luigi Gonzaga Regione Gonzole 10, 10043 Orbassano (TO)	
Responsabile unico del progetto: Ing. Gaetano Cusmano S.C. Tecnico Generale	

Indice generale

1. PREMESSA 3
2. ARTICOLAZIONE DELLE PRESTAZIONI: ATTIVITÀ A CANONE E ATTIVITÀ EXTRACANONE 4
3. QUADRO NORMATIVO 8
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO 8
5. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA 9
5.1. Obblighi in materia di sicurezza 10
5.2. Misure generali di comportamento negli ambienti della committenza 11
5.3. Rischi specifici da interferenza e misure di prevenzione più frequenti 11
5.4. Determinazione dei costi specifici della sicurezza 12
6. CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI E ONERI DELL'APPALTATORE 12
7. CONTENUTO MINIMO DEGLI ORDINI DI SERVIZIO 13
8. QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA ED ELENCO PREZZI 14
9. REVISIONE DEI PREZZI 18
10. ELENCO DEGLI ELABORATI 19

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Scopo della presente relazione è l'illustrazione sintetica degli interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria di natura prevalentemente edile di tutti gli edifici presenti all'interno del complesso ospedaliero dell'A.O.U. San Luigi Gonzaga, ubicato nel Comune di Orbassano (TO), in Regione Gonzole n. 10, in una zona periferica rispetto al contesto urbano, facilmente accessibile e servita dal trasporto pubblico. L'area ospedaliera è censita al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 127, sub 2; la superficie complessiva risulta pari a circa 391.000 mq, non è interessata da vincoli di tipo storico, artistico, archeologico e paesaggistico e ricade in zona sismica 3.

Il complesso ospedaliero può considerarsi composto da una serie di edifici, denominati padiglioni, caratterizzati da cinque piani fuori terra, collegati fra loro da strutture connettive (gallerie) aventi un piano interrato e due piani fuori terra. All'interno dell'area è presente un'estesa superficie a verde pari a circa 166.000 mq.

L'A.O.U. ha il compito istituzionale di preservare e garantire la funzionalità del proprio patrimonio immobiliare e del sistema viario, realizzando tutti gli interventi necessari alla manutenzione secondo i criteri più funzionali e consoni alle esigenze dell'utenza. La vetustà di parte del patrimonio edilizio, l'intensità d'uso degli ambienti sanitari e l'esigenza di garantire la continuità delle attività di cura senza interruzione di pubblico servizio rendono necessario disporre in modo continuativo di un operatore economico strutturato, in grado di intervenire con tempestività sull'intero comprensorio.

Per la suddetta esigenza la S.C. Tecnico dell'A.O.U. San Luigi Gonzaga intende individuare, mediante procedura negoziata senza pubblicazione di bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del minor prezzo, l'operatore economico che eseguirà i lavori di manutenzione ordinaria di natura prevalentemente edile, disposti di volta in volta con ordini di servizio della Direzione lavori, per un periodo di 24 mesi (730 giorni naturali e consecutivi) decorrenti dalla data di consegna dei lavori, ovvero fino all'esaurimento dell'importo contrattuale se anteriore, salvo quanto di seguito specificato e fermi restando i limiti di spesa previsti.

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice, come previsto dall'avviso di manifestazione di interesse e dalla lettera di invito, la stazione appaltante si riserva la facoltà di richiedere all'appaltatore, nel corso dei 24 mesi di durata del contratto, una variazione in aumento delle prestazioni, alle condizioni e ai prezzi originariamente previsti, fino all'importo massimo di € 115.000,00, comprensivo degli oneri per la sicurezza e al netto dell'I.V.A. L'opzione è destinata alle esigenze indicate al capitolo 8 ed è ripartita fra le categorie in proporzione alle rispettive incidenze (OG1 66,65%, OS8 15,76%, OS6 17,59%); il suo esercizio è facoltativo per la stazione appaltante e non attribuisce all'appaltatore alcun compenso o indennizzo qualora non sia esercitata. Il valore globale stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice, comprensivo dell'opzione, è pertanto di € 1.758.629,34.

L'appalto è ricondotto alla categoria prevalente OG1 – Edifici civili e industriali, con le categorie scorporabili OS8 – Opere di impermeabilizzazione e OS6 – Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi, secondo la ripartizione degli importi riportata al capitolo 8. Non sono ricomprese nel presente affidamento le opere impiantistiche riconducibili alle categorie OS28 e OS30, oggetto di distinti contratti aziendali; restano invece incluse le assistenze edili agli impianti e gli interventi impiantistici di minima entità strettamente accessori alla lavorazione edile.

L’appalto ha per oggetto l’esecuzione delle seguenti tipologie di lavori:

Opere edili e finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi:

- posa di murature e contropareti, REI e non;
- tinteggiature di murature, soffitti e controsoffitti; applicazione di verniciature intumescenti e non su elementi strutturali in ferro, legno e calcestruzzo armato;
- rimozione e/o realizzazione di controsoffittature con pannelli in fibra, cartongesso e/o metallici;
- realizzazione di filtri a prova di fumo e ripristino di compartimentazioni antincendio;
- installazione/sostituzione di maniglioni antipanico e di accessori per porte tagliafuoco;
- ripristino di strutture in c.a. (ripristino del copriferro, interventi anticarbonatazione delle armature) e consolidamenti di solai e murature;
- realizzazione di rampe in muratura, calcestruzzo e metalliche;
- opere accessorie da fabbro, da falegname, da vetraio e da verniciatore;
- assistenze edili agli impianti.

Opere stradali e di fognatura:

- interventi di riparazione/ripristino della funzionalità di strade, parcheggi e marciapiedi, segnaletica verticale/orizzontale e cartellonistica;
- interventi di riparazione/ripristino della funzionalità di pluviali, pozzetti e sifoni del sistema di raccolta delle acque bianche e di quelle nere/miste.

Opere di impermeabilizzazione:

- sostituzione e/o riparazione/ripristino della funzionalità di tenuta all’acqua delle guaine flessibili bituminose e in PVC;
- gestione dei rifiuti prodotti dalle lavorazioni di impermeabilizzazione.

Minuto mantenimento:

- sostituzione/ripristino della funzionalità di finestre, porte, tapparelle, tende, arredi e carrelli;
- fornitura e posa di mensole, scaffali, ancoraggi, pareti mobili, dissuasori pedonali e carrabili.

L’appaltatore assume il ruolo di “produttore” di tutti i rifiuti derivanti dalle attività di manutenzione e dovrà, a propria cura e spese, adempiere a tutte le disposizioni legislative applicabili in materia di rifiuti, anche pericolosi e d’imballaggio, trasportare i materiali di risulta alle pubbliche discariche autorizzate e rendere disponibile al RUP, su richiesta, copia della documentazione comprovante la corretta gestione dei rifiuti, nel rispetto dei principi di trasparenza e rintracciabilità.

Per maggiori dettagli e chiarimenti si rimanda alla lettura del Capitolato Speciale d’Appalto.

2. ARTICOLAZIONE DELLE PRESTAZIONI: ATTIVITÀ A CANONE E ATTIVITÀ EXTRACANONE

Le tipologie d’intervento si suddividono in attività remunerate a canone e attività in extracanone.

La manutenzione a canone è articolata in due tipologie di attività:

1. Manutenzione programmata, rivolta a interventi periodici quali la pulizia dei canali di scolo e dei tetti piani accessibili, compresi gli imbocchi dei pluviali, la verifica dello stato conservativo dei controsoffitti, la verifica strumentale dello stato di sfondellamento e distacco dell’intonaco dei solai e il monitoraggio periodico dei materiali contenenti amianto. La pulizia delle gronde e dei cornicioni mediante piattaforma aerea, non avendo cadenza predeterminata, è ricondotta alle attività extracanone

(voce AN.P.01). Le relative quantità, frequenze e stime dei costi sono esplicitate nel Capitolato Speciale d'Appalto e nel computo metrico estimativo della manutenzione a canone.

2. Manutenzione correttiva, rivolta ad attività di riparazione e/o sostituzione di piccole parti edilizie, non programmate e non programmabili, quali le riparazioni dovute a degrado e ammaloramento, volte a riportare l'immobile e i suoi componenti nello stato in cui possano assolvere la funzione richiesta.

L'analisi dei costi posta a base della determinazione del canone muove dalle consistenze effettive del complesso ospedaliero (sviluppo lineare delle linee di gronda e dei canali di scolo, superfici di controsoffitto e di solaio da sottoporre a verifica) e dalla ricorrenza degli interventi correttivi rilevata dalla S.C. Tecnico, rapportata alle diverse tipologie di attività. Le voci non desumibili dal Prezzario Regionale sono state determinate mediante specifiche analisi prezzi, con oneri accessori per la sicurezza al 2%, spese generali al 16% e utile d'impresa al 10%.

Le attività ricomprese nel canone e le relative consistenze sono di seguito riepilogate.

Voce	Descrizione	U.M.	Quantità	Importo (€)
AN.P.03	Pulizia canali di scolo di tetti piani accessibili – 3 passaggi/anno	ml	4.608,00	10.782,72
AN.P.04	Duplicazione chiavi (max 10 pezzi) – frequenza mensile	cad	12,00	1.581,84
AN.P.05	Verifica controsoffitti con controllo visivo dello stato conservativo	cad	35,00	31.076,15
AN.P.06	Verifica sfondellamento/distacco intonaco dei solai	m²	13.600,00	122.400,00
AN.P.07	Fissaggi di elementi secondari (mensole, armadi, mancorrenti, targhe)	cad	40,00	5.527,20
AN.P.08	Chiusura/sigillatura fori e aperture fino a 0,5 mq	cad	50,00	4.821,00
AN.P.09	Ripristino pavimentazioni e rivestimenti ammalorati fino a 1 mq	cad	300,00	63.648,00
AN.P.10	Ripristino elementi di controsoffitto fino a 1 mq	cad	100,00	9.042,00
AN.P.11	Rimozione di elementi edilizi secondari e conferimento a discarica	cad	30,00	3.318,60
AN.P.12	Ripristini edilizi di lieve entità (intonaci, manti impermeabili)	cad	50,00	10.830,50
AN.P.13	Pulizia tetti piani accessibili e imbocchi pluviali – 3 volte/anno	a corpo	1,00	1.064,42
AN.P.15	Sostituzione maniglie, serrature, nottolini	cad	54,00	6.093,90
AN.P.16	Piccole riparazioni su serramenti interni ed esterni	cad	50,00	8.134,00
AN.P.17	Ripristino tapparelle, zanzariere e tende	cad	150,00	29.413,50
AN.P.18	Monitoraggio MCA – pavimenti vinilici mappati (3 verifiche/anno)	cad	1,00	3.165,29
AN.P.19	Monitoraggio MCA – finestre contenenti amianto (2 verifiche/anno)	cad	1,00	13.759,98
	TOTALE MANUTENZIONE A CANONE			324.659,10

All'interno del canone, le attività a prevalente contenuto edile ammontano a € 262.510,59, quelle da fabbro a € 45.223,24 e il monitoraggio dei materiali contenenti amianto a € 16.925,27. Quest'ultima

attività, avendo cadenza predeterminata e carattere ricorrente, è ricondotta alle prestazioni a canone e non ai costi della sicurezza, dai quali discende invece la sola indennità di reperibilità.

Le attività manutentive a canone di tipo correttivo, a seconda dell'importanza e della gravità della richiesta, avranno tempi d'intervento inferiori a 60 minuti dalla chiamata, oppure saranno programmabili secondo le priorità concordate con la Direzione Lavori.

In relazione ai tempi d'intervento e alla ricorrenza delle richieste dovrà essere garantito un presidio fisso stanziale, rapportato all'incidenza della manodopera individuata negli elaborati progettuali, operativo presso il complesso ospedaliero nei giorni feriali. È inoltre istituito il servizio di reperibilità, con copertura H24, dalla fine del turno di lavoro giornaliero all'inizio del turno del giorno successivo, nonché nelle giornate di sabato, domenica e festive.

La reperibilità non costituisce un'estensione oraria delle attività manutentive ordinarie, che restano confinate nel turno feriale: essa è istituita per fare fronte agli eventi di natura emergenziale che, per la loro incidenza sulla sicurezza delle persone, sulla salvaguardia dei beni o sulla continuità delle attività sanitarie, devono essere risolti nel momento stesso in cui si verificano e non sono in alcun modo procrastinabili. Rientrano in tale casistica, a titolo esemplificativo, i distacchi di intonaco o di elementi di controsoffitto in ambienti frequentati, il cedimento di elementi edilizi secondari, le infiltrazioni d'acqua che interessano locali sanitari o quadri e apparecchiature, la rottura di serramenti e vetrazioni, il blocco di porte e serrature che compromette l'accessibilità dei reparti o la fruibilità delle vie di esodo, nonché ogni analogo evento che comprometta la fruibilità o la sicurezza degli ambienti.

In ragione di tale funzione – che è di prevenzione e protezione, e non di produzione di lavorazioni – l'indennità per il servizio di reperibilità è ricompresa tra i costi della sicurezza e, come tale, non è assoggettata a ribasso d'asta, secondo quanto precisato al capitolo 8. L'operatore economico è tenuto a garantire, per l'intero arco di copertura, la disponibilità di personale e mezzi adeguati a raggiungere il luogo dell'evento entro i tempi fissati dal Capitolato Speciale d'Appalto.

Si precisa che la messa in sicurezza immediata dell'area interessata dall'evento è, allo stato attuale, già assicurata dal contratto di global service in essere presso l'A.O.U.: la prestazione richiesta all'appaltatore in regime di reperibilità non si sovrappone quindi a tale attività, ma consiste nel ripristino dell'elemento edilizio danneggiato, che costituisce oggetto specifico e non eventuale del servizio. L'intervento in reperibilità si intende pertanto concluso solo con la restituzione dell'ambiente in condizioni di piena fruibilità, ovvero – ove il ripristino definitivo richieda per sua natura tempi o forniture non compatibili con l'immediatezza dell'intervento – con l'esecuzione delle opere provvisionali necessarie a garantire la funzionalità dell'ambiente e la successiva programmazione del completamento, da concordare con la Direzione Lavori.

Le lavorazioni di ripristino eseguite in regime di reperibilità sono contabilizzate secondo la loro natura, a canone o in extracanone; la sola indennità di disponibilità del servizio è remunerata tra i costi della sicurezza.

Le attività in extracanone sono state stimate individuando, sulla base dello stato di fatto rilevato, le principali linee d'intervento prevedibili nel biennio, di seguito riepilogate.

Linea di intervento	**Importo (€)**
Placcaggi dei soffitti per riqualificazione REI e antisfondellamento	175.709,80
Rifacimento impermeabilizzazioni e sostituzione manti in PVC	77.770,45

Linea di intervento	Importo (€)
Rifacimento impermeabilizzazioni con guaine bituminose	46.362,48
Cantierizzazione (solo prima annualità)	28.447,26
Manutenzione straordinaria non programmabile – opere edili	16.946,65
Manutenzione straordinaria non programmabile – opere da fabbro	93.304,66
TOTALE MANUTENZIONE EXTRACANONE	438.541,30

Le quantità sopra riportate hanno natura presunta e non vincolante: esse individuano l'ordine di grandezza e la tipologia delle lavorazioni attese, senza costituire per l'appaltatore alcun minimo garantito. La quota di manutenzione straordinaria non programmabile costituisce l'accantonamento destinato agli interventi che si renderanno necessari in corso di contratto e non prevedibili in sede progettuale.

Nel computo metrico estimativo è inoltre ricompresa una quota destinata ai lavori in economia, pari a € 38.676,00 su base annua ed € 77.352,00 sull'intero periodo contrattuale, corrispondente a 240 ore per ciascuna delle quattro figure professionali previste dal Prezzario regionale. Tali prestazioni sono ammesse esclusivamente per lavorazioni non riconducibili ad alcuna voce dell'elenco prezzi, sono disposte con ordine formale della Direzione lavori e sono contabilizzate sulla base delle ore effettivamente prestate, secondo le modalità stabilite dall'art. 24 del Capitolato speciale d'appalto.

Nell'ambito delle attività extracanone è compresa la realizzazione dell'area di cantiere permanente, destinata allo stoccaggio dei materiali e all'alloggiamento dei moduli prefabbricati per l'ufficio, lo spogliatoio, i servizi igienico-sanitari e il deposito delle attrezzature. La piattaforma pavimentata misura 10,00 × 20,00 m, per una superficie di 200,00 m², ed è realizzata in area a verde interna in prossimità del padiglione 3, individuata dalla Direzione lavori sulla scorta del sopralluogo effettuato. Vi trovano collocazione tre moduli prefabbricati: un nucleo abitativo a uso ufficio e spogliatoio dotato di servizio igienico di 2,40 × 5,00 m, un box a uso servizio igienico-sanitario con docce di 2,40 × 2,70 m e una baracca in lamiera zincata per il deposito di 2,40 × 4,50 m.

L'intervento ha carattere propedeutico e deve essere ultimato entro trenta giorni dalla consegna dell'area, prima dell'avvio delle altre lavorazioni, affinché l'appaltatore disponga fin dall'inizio dell'area e dei locali di servizio. Sono computati fra i lavori i movimenti terra e la pavimentazione in conglomerato cementizio drenante, che costituiscono opera compiuta, per un importo di € 28.447,26. Dall'importo della pavimentazione è detratta l'incidenza della base di appoggio del nucleo abitativo e del box servizi, pari a 19,00 m² di impronta, già remunerata dalle rispettive voci di prezzario degli apprestamenti; la detrazione non riguarda la baracca di deposito, la cui voce non comprende la preparazione della base.

Sono invece ricondotti ai costi della sicurezza, quali apprestamenti previsti dal Piano di sicurezza e coordinamento ai sensi dell'Allegato XV, punto 1.1.1, lettera c), del D.Lgs. 81/2008, il nolo dei moduli prefabbricati e della baracca di deposito, la recinzione in rete metallica di altezza 2,00 m per uno sviluppo di 50,00 m, il cancello, l'impianto di terra, gli estintori e la cartellonistica. Le opere di cantierizzazione e gli oneri di primo impianto degli apprestamenti sono contabilizzati una sola volta nella prima annualità; nella seconda sono contabilizzate le sole mensilità di nolo. Al termine del contratto la pavimentazione drenante resta acquisita al patrimonio dell'A.O.U. e non è smantellata, mentre moduli, recinzione e distribuzione delle utenze sono rimossi a cura e spese dell'appaltatore con ripristino dell'area circostante.

Le attività manutentive extracanone riguardano attività di riparazione e sostituzione di elementi non ricomprese nella manutenzione correttiva a canone e, pertanto, non remunerate dal canone; la loro esecuzione potrà avvenire solamente previa autorizzazione dell'ufficio di Direzione Lavori, attraverso appositi ordini di servizio recanti l'indicazione dell'ubicazione, della tipologia d'intervento e delle date di inizio e fine. Negli interventi in extracanone rientrano anche quelli che richiedono una progettazione in fase di esecuzione, la cui remunerazione avverrà con le somme contrattualizzate con l'operatore economico, come da relativo quadro economico dell'opera.

Trattandosi di ambienti sanitari spesso complessi, la programmazione dei lavori è influenzata dalla necessità di garantire la continuità delle attività sanitarie, senza interruzione di pubblico servizio, assicurando la salubrità degli ambienti a garanzia del personale e degli utenti.

3. QUADRO NORMATIVO

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. – Codice dei contratti pubblici, con i relativi allegati;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, per gli articoli tuttora in vigore;
- Capitolato Generale d'Appalto approvato con D.M. LL.PP. 19 aprile 2000, n. 145, per gli articoli in vigore;
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.M. 2 settembre 2021 in materia di gestione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro;
- Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte, edizione 2026;
- le norme tecniche di settore, ancorché non esplicitamente elencate, e il Codice Civile.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Complessivamente la superficie calpestabile del complesso ospedaliero risulta pari a circa 65.577,79 mq, per un volume complessivo pari a 214.759,70 mc, così ripartiti:

Descrizione edificio	Sup. calpestabile [mq]	Volume [mc]
Padiglione 1	8.911,94	29.409,39
Padiglione 2	8.556,17	28.235,36
Padiglione 3	10.329,84	34.088,49
Ambulatori centrali	847,83	2.797,84
Padiglione cure	10.960,75	36.170,46
Padiglione cucine	1.267,93	4.184,18
Gallerie di collegamento tra padiglioni	10.863,33	35.848,97
Palazzina uffici	7.087,36	23.388,28
Chiesa, sala convegni, polo didattico	1.773,82	5.853,60
Biblioteca, medicina preventiva	657,27	2.168,99
Deposito farmacia, centrali tecnologiche	762,88	2.517,49
Radioterapia	682,55	2.252,42
Cabine elettriche	500,00	1.500,00
Ambulatori intramoenia	1.215,06	4.009,69
Squid	443,78	1.464,48

Descrizione edificio	Sup. calpestabile [mq]	Volume [mc]
Hospice	717,29	2.367,06
TOTALE	65.577,79	214.759,70

In merito all'inquadramento territoriale, l'area in esame ricade nel foglio n. 56 – Torino della Carta Geologica d'Italia alla scala 1:100.000. Il territorio comunale di Orbassano, già classificato in zona 4 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, è oggi classificato in zona sismica 3 a seguito della D.G.R. n. 6-887 del 30 dicembre 2019.

Gli immobili si presentano nel complesso in discreto stato di conservazione, con diffusi fenomeni di ammaloramento delle finiture interne ed esterne (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, controsoffitti, serramenti) connessi alla vetustà e all'intensità d'uso, che richiedono un presidio manutentivo continuativo di tipo correttivo oltre alle attività programmate sopra descritte.

In sede di ricognizione preliminare sono state individuate, in particolare, le seguenti criticità, che orientano la programmazione delle attività:

- solai intonacati dei padiglioni 1, 2 e 3 e delle gallerie ai piani terra e primo, per i quali si rende necessaria la verifica strumentale dello stato di sfondellamento e distacco dell'intonaco, con successivo intervento di messa in sicurezza mediante rete antisfondellamento o placcaggio in aderenza con lastre in cartongesso, anche ai fini della riqualificazione REI dei solai;
- controsoffitti dei padiglioni e del padiglione cure, da sottoporre a verifica periodica dello stato conservativo, del fissaggio dei singoli elementi e delle condizioni dei pendini metallici e delle strutture di sostegno;
- coperture piane e canali di scolo dei padiglioni, delle gallerie di collegamento, della cucina-mensa e dei corpi minori, con necessità di pulizia periodica degli imbocchi dei pluviali e, per il deposito farmacia, di rifacimento integrale del manto impermeabile, previa rimozione della zavorra in ghiaietto e caratterizzazione del rifiuto ai fini del conferimento;
- cornicioni dei padiglioni, con fenomeni localizzati di degrado del calcestruzzo e di ossidazione delle armature, da sottoporre a intervento di messa in sicurezza mediante spazzolatura, trattamento dei ferri e risanamento con malta fibrorinforzata classe R3;
- serramenti, tapparelle, zanzariere e tende, oggetto di ricorrenti richieste di riparazione, oltre a interventi puntuali di sostituzione (camere mortuarie) e di applicazione di pellicole oscuranti per esigenze di riservatezza;
- scale, rampe e telai metallici, per i quali sono previste forniture e pose di carpenteria in profilati normali;
- presenza di materiali contenenti amianto in matrice compatta, censiti e mappati, costituiti da pavimentazioni viniliche (superficie non superiore a 3.000 mq, distribuita su 94 locali) e da finestre (circa 1.762 elementi), per i quali è previsto un monitoraggio periodico dello stato di conservazione con redazione di report, senza alcuna attività di rimozione o bonifica nell'ambito del presente appalto;
- assenza, all'interno del comprensorio, di un'area attrezzata stabile per la logistica di cantiere, cui si provvede con la realizzazione di una platea drenante per l'alloggiamento dei moduli prefabbricati, previa preparazione del piano di posa e verifica della sua idoneità mediante prova di carico su piastra.

5. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA

L’appaltatore deve osservare le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela della sicurezza, della salute, dell’assicurazione e dell’assistenza dei lavoratori.

Il presente appalto prevede, in materia di sicurezza dei cantieri temporanei e mobili, quanto segue. A ciascun ordine di servizio sarà allegato, ove necessario, l’aggiornamento del PSC ovvero il DUVRI, qualora ricorrano le condizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008. Tale documentazione ha lo scopo di favorire la cooperazione nell’attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi incidenti sull’attività lavorativa oggetto dell’appalto e di coordinare gli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i potenziali utenti all’interno del comprensorio ospedaliero. Gli importi degli oneri per la sicurezza sono calcolati analiticamente all’interno dei suddetti documenti, redatti per ciascun intervento.

5.1. Obblighi in materia di sicurezza

L’appaltatore si obbliga all’osservanza delle norme in materia di sicurezza e tutela dei lavoratori e, in specifico, si impegna ad assolvere tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008. Tutto il personale addetto alle attività di cantiere, compreso quello impiegato per l’apposizione della segnaletica, dovrà essere a conoscenza delle norme inerenti la segnaletica e la sicurezza nei cantieri e aver ricevuto la formazione specifica prevista, oltre a disporre della cartellonistica e degli approntamenti provvisionali richiesti dalle differenti tipologie di attività manutentiva.

L’appaltatore, prima dell’inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al RUP o, se nominato, al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, un piano operativo di sicurezza relativo alle proprie scelte autonome e alle relative responsabilità nell’organizzazione del cantiere, redatto con i contenuti minimi di cui al D.Lgs. 81/2008 e aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni. Le gravi o ripetute violazioni del piano, comunque accertate, previa formale costituzione in mora dell’interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

L’affidatario è tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti in cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e coerenti con il piano dell’appaltatore; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, tale obbligo incombe sull’impresa mandataria capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto del piano da parte di tutte le imprese impegnate nell’esecuzione dell’appalto.

L’appaltatore provvederà altresì:

- a far osservare ai propri dipendenti ed eventuali cottimisti tutte le norme e le disposizioni di legge vigenti in materia;
- a disporre e controllare che tutti i propri dipendenti siano dotati e facciano uso dei dispositivi di protezione individuale appropriati ai rischi connessi alle lavorazioni;
- a curare che tutte le attrezzature e i mezzi d’opera, compresi quelli noleggiati, siano in regola con le prescrizioni vigenti, allontanando immediatamente quelli non rispondenti e sostituendoli con altri idonei;
- a informare, immediatamente prima dell’inizio di ogni prestazione, tutti i propri dipendenti dei rischi specifici e delle misure di prevenzione e sicurezza da adottare;
- a informare immediatamente il RUP in caso di infortunio o incidente e a ottemperare a tutte le incombenze prescritte dalla legge.

La ditta aggiudicataria dovrà dichiarare per iscritto, per ogni specifico ordine di lavoro impartito, di essere informata sui rischi generali esistenti negli ambienti dell’A.O.U. San Luigi Gonzaga ove si

svolgono i lavori, riportando tale dichiarazione nel proprio piano operativo di sicurezza unitamente alle modalità lavorative e alle misure di prevenzione e di emergenza adottate. Informazioni ulteriori sui rischi specifici degli ambienti dovranno essere comunicate nell'ambito delle riunioni di coordinamento organizzate dalla Struttura di riferimento.

5.2. Misure generali di comportamento negli ambienti della committenza

Compiti della ditta:

- concordare tempi e modalità di esecuzione delle attività con il referente tecnico della Struttura di riferimento, al fine di ridurre al minimo le interferenze con le attività sanitarie;
- avvertire sempre i Responsabili di Reparto/Servizio del proprio accesso, anche in caso di lavori urgenti;
- accertarsi con i Responsabili di Reparto/Servizio della necessità di indossare dispositivi di protezione individuale o di osservare procedure particolari per l'accesso;
- attenersi scrupolosamente alla segnaletica di sicurezza e alle indicazioni fornite dal Responsabile di Reparto o Servizio;
- non abbandonare materiali o attrezzature che possano costituire fonte potenziale di pericolo in luoghi di transito e di lavoro;
- rispettare il divieto di fumare e il divieto di assumere alcool o sostanze stupefacenti;
- evitare di toccare oggetti, strumenti e contenitori sanitari di oggetti taglienti o pungenti, rifiuti a rischio biologico o contenitori per citotossici;
- segnalare immediatamente al Responsabile di Reparto o Servizio ogni contaminazione di natura biologica o chimica, avvisare il referente tecnico e recarsi al Pronto Soccorso.

Compiti della Struttura tecnica di riferimento:

- fornire ai lavoratori della ditta le informazioni relative alle misure e procedure di sicurezza necessarie per l'accesso e lo stazionamento in Reparto/Servizio e ai DPI da utilizzare;
- informare dell'esecuzione dei lavori i lavoratori di altre ditte presenti in quel momento nell'area;
- segnalare al Servizio Prevenzione e Protezione aziendale eventuali inadempimenti della ditta;
- allontanare la ditta dal Reparto/Servizio in caso di comportamenti gravi che possano creare pericoli immediati per la sicurezza delle persone.

5.3. Rischi specifici da interferenza e misure di prevenzione più frequenti

Si individuano di seguito i rischi da interferenza più frequenti per il presente appalto, rimandando a documentazione più specifica in relazione ai lavori di volta in volta ordinati.

Rischio	Misure di prevenzione e protezione
Accesso dei mezzi nelle aree aziendali – investimento di persone	Accesso ai cortili a passo d'uomo, veicoli dotati di avvisatore acustico in retromarcia, rispetto dei percorsi e degli orari concordati con la Struttura di riferimento.
Carico/scarico di materiali – caduta di materiali su persone	Utilizzo della zona di scarico concordata, transennamento dell'area, presenza di persona a terra, trasporto negli orari concordati, attenzione a dislivelli, porte sui corridoi, letti e barelle.
Scivolamento	Attenzione ai percorsi esterni in presenza di pioggia, ghiaccio e neve e ai pavimenti interni bagnati; privilegiare orari con illuminazione naturale.
Rischi igienico-sanitari da dispersione di polveri	Divieto di percorrere con materiali di risulta i percorsi accessibili all'utenza; preventiva informazione alla Struttura di riferimento e alla S.C. Prevenzione Rischio Infettivo; compartimentazione delle aree di lavoro secondo le linee guida aziendali.

Rischio	Misure di prevenzione e protezione
Trasporto materiali su ascensori e montalettighe	Divieto di utilizzo per il trasporto di materiali ingombranti; ogni altro utilizzo è subordinato ad autorizzazione preventiva della S.C. Tecnico.
Accesso ai reparti e agli ambulatori – rischio biologico	Preventiva presentazione al personale sanitario; adozione delle misure di isolamento previste; fornitura, ove necessario, dei DPI da parte dell'A.O.U.
Presenza di manufatti contenenti amianto	Sospensione immediata dei lavori in caso di rinvenimento di materiali sospetti, chiusura del locale e comunicazione al referente aziendale e al RSPP; divieto di forature, tagli o azioni che possano danneggiare i manufatti.
Rischio incendio ed evacuazione di pazienti non deambulanti	Mantenimento di ordine e pulizia, divieto di fumo, divieto di accumulo di materiali combustibili, di ostruzione delle vie di esodo e di bloccaggio delle porte REI; uso di fiamme libere previa autorizzazione e preavviso alla squadra di primo intervento.
Rumore e disagi ai pazienti	Definizione con il referente tecnico dei tempi e delle metodologie di lavoro che minimizzano i disagi per i degenti.

Ogni intervento di tipo elettrico dovrà essere obbligatoriamente effettuato dagli elettricisti interni o da ditte esterne qualificate su mandato della S.C. Tecnico.

In caso di situazione di emergenza il lavoratore della ditta esterna dovrà segnalare l'evento al personale dell'A.O.U. presente nelle immediate vicinanze e al numero interno dedicato, comunicando con chiarezza l'ubicazione del luogo, interrompendo il lavoro, mettendo in sicurezza le attrezzature potenzialmente pericolose e raggiungendo ordinatamente il punto di raccolta indicato.

5.4. Determinazione dei costi specifici della sicurezza

Sulla base dei rischi da interferenza individuati dal PSC/DUVRI dei lavori che verranno ordinati, l'attuazione delle relative misure comporta per la ditta costi aggiuntivi rispetto a quelli previsti per le misure di prevenzione e protezione connesse ai rischi propri dell'attività dell'appaltatore, indipendentemente dal luogo di espletamento. Tali costi non sono soggetti a ribasso d'asta.

Gli oneri per la sicurezza sono stati stimati e suddivisi nelle seguenti tipologie:

- indennità per il servizio di reperibilità diurna, notturna e festiva;
- tamponamenti provvisori per la compartimentazione delle aree di lavoro in ambienti sanitari in esercizio e linee vita temporanee di ancoraggio orizzontale;
- accantieramento (interdizione dell'area, spostamento e ricollocazione di arredi e attrezzature), prove di estrazione per la verifica degli ancoraggi dei dispositivi di protezione individuale e ulteriori apprestamenti previsti dall'Allegato XV, punto 4.1.1, del D.Lgs. 81/2008;
- allestimento e gestione dell'area di cantiere permanente: nolo dei moduli prefabbricati con trasporto, montaggio e smontaggio, recinzione modulare di altezza 2,00 m mantenuta per l'intera durata contrattuale con i cancelli carraio e pedonale, distribuzione interna delle utenze idrica ed elettrica con quadro di cantiere e impianto di terra, verifiche periodiche degli impianti e illuminazione dell'area.

Ciascun ordine di servizio riporterà, ove necessario, una stima analitica dei suddetti costi.

6. CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI E ONERI DELL'APPALTATORE

La ditta, prima della stipula del contratto d'appalto, potrà liberamente esercitare il diritto di assumere le informazioni necessarie e opportune al buon svolgimento dell'appalto, anche a mezzo

dell'Amministrazione; conseguentemente confermerà, al momento della firma del contratto, di aver acquisito piena conoscenza dei seguenti elementi:

- lo stato in cui si trovano e la natura dei luoghi, comprese le caratteristiche geologiche, meteorologiche e idrogeologiche;
- le condizioni locali, inclusi i vincoli architettonici, impiantistici, ecologici e ambientali;
- la presenza di ogni palese elemento in grado di influire sul costo dei lavori, fra cui strade di accesso, cave, discariche e permessi.

La ditta non avrà pertanto diritto a indennizzi o compensi di sorta aggiuntivi al prezzo di ogni ordinativo per difficoltà nell'esecuzione derivanti dagli anzidetti elementi.

L'appaltatore dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese:

- ad acquisire, regolarizzare o aggiornare tutti i documenti necessari all'uso su strada degli automezzi e delle attrezzature impiegate;
- ad applicare le disposizioni di legge e gli accordi sindacali in materia di assicurazioni sociali contro gli infortuni sul lavoro e le malattie dei dipendenti;
- ad applicare ai dipendenti impiegati condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi vigenti per la categoria e per la zona, anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione;
- a farsi carico di tutti gli oneri indiretti relativi alle prestazioni assunte, compresi il ricovero degli addetti, dei mezzi e delle attrezzature in luogo idoneo e i rilievi e le misurazioni in contraddittorio;
- al ripristino dello stato delle aree e delle relative pertinenze che subiscano danneggiamenti per consentire l'esecuzione degli interventi;
- al trasporto e all'allontanamento, a lavori ultimati, di qualsiasi materiale o mezzo d'opera, restituendo l'area completamente libera, pulita e in condizioni di completo utilizzo;
- all'eventuale documentazione fotografica dei lavori nel corso della loro esecuzione, secondo le prescrizioni della Direzione Lavori;
- alla tenuta, per proprio conto e costantemente aggiornata, della contabilità relativa agli interventi ordinati;
- al pagamento della tassa di registrazione del contratto e di ogni onere o contributo derivante dalla natura e dall'esecuzione dei lavori;
- all'assicurazione delle opere e delle attrezzature, nonché alla responsabilità civile verso terzi.

Tutto il personale dipendente dell'impresa aggiudicataria dovrà tenere un contegno corretto nei confronti dell'utenza e della Direzione Lavori, essere dotato di indumenti da lavoro e di DPI adeguati alle mansioni svolte, essere munito di apposito tesserino di riconoscimento esposto in modo visibile ed essere sottoposto alle profilassi vaccinali e preventive previste dal proprio medico competente.

L'impresa, all'avvio dell'appalto ovvero all'emissione del primo ordine di servizio, dovrà comunicare per iscritto alla Direzione Lavori il nominativo del direttore tecnico e del preposto di cantiere, nonché i recapiti telefonici per l'inoltro delle comunicazioni, ivi compreso il recapito dedicato al servizio di reperibilità. L'appaltatore è tenuto a comunicare tempestivamente alla Direzione Lavori ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura d'impresa e negli organi tecnici e amministrativi.

7. CONTENUTO MINIMO DEGLI ORDINI DI SERVIZIO

Fermo restando il richiamo agli estremi del contratto d'appalto cui l'ordine di servizio si riferisce (numero e data di stipula, parti coinvolte), l'ordine di servizio deve riportare una descrizione

dettagliata della specifica prestazione richiesta, sufficientemente specifica da consentirne l'esecuzione e il controllo, nonché le quantità presunte e l'importo economico calcolato sulla base dei prezzi e delle condizioni stabiliti nel contratto. Devono altresì essere indicati con precisione:

- le tempistiche di inizio e fine della prestazione, le scadenze intermedie e i tempi di consegna;
- le modalità con cui la prestazione deve essere svolta, le eventuali procedure specifiche e gli standard qualitativi da rispettare;
- l'eventuale applicazione di penali per ritardi o inadempienze specifiche della singola prestazione;
- l'eventuale richiamo o specificazione delle responsabilità delle parti;
- il richiamo alle disposizioni in materia di sicurezza, con eventuali integrazioni per la singola lavorazione (ad esempio DUVRI specifico in presenza di nuove interferenze non previste);
- la documentazione di riferimento, con elenco degli allegati specifici (specifiche tecniche, disegni esecutivi, piani di sicurezza, verbali di sopralluogo);
- la clausola di rinvio integrale alle disposizioni del contratto d'appalto, del Capitolato speciale e dei relativi allegati per tutto quanto non espressamente disciplinato;
- la data di emissione e la firma di chi ha titolo a rappresentare legalmente l'impresa.

8. QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA ED ELENCO PREZZI

Le opere consistenti negli interventi di manutenzione in extracanone saranno valutate a misura secondo un elenco prezzi estrapolato dal Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte, edizione 2026, posto a base di gara, sul quale sarà applicato il ribasso contrattuale. Le attività a canone sono invece remunerate a corpo, mediante canone periodico determinato sulla base dell'analisi dei costi condotta sullo storico delle segnalazioni e delle attività programmate. Il ribasso unico percentuale offerto in sede di gara si applica a tutti i prezzi unitari dell'elenco prezzi e ai canoni e, quindi, sia ai lavori extracanone sia alle prestazioni a canone.

Per le voci riguardanti la sicurezza, qualora richiamate dall'eventuale PSC, il riferimento è al medesimo Prezzario Regionale, limitatamente alla sezione dedicata alla salute e sicurezza sul lavoro; tali voci non sono assoggettate al ribasso d'asta.

In subordine al Prezzario della Regione Piemonte, in caso di assenza dei prezzi relativi a forniture e/o pose in opera, si attinge, nell'ordine di priorità indicato nelle avvertenze generali dell'elenco prezzi (All. 04), al prezzario della Città di Cuneo e al prezzario della Regione Emilia-Romagna vigente; in ultimo i prezzi saranno determinati mediante specifiche analisi prezzi, individuate con codice NP.nn e sottoposte ad atto di sottomissione. In applicazione di tale criterio, per il solo apprestamento di accantieramento – non presente nel Prezzario della Regione Piemonte né riconducibile per analogia ad altra voce dello stesso – si è fatto riferimento al Prezzario della Regione Emilia-Romagna, i cui valori risultano, fra le fonti disponibili, i più prossimi a quelli del prezzario piemontese.

L'importo posto a base di gara ha carattere presuntivo: non impegna la stazione appaltante a ordinare prestazioni fino a quella concorrenza e non costituisce per l'impresa il minimo garantito. Gli ordini di servizio faranno riferimento a un arco temporale di 24 mesi, a fronte di interventi non predeterminati nel numero ma resi necessari in relazione alle esigenze dell'A.O.U.

Si riporta di seguito l'importo complessivo dei lavori, con la relativa suddivisione tra manutenzione ordinaria a canone ed extracanone.

Descrizione	Prima annualità (€)	Seconda annualità (€)	Totale 24 mesi (€)
Lavori di manutenzione ordinaria a canone	324.659,10	324.659,10	649.318,20
Lavori di manutenzione ordinaria extracanone (a misura)	438.541,30	410.094,04	848.635,34
Lavori in economia	38.676,00	38.676,00	77.352,00
Totale lavori, soggetto a ribasso d'asta	801.876,40	773.429,14	1.575.305,54
di cui costo della manodopera sui lavori (art. 41, commi 13 e 14, del D.Lgs. 36/2023)	428.941,22	417.802,15	846.743,37
Costi della sicurezza da PSC, non soggetti a ribasso	34.760,06	33.563,74	68.323,80
IMPORTO COMPLESSIVO A BASE DI GARA	836.636,46	806.992,88	1.643.629,34

La stima è stata sviluppata per annualità nell'elaborato di computo metrico estimativo. Le due annualità hanno importo diverso per € 29.643,58: nella seconda non si ripetono le opere di cantierizzazione dell'area permanente, computate fra i lavori a misura per € 28.447,26 (movimenti terra, sottofondo, pavimentazione drenante e prova di carico su piastra, voci da 42 a 49 del computo), né gli oneri di primo impianto degli apprestamenti, computati fra i costi della sicurezza per € 1.196,32 (maggior costo del primo mese di nolo dei moduli prefabbricati, della baracca e della recinzione, cancello, impianto di terra e cartellonistica); nella seconda annualità sono contabilizzate le sole 12 mensilità di nolo. Le prestazioni a canone, i lavori in economia, l'indennità di reperibilità, i tamponamenti provvisori, le linee vita, l'accantieramento e le prove di estrazione sono identici nelle due annualità. Correlativamente il costo della manodopera sui lavori passa da € 428.941,22 nella prima annualità a € 417.802,15 nella seconda, per la quota afferente alle voci di cantierizzazione (€ 11.139,07). L'importo complessivo a base di gara ammonta pertanto a € 1.643.629,34 per l'intero periodo contrattuale di 24 mesi, di cui € 1.575.305,54 per lavori, soggetti a ribasso, ed € 68.323,80 per costi della sicurezza, oltre alle somme a disposizione della stazione appaltante di cui al quadro economico (All. 02).

I costi della sicurezza ammontano a € 34.760,06 nella prima annualità e a € 33.563,74 nella seconda, per un totale di € 68.323,80, determinati analiticamente in apposito computo separato (All. 07) sulla base delle voci del Prezzario della Regione Piemonte 2026, e non sono soggetti a ribasso d'asta. Essi comprendono l'indennità per il servizio di reperibilità diurna, notturna e festiva – la cui non ribassabilità discende dalla funzione di presidio permanente per la gestione degli eventi emergenziali non procrastinabili illustrata al capitolo 2 –, i tamponamenti provvisori verticali per la compartimentazione delle aree di lavoro in ambienti sanitari in esercizio, le linee vita temporanee necessarie per l'accesso alle coperture delle gallerie di collegamento, prive di protezione perimetrale, le prove di estrazione per la verifica dell'efficacia degli ancoraggi, l'accantieramento e gli apprestamenti dell'area di cantiere permanente: nolo dei moduli prefabbricati e della baracca di deposito, recinzione, cancello, impianto di terra, estintori e cartellonistica. Tutte le voci sono qualificate come costi speciali della sicurezza, in quanto apprestamenti espressamente previsti dal Piano di sicurezza e coordinamento ai sensi dell'Allegato XV, punti 1.1.1 e 4.1.1, del D.Lgs. 81/2008, e non sono pertanto ricomprese nei prezzi unitari delle lavorazioni. Restano invece ricompresi nei

prezzi unitari, e quindi soggetti a ribasso, gli oneri accessori per la sicurezza insiti nelle singole lavorazioni, valutati nelle analisi prezzi nella misura del 2%.

I costi della manodopera, stimati ai sensi dell'art. 41, commi 13 e 14, del D.Lgs. 36/2023 sulla base delle voci del Prezzario regionale e delle analisi prezzi allegate, nelle quali l'incidenza della manodopera è esplicitata voce per voce, sono riportati nell'apposito elaborato "Quadro incidenza della manodopera" (All. 08). Sull'intero periodo contrattuale essi ammontano a € 846.743,37 sui lavori a misura, pari al 53,75% dei medesimi, e a € 9.519,88 sui costi della sicurezza, pari al 13,93%, per un costo complessivo della manodopera di € 856.263,25, corrispondente al 52,10% dell'importo a base di gara. L'incidenza si articola nel 71,27% sulla manutenzione a canone, nel 36,13% sulla manutenzione extracanone e nel 100% sui lavori in economia, a conferma della natura prevalentemente prestazionale dell'appalto. Nelle analisi prezzi la manodopera è computata ai costi orari del Prezzario della Regione Piemonte 2026, sui quali sono applicati gli oneri accessori, le spese generali e l'utile d'impresa nelle misure indicate al capitolo 2.

Ai sensi dell'art. 41, commi 13 e 14, del D.Lgs. 36/2023 il costo della manodopera è individuato nei documenti di gara e indicato separatamente nel quadro economico. Il ribasso unico percentuale offerto si applica a tutti i prezzi unitari dell'elenco prezzi e ai canoni posti a base di gara e, quindi, all'intero importo dei lavori di € 1.575.305,54, di cui € 801.876,40 nella prima annualità ed € 773.429,14 nella seconda; non sono soggetti a ribasso i costi della sicurezza da PSC di € 68.323,80. In sede di offerta l'operatore economico indica i propri costi della manodopera ai sensi dell'art. 108, comma 9, del Codice; ove essi risultino inferiori a quelli stimati dalla stazione appaltante, resta ferma la facoltà di dimostrare che il ribasso complessivo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

Ai fini della qualificazione degli esecutori, ai sensi dell'Allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023, l'importo complessivo è ripartito nelle categorie di lavorazioni indicate nella tabella seguente. I requisiti di qualificazione sono riferiti, come stabilito dall'avviso e dalla lettera di invito, al valore globale stimato dell'appalto comprensivo dell'opzione di variazione: per la categoria prevalente OG1 è richiesta la classifica III o superiore, adeguata all'importo di € 1.172.171,05 tenuto conto dell'incremento di un quinto di cui all'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12; per le scorporabili è richiesta la classifica I o superiore, adeguata agli importi di € 277.157,59 (OS8) e di € 309.300,70 (OS6), con la facoltà di subappalto per intero. In alternativa, ai sensi dell'art. 30, comma 1, dell'Allegato II.12, il concorrente singolo può qualificarsi nella sola categoria prevalente per l'intero valore globale stimato (€ 1.758.629,34), con classifica III-bis o superiore. La categoria scorporabile OS8 comprende i rifacimenti delle impermeabilizzazioni (€ 124.132,93 per annualità); la categoria scorporabile OS6 comprende le opere da fabbro a canone e in extracanone (€ 138.527,90 per annualità); la restante parte dei lavori è ricondotta alla categoria prevalente OG1. I costi della sicurezza sono ripartiti fra le categorie in proporzione agli importi dei lavori. La categoria OS8 è a qualificazione obbligatoria, mentre la categoria OS6 non lo è; le condizioni di qualificazione e di subappalto sono stabilite dagli artt. 4 e 47 del Capitolato speciale d'appalto e dalla lettera di invito.

Categoria	Lavori (€)	Costi della sicurezza (€)	Totale (€) e incidenza
OG1 – Edifici civili e industriali (prevalente, classifica III)	1.049.983,88	45.539,67	1.095.523,55 (66,65%)
OS8 – Opere di impermeabilizzazione (scorporabile, classifica I)	248.265,86	10.767,73	259.033,59 (15,76%)

Categoria	Lavori (€)	Costi della sicurezza (€)	Totale (€) e incidenza
OS6 – Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi (scorporabile, classifica I)	277.055,80	12.016,40	289.072,20 (17,59%)
TOTALE	1.575.305,54	68.323,80	1.643.629,34 (100%)

Il quadro economico complessivo dell'intervento, comprensivo delle somme a disposizione della stazione appaltante, è riportato nell'elaborato All. 02 e ammonta a € 2.253.786,84. Fra le somme a disposizione sono ricompresi l'incentivo per funzioni tecniche di cui all'art. 45 del Codice, determinato nella misura dello 0,7% dell'importo a base di gara stabilita dal regolamento aziendale (€ 11.505,41), e l'importo massimo dell'opzione di variazione di cui all'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice (€ 115.000,00, oltre a I.V.A. di € 25.300,00), illustrata di seguito; l'incentivo e gli accantonamenti per revisione dei prezzi e imprevisti restano commisurati all'importo a base di gara.

L'opzione di variazione in aumento delle prestazioni, prevista dall'avviso di manifestazione di interesse e dalla lettera di invito ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera a), del Codice fino all'importo massimo di € 115.000,00 comprensivo degli oneri per la sicurezza, è destinata a fronteggiare, nel corso dei 24 mesi di durata del contratto, esigenze non quantificabili in sede di progetto ma prevedibili in ragione della vetustà di parte del patrimonio edilizio e dell'intensità d'uso degli ambienti sanitari: a) l'incremento delle richieste di manutenzione correttiva e degli interventi extracanone conseguente a eventi di degrado improvvisi, quali infiltrazioni dalle coperture a seguito di eventi meteorici intensi, distacchi di intonaci e rivestimenti, cedimenti di controsoffitti e rotture di serramenti; b) gli interventi edili di adeguamento e messa in sicurezza prescritti dagli organi di vigilanza o resi necessari dagli esiti delle verifiche periodiche previste dal canone (controsoffitti, sfondellamento dei solai, monitoraggio dei materiali contenenti amianto); c) le assistenze edili e i ripristini connessi a riorganizzazioni di reparti e servizi disposte dalla Direzione aziendale o a lavori impiantistici eseguiti da altri appaltatori; d) i ripristini conseguenti a eventi accidentali.

L'opzione è esercitata con ordini di servizio della Direzione lavori, previa autorizzazione del RUP, alle condizioni e ai prezzi contrattuali, con applicazione del ribasso offerto ai canoni e ai prezzi unitari e senza ribasso sui costi della sicurezza; la quota riferita agli oneri per la sicurezza, stimata in via presuntiva in € 4.780,42 in proporzione all'incidenza dei costi della sicurezza sull'importo a base di gara (4,16%), è determinata in sede di esercizio dal coordinatore per l'esecuzione. L'importo dell'opzione è ripartito fra le categorie in proporzione alle rispettive incidenze, come riportato nella tabella seguente, e concorre a determinare il valore globale stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Codice, cui sono riferiti i requisiti di qualificazione. L'esercizio dell'opzione è facoltativo e non attribuisce all'appaltatore alcun compenso o indennizzo in caso di mancato esercizio; l'importo è stanziato fra le somme a disposizione del quadro economico (All. 02) con la relativa I.V.A.

Categoria	Importo 24 mesi, oneri della sicurezza compresi (€)	Quota dell'opzione di variazione (€)	Valore globale stimato (€)
OG1 – Edifici civili e industriali (prevalente)	1.095.523,55	76.647,50	1.172.171,05

Categoria	Importo 24 mesi, oneri della sicurezza compresi (€)	Quota dell'opzione di variazione (€)	Valore globale stimato (€)
OS8 – Opere di impermeabilizzazione (scorporabile)	259.033,59	18.124,00	277.157,59
OS6 – Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi (scorporabile)	289.072,20	20.228,50	309.300,70
TOTALE	1.643.629,34	115.000,00	1.758.629,34

9. REVISIONE DEI PREZZI

Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023 l'inserimento delle clausole di revisione dei prezzi nei documenti di gara è obbligatorio. Trattandosi di appalto di lavori, la clausola si attiva al verificarsi di una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3% dell'importo complessivo e opera nella misura del 90% del valore eccedente tale soglia, applicata alle sole prestazioni ancora da eseguire.

Le modalità applicative sono quelle dell'Allegato II.2-bis del Codice, introdotto dal D.Lgs. 209/2024. Per gli appalti di lavori la variazione è accertata mediante un indice sintetico specifico dell'appalto, costituito dalla media ponderata degli indici di costo delle venti Tipologie omogenee di lavorazioni (TOL) di cui alla Tabella A del medesimo Allegato, pesati in ragione dell'incidenza economica di ciascuna TOL sull'importo dei lavori posto a base di gara. La determinazione dell'indice sintetico compete al progettista in sede di redazione del progetto posto a base di gara.

Con decreto del Direttore generale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 30 marzo 2026, n. 743, pubblicato ed efficace dal 27 aprile 2026, sono stati adottati gli indici di costo ISTAT relativi alle singole TOL, rendendo operativo il meccanismo. Ai sensi dell'art. 16 dell'Allegato II.2-bis, il regime fondato sulle TOL si applica alle procedure avviate a decorrere da tale data: il presente appalto, la cui procedura sarà avviata successivamente, vi è pertanto integralmente assoggettato e non ricade nel previgente regime basato sui tre indici generali di costo di costruzione.

Conseguentemente, le lavorazioni del computo metrico estimativo sono state ricondotte alle TOL della Tabella A e ne è stata determinata l'incidenza percentuale sull'importo dei lavori; la composizione dell'indice sintetico dell'appalto è riportata nell'elaborato All. 11, richiamato dall'art. 31 del Capitolato Speciale d'Appalto, del quale forma parte integrante.

La revisione trova applicazione sia alle lavorazioni in extracanone, contabilizzate a misura, sia ai ratei del canone maturati successivamente al superamento della soglia, essendo il canone remunerativo di prestazioni continuative rese lungo l'intero periodo contrattuale; restano esclusi dalla base di calcolo i costi della sicurezza da PSC, autonomamente determinati e non soggetti a ribasso. Gli importi riconosciuti a titolo di revisione non sono assoggettati al ribasso d'asta.

L'istituto opera automaticamente, senza necessità di istanza di parte, e non costituisce variante né modifica contrattuale. La verifica del superamento della soglia è effettuata dalla Direzione lavori in occasione di ciascuno stato di avanzamento; il riconoscimento è disposto dal R.U.P. previa verifica della copertura finanziaria.

Ai sensi dell'art. 60, comma 4-bis, del Codice, alla copertura dei maggiori oneri si provvede nel limite del 50% con le somme accantonate per imprevisti nel quadro economico, con le somme derivanti dai

ribassi d'asta non diversamente destinate e con le somme disponibili relative ad altri interventi ultimati e collaudati della medesima stazione appaltante. Il quadro economico di cui all'All. 02 reca un apposito accantonamento per la revisione dei prezzi, dimensionato tenendo conto della durata biennale del contratto.

10. ELENCO DEGLI ELABORATI

- All. 01 – Relazione generale
- All. 02 – Quadro economico dell'opera
- All. 03 – Capitolato speciale d'appalto
- All. 04 – Elenco prezzi unitari
- All. 05 – Analisi prezzi
- All. 06 – Computo metrico estimativo manutenzione a canone ed extracanone
- All. 07 – Computo dei costi della sicurezza
- All. 08 – Quadro incidenza della manodopera (08a lavori; 08b costi della sicurezza)
- All. 09 – Piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
- All. 10 – Fascicolo dell'opera ai sensi dell'Allegato XVI del D.Lgs. 81/2008
- All. 11 – Indice sintetico di revisione dei prezzi – classificazione TOL
- All. 12 – Schema di contratto

Il Responsabile Unico del Progetto	**I progettisti**
Ing. Gaetano CUSMANO	Arch. Maria MANNINO Ing. Andrea FERRERO