

000122135

OGGETTO: integrazione della quota parte del contratto di pertinenza dell'Ospedale di Sassuolo spa derivante dalla convenzione per *"l'affidamento del multiservizio di manutenzione agli immobili in uso alle Aziende Sanitarie della Regione Emilia-Romagna 2, lotto 2 CIG 7119733D86"* sottoscritta tra la centrale di committenza Intercent-ER e l'associazione temporanea d'impresa tra Engie Servizi spa di Milano (mandataria) ed Apleona Italy spa di Milano (mandante).

ESAMINATA preliminarmente la convenzione indicata in oggetto a disciplina del servizio manutentivo ivi riportato, a cui l'Ospedale di Sassuolo spa ha aderito per l'esecuzione delle seguenti prestazioni da svolgere sul proprio patrimonio immobiliare e relative pertinenze:

- ✓ servizi a canone di cui il registro di sistema Intercent-ER PI264621-20, CIG 84545535D8.
- ✓ manutenzioni extra canone di cui al registro di sistema Intercent-ER PI170389-21 CIG8763148A7D.
- ✓ prestazioni Integrative di cui al registro di sistema Intercent-ER PI157681-21, CIG 8744556BE2.

ESAMINATI altresì i seguenti documenti a corredo:

l'allegato 3 al capitolato tecnico;

il prezzario unico delle Aziende Sanitarie (PUAS), nonché l'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna e la deliberazione di Giunta Regionale n. 1256 del 02/08/2021 (OO.PP.).

RAVVISATO che nel corso dell'esecuzione della commessa, già in sede di prima interpretazione delle clausole della convenzione quadro e dei corrispondenti allegati, si sono svolte diverse interlocuzioni con l'associazione temporanea d'impresa appaltatrice riguardo ad elementi di potenziale ambiguità interpretativa presenti nella convenzione e di seguito riportati:

- 1) Paragrafo 10.2.2 Corrispettivi manutenzione extra canone (voce I) (Ref.: pag. 32; allegato 3 al capitolato tecnico); l'appaltatore solleva l'obiezione che il prezzario dell'Azienda USL di Bologna, assunto come riferimento al momento della gara, non era e non è più utilizzabile, come meglio sotto esplicitato.

10.2.2 Corrispettivi manutenzione extra canone (voce I)

Le manutenzioni extra canone verranno compensate a misura in base ai prezzi unitari contenuti nei prezzari, al netto del ribasso offerto in sede di gara. All'importo così determinato andrà aggiunto l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, valutato pari al 2,5% dell'importo degli interventi, al lordo dello sconto di gara, nel caso che l'intervento non sia soggetto a quanto previsto dal titolo IV del D.Lgs 81/08. Per la remunerazione degli interventi di manutenzione extra canone si utilizzano i seguenti prezzari:

1. Prezzario dell'Azienda USL di Bologna (Allegato 13 al Disciplinare di gara)
2. Prezzi informativi dell'Edilizia edito dalla Tipografia del Genio Civile (DEI).

I prezzari sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, vale a dire che dovendo realizzare un intervento, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima nel prezzario 1 e qualora non presente nel prezzario 2. Non verranno riconosciuti maggiori oneri per lavori svolti in orario notturno o festivo. Gli oneri di computazione/preventivazione e progettazione dei lavori sono compresi nei prezzi dei prezzari e non daranno luogo a corresponsione di remunerazioni aggiuntive. Per le ore in economia devono essere redatte apposite liste settimanali vistate al termine della settimana stessa; ore di manodopera non inserite in tali liste approvate non potranno essere liquidate. Per i lavori realizzati su progetto, le ore in economia devono essere previste in computo e l'importo relativo confluirà nell'importo a corpo relativo, senza ulteriore verifica.

- 2) Paragrafo 10.2.5, Nuovi prezzi (Ref.: pag. 34; allegato 3 capitolato tecnico), l'appaltatore solleva l'obiezione che la formulazione appare ambigua ed incompleta, come meglio sotto esplicitato.

10.2.5 Nuovi prezzi

Ove si verifichi in corso d'opera la necessità di eseguire categorie di lavori non previste negli elenchi prezzi unitari, le parti concorderanno nuovi prezzi sulla base di analisi effettuate con gli elementi di costo (mano d'opera, materiali, trasporti e noli) in analogia alla normativa inerente i lavori pubblici. Tali nuovi prezzi verranno aggiunti agli elenchi prezzi unitari posti a base d'appalto a cura dell'assuntore nel software utilizzato per la contabilità e ad essi saranno applicati i medesimi ribassi e riduzioni previste per l'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna. Qualora per la fornitura di materiali non siano disponibili prezzi contenuti nei prezziari di cui sopra, l'assuntore dovrà fornire, come giustificazione per la formazione del nuovo prezzo, i preventivi/fatture del fornitore. Nei nuovi prezzi derivanti da analisi con elementi di costo, le spese generali e utile di impresa vengono considerate nella misura del 13%+10%.

OSSERVATO che le sopra indicate obiezioni dell'appaltatore, che appaiono nella sostanza non del tutto infondate, hanno dato luogo a diversi e prolungati momenti di difficoltà operativa e di sospesi nell'esecuzione delle attività appaltate, con conseguenti ritardi sia in sede di concreta operatività dei cantieri che della fatturazione delle attività, parte delle quali ancora non eseguite.

RITENUTO pertanto opportuno e necessario giungere ad una composizione dei suddetti sospesi, essendo intenzione di entrambe le parti di proseguire nel contratto in argomento per il tempo necessario ad individuare il nuovo appaltatore, secondo la programmazione degli acquisti regionale, che vede nella centrale di committenza Intercent-ER il soggetto giuridico tenuto ad eseguire la nuova gara su domanda aggregata a cui seguirà la sottoscrizione della convenzione quadro in sostituzione di quella ad oggi ancora operativa.

CONSIDERATO che l'attuale procedura di gara, sempre su domanda aggregata già conclusasi, ha dato origine ad autonomi contratti derivati, in capo alle Aziende aderenti, la cui regolamentazione resta quindi nella disponibilità delle parti contraenti pur nel rispetto del perimetro della convenzione quadro, al pari delle eventuali modifiche o integrazioni dell'accordo negoziale che si rendano necessarie al fine di garantirne la corretta esecuzione, nel rispetto del principio di conservazione del contratto di cui all'art. 1367 del codice civile.

- che le parti contraenti come sopra individuate, nell'ambito della propria autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 del codice civile, intendono pertanto proseguire nel contratto in essere fino al momento in cui risulterà fruibile la nuova convenzione regionale suddetta, modificando tuttavia la base economica delle lavorazioni da svolgere con i seguenti nuovi criteri di contabilità:

10.2.2 Corrispettivi manutenzione extra canone (voce I)

Le manutenzioni extra canone saranno compensate a misura in base ai prezzi unitari contenuti nei prezziari, al netto del ribasso offerto in sede di gara. All'importo così determinato andrà aggiunto l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, valutato pari al 2,5% dell'importo degli interventi al lordo dello sconto di gara nel caso che l'intervento non sia soggetto a quanto previsto dal titolo IV del D.Lgs 81/08. Per la remunerazione degli interventi di manutenzione extra canone si utilizza l'ELENCO REGIONALE DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA (OOPP) a cui applicare lo sconto pari al 20%.

In via preferenziale utilizzare la PARTE G "OPERE IN AMBITO SANITARIO E SIMILARI" e adottare per la rendicontazione di ciascuna attività il prezziario OOPP vigente alla data dell'affidamento da parte della stazione appaltante.

Non verranno riconosciuti maggiori oneri per lavori svolti in orario notturno o festivo. Gli oneri di computazione/preventivazione e progettazione dei lavori sono compresi nei prezzi dei prezziari e non

daranno luogo a corresponsione di remunerazioni aggiuntive. Per le ore in economia devono essere redatte apposite liste settimanali vistate con periodicità mensile. Per i lavori realizzati su progetto, le ore in economia devono essere previste in computo e l'importo relativo confluirà nell'importo a corpo relativo, senza ulteriore verifica.

10.2.5 Nuovi prezzi

Ove si verifichi la necessità di eseguire categorie di lavori non previste negli elenchi di cui il prezzario regionale, le parti concorderanno nuovi prezzi sulla base di analisi effettuate con gli elementi di costo (mano d'opera, materiali, trasporti e noli) in analogia alla normativa inerente ai lavori pubblici.

Applicare per la formulazione dei nuovi prezzi il seguente schema:

MODELLO FAC-SIMILE ANALISI DEI PREZZI						
Tariffa (N.ord)	Descrizione voci	Descrizione elementi	Unità di misura	Quantità	Imp. unit.	Totale
		Manodopera	(ore)			A
		Materiali	(m ³ o Kg)			B
		Noleggi	(ore)			C
		Spese generali= %(A+B+C)				D
		Utile d'impresa= %(A+B+C+D)				E
		Totale (A+B+C+D+E)				TOT.

Qualora per la fornitura di materiali non siano disponibili prezzi contenuti nel prezzario regionale, l'esecutore dovrà fornire, come giustificazione per la formazione del nuovo prezzo, i preventivi/fatture del fornitore.

In particolare ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni:

- 1) includere nella formulazione dei nuovi prezzi eventuali voci (o voci aggregate) già chiaramente identificate in OOPP (ivi inclusi i noli).
- 2) utilizzare i nuovi prezzi anche per attività previste nel prezzario OOPP, qualora, per esigenze e su richiesta dell'Ospedale di Sassuolo spa, sia necessario acquisire e/o installare forniture di specifica marca o modello (ovvero l'uso dei nuovi prezzi può essere esteso a tutte le forniture caratterizzate dalla fattispecie di "complementarità tecnica").
- 3) utilizzare, per la formulazione dei nuovi prezzi e ove possibile, i costi della manodopera aggiudicati includendo i correttivi ISTAT.
- 4) applicare per la formulazione dei nuovi prezzi, spese generali e utili d'impresa secondo il criterio riportato nella precedente tabella e valutati rispettivamente il 13% e il 10% scontati rispettivamente del 50%.

TENUTO PRESENTE che le modifiche sopra citate:

- 1) consentono la prosecuzione del contratto in essere inibendo l'impossibilità parziale della prestazione ai sensi dell'art. 1464 del codice civile, previa rimodulazione della base contabile su cui svolgere le stesse prestazioni contrattuali;

- 2) consentono il mantenimento del contratto e non ne gravano la residua esecuzione con ulteriori confronti tra le parti, nel tentativo di risolvere l'ambiguità interpretativa sopracitata, con esiti che fino ad ora, come detto, si sono rivelati di modesta efficacia;
- 3) ne consentono per contro una probabile agevole esecuzione residua;
- 4) non ne modificano in modo sostanziale la natura, non contrastando con il divieto di cui all'art. 120 comma 6 del vigente Codice dei Contratti Pubblici, in quanto l'incremento prodotto dalla nuova interpretazione contrattuale contabile resta inferiore al 5% rispetto al valore complessivo del contratto medesimo.

DATO ATTO pertanto che, sulla base delle norme civilistiche e pubblicistiche sopraindicate, appare necessario ed opportuno introdurre nel contratto di pertinenza dell'Ospedale di Sassuolo spa sottoscritto in adesione alla convenzione quadro sopra indicata, le predette modifiche ed integrazioni, tutte ed esclusivamente finalizzate a portare a compimento il negozio contrattuale in essere fino al momento in cui risulterà fruibile la nuova convenzione regionale in materia;

- che appare altresì necessario inserire nel testo del contratto la clausola di revisione dell'attività realmente svolta in assenza di contenzioni, a 12 mesi dalla propria sottoscrizione, al fine di verificare la concreta esecuzione delle lavorazioni effettuate da addebitare secondo i canoni contabili modificati, all'esito della quale subordinare la prosecuzione del contratto fino al momento della reale fruibilità della convenzione regionale citata, come di recedere anticipatamente dallo stesso da parte dell'Ospedale di Sassuolo spa.

DETERMINA

In attuazione al complesso delle motivazioni di carattere logico e giuridico esposte in narrativa e che s'intendono tutte qui riportate:

Di integrare e modificare la base economica delle lavorazioni da svolgere nel patrimonio immobiliare dell'Ospedale di Sassuolo spa e proprie pertinenze, secondo quanto indicato in premessa, sostituendo il paragrafo 10.2.2 Corrispettivi manutenzione extra canone ed il paragrafo 10.2.5, Nuovi prezzi della convenzione regionale, con le seguenti nuove basi contabili:

10.2.2 Corrispettivi manutenzione extra canone (voce I)

Le manutenzioni extra canone saranno compensate a misura in base ai prezzi unitari contenuti nei prezziari, al netto del ribasso offerto in sede di gara. All'importo così determinato andrà aggiunto l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, valutato pari al 2,5% dell'importo degli interventi al lordo dello sconto di gara nel caso che l'intervento non sia soggetto a quanto previsto dal titolo IV del D.Lgs 81/08. Per la remunerazione degli interventi di manutenzione extra canone si utilizza l'ELENCO REGIONALE DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA (OOPP) a cui applicare lo sconto pari al 20%.

In via preferenziale utilizzare la PARTE G "OPERE IN AMBITO SANITARIO E SIMILARI" e adottare per la rendicontazione di ciascuna attività il prezziario OOPP vigente alla data dell'affidamento da parte della stazione appaltante.

Non verranno riconosciuti maggiori oneri per lavori svolti in orario notturno o festivo. Gli oneri di computazione/preventivazione e progettazione dei lavori sono compresi nei prezzi dei prezziari e non daranno luogo a corresponsione di remunerazioni aggiuntive. Per le ore in economia devono essere redatte apposite liste settimanali vistate con periodicità mensile. Per i lavori realizzati su progetto, le ore in economia devono essere previste in computo e l'importo relativo confluirà nell'importo a corpo relativo, senza ulteriore verifica.

10.2.5 Nuovi prezzi

Ove si verifichi la necessità di eseguire categorie di lavori non previste negli elenchi di cui il prezzario regionale, le parti concorderanno nuovi prezzi sulla base di analisi effettuate con gli elementi di costo (mano d'opera, materiali, trasporti e noli) in analogia alla normativa inerente ai lavori pubblici.

Applicare per la formulazione dei nuovi prezzi il seguente schema:

MODELLO FAC-SIMILE ANALISI DEI PREZZI						
Tariffa (N.ord)	Descrizione voci	Descrizione elementi	Unità di misura	Quantità	Imp. unit.	Totale
		Manodopera	(ore)			A
		Materiali	(m ³ o Kg)			B
		Noleggi	(ore)			C
		Spese generali= %(A+B+C)				D
		Utile d'impresa= %(A+B+C+D)				E
		Totale (A+B+C+D+E)				TOT.

Qualora per la fornitura di materiali non siano disponibili prezzi contenuti nel prezzario regionale, l'esecutore dovrà fornire, come giustificazione per la formazione del nuovo prezzo, i preventivi/fatture del fornitore.

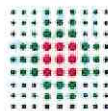
In particolare ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni:

- 5) *includere nella formulazione dei nuovi prezzi eventuali voci (o voci aggregate) già chiaramente identificate in OOPP (ivi inclusi i noli).*
- 6) *utilizzare i nuovi prezzi anche per attività previste nel prezzario OOPP, qualora, per esigenze e su richiesta dell'Ospedale di Sassuolo spa, sia necessario acquisire e/o installare forniture di specifica marca o modello (ovvero l'uso dei nuovi prezzi può essere esteso a tutte le forniture caratterizzate dalla fattispecie di "complementarità tecnica").*
- 7) *utilizzare, per la formulazione dei nuovi prezzi e ove possibile, i costi della manodopera aggiudicati includendo i correttivi ISTAT.*
- 8) *applicare per la formulazione dei nuovi prezzi, spese generali e utili d'impresa secondo il criterio riportato nella precedente tabella e valutati rispettivamente il 13% e il 10% scontati rispettivamente del 50%.*

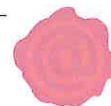
Di sottoscrivere in attuazione al presente atto il corrispondente nuovo contratto con l'associazione temporanea d'imprese appaltatrice delle lavorazioni Engie Servizi spa di Milano (mandataria) ed Apleona Italy spa di Milano (mandante).

Di confermare che il contratto modificato, di natura comunque interinale, produrrà i propri effetti limitatamente ai lavori da svolgere presso l'Ospedale di Sassuolo spa e per il periodo massimo sopra citato, salva ed impregiudicata la possibile risoluzione anticipata derivante dagli esiti della revisione dell'attività realmente svolta in assenza di contenzioni a 12 mesi dalla propria sottoscrizione.

Di riservare infine ad altri eventuali atti la disciplina di ulteriori aspetti tecnici ed economici del contratto.



Su proposta del Rup di progetto	Stefano Rivetti
Visto, il Rup di fase assistente al Rup di progetto	Andrea Ferrocì
Visto, il Direttore Amministrativo	Gianluca Bagnoli
Autorizza, il Direttore Generale	Stefano Reggiani



STEFANO
RIVETTI
21.10.2025
13:04:59
GMT+01:00



ANDREA
FERROCÌ
21.10.2025
12:19:45
GMT+02:00



Gianluca Bagnoli
22.10.2025 15:04:14
GMT+01:00