REGIONE DEL VENETO
ULSS3 SERENISSIMA

Il Direttore Generale di questa Azienda ULSS dott. Massimo Zuin, nominato con d.P.G.R. 28 febbraio 2026, n. 17 e coadiuvato dai Direttori:

Amministrativo	dott.ssa Michela Barbiero
Sanitario	dott.ssa Chiara Bovo
dei Servizi Socio-Sanitari	dott. Antonio Maritati

ha adottato in data odierna il seguente atto:

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

n. 678 del 13/05/2026

Approvazione dei documenti di gara e delibera a contrarre dell'Accordo Quadro biennale 2026-2027 per lavori di manutenzione edilizia e fabbrile sul patrimonio immobiliare non strumentale dell'Azienda ULSS 3 Serenissima - Lotto unico.

Letto, approvato e sottoscritto,

F.to Il Direttore Generale
dott. Massimo Zuin

PROPOSTA N. PDEC-684-2026

Servizio Proponente: UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

Si attesta l'avvenuta regolare istruttoria del presente provvedimento proposto per l'adozione in ordine alla legittimità con ogni altra disposizione regolante la materia.

F.to Il Direttore
Peter Francis Casagrande

Il presente atto è esecutivo dalla data di adozione.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

Il responsabile del procedimento, Direttore della UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, ing. Peter Francis Casagrande,

RIFERISCE

L'Azienda ULSS 3 Serenissima ha la necessità di eseguire opere edili da fabbro e falegname ed impiantistica di supporto (elettrica, idraulica e meccanica), per gli immobili non strumentali alle attività aziendali, dislocati principalmente presso il Centro Storico di Venezia. Tali opere sono finalizzate a garantire la funzionalità, la sicurezza e le normali condizioni di uso e di efficienza degli immobili, contenendo gli stati di usura che possano inficiare l'esercizio di agibilità-abitabilità e preservandone il valore immobiliare.

A tale scopo deve essere efficacemente programmato ed organizzato un sistema di verifiche sullo stato dei luoghi con esecuzione dei necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dal d.P.R. 380/2001 e s.m.i., recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

L'Azienda necessita, altresì, di un sistema che preveda una strutturata risposta alle richieste di pronto intervento con esecuzione urgente e immediata anche al di fuori dell'ordinario orario di lavoro, garantendo turni di reperibilità notturni e nei sabati e nei giorni festivi, a supporto dell'organizzazione aziendale.

Per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e manutenzione del patrimonio immobiliare aziendale, la normativa di riferimento più sostenibile ed efficace risulta essere quella dell'istituto dell'accordo quadro, ora attualmente disciplinato dall'art. 59 d.lgs. 36/2023.

Gli accordi quadro biennali in corso, per prestazioni di manutenzione edilizia e fabbrile sugli immobili del patrimonio non strumentale dell'Azienda ULSS 3 Serenissima, e i relativi contratti attuativi, risultano in scadenza.

Occorre pertanto procedere tempestivamente all'indizione delle procedure di scelta dei nuovi contraenti, per garantire la continuità delle prestazioni sugli immobili non strumentali dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

Ritenuto opportuno non frazionare in lotti l'accordo quadro, ma gestire tramite un lotto unico di "Accordo Quadro Biennale di manutenzione edilizia, fabbrile ed affine" con interventi anche impiantistici di supporto, con affidamento ad un solo operatore economico, al fine di non pregiudicare l'efficienza, la qualità o la realizzazione dell'opera, considerato che gli interventi di manutenzione in questione sono in linea di massima strettamente connessi e correlati.

L'Accordo Quadro di manutenzione edile e fabbrile in argomento è inserito nel programma triennale 2026-2028 dei lavori di interesse aziendale approvato con delibera del Direttore Generale n. 1899 del 4 novembre 2025 (CUI L02798850273202200003 - L02798850273202400001) e dalla relativa previsione di spesa ne deriva il seguente quadro economico:

A – LAVORI	
- Lavori a misura	€ 1.180.000,00
- Oneri sicurezza	€ 50.000,00
Totale lavori	€ 1.230.000,00

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

B - SOMME A DISPOSIZIONE

1)	Imprevisti	€	55.227,00
2)	Spese tecniche (prog. D.LL. Sic.	€	103.805,28
3)	Oneri prev. Spese tec. (4%)	€	4.152,21
4)	Incentivazione art. 45 d.lgs.36/2023	€	24.600,00
5)	Contributo ANAC	€	660,00
6)	IVA 22% su A) e B1, B2, e B3	€	306.500,59
7)	Arrotondamenti	€	54,92
	Totale somme a disposizione	€	495.000,00
TOTALE GENERALE A) +B)		€	1.725.000,00

Per la natura e le caratteristiche delle opere da appaltare, saranno adottati i seguenti criteri procedurali di selezione e affidamento, nelle modalità dell'art. 17, comma 1 del d.lgs. 36/2023:

- la natura delle opere è da intendersi rientrante nella categoria dei lavori di manutenzione;
- possono partecipare all'appalto gli operatori economici indicati nell'art. 65 del d.lgs. 36/2023 in possesso dei necessari requisiti di ordine generale e speciale (art. 100 – allegato II.12, e artt. 94 e 95 del d.lgs. 36/2023);
- l'appalto riguarda lavori rientranti nelle seguenti categorie:

Categoria	Descrizione lavori da eseguire	Classifica SOA	Importo
OG2 *Prevalente*	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela (*Categoria di lavoro subappaltabile entro 50% - art. 119, comma 17, d.lgs. 36/2023)*	III	€ 800.000,00
OS6 *Scorporabile e subappaltabile*	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	II	€ 340.000,00
OG11 *Scorporabile e subappaltabile*	Impianti tecnologici *(ovvero altresì con i requisiti di cui all'Allegato II.12, art 28 d.lgs. 36/2023 per lavori analoghi effettuati nell'ultimo quinquennio)*	I	€ 90.000,00

- è stato pubblicato l'avvio di consultazione per gli operatori economici previsto dall'art. 50, comma 2-bis, del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- l'aggiudicazione dell'appalto sarà effettuata sulla piattaforma digitale SINTEL e la scelta delle imprese qualificate da invitare avverrà sulla base dell'elenco dei soggetti economici che hanno aderito alla medesima piattaforma, come riportato nella delibera del Direttore Generale n. 218 del 16 febbraio 2022;
- l'appalto è stato concepito e valutato tenendo in considerazione le prerogative rappresentate e descritte nell'art. 10, comma 3, oltre all'art. 58, commi 1 e 2, del d.lgs. 36/2023, per cui lo stesso non può essere frazionato e quindi suddiviso in lotti per non compromettere l'unitarietà e la uniformità esecutiva dei lavori in relazione alle garanzie e alle certificazioni di legge da produrre alla conclusione dell'intervento;
- per l'affidamento dei lavori si attiverà la procedura ai sensi dall'art. 50, comma 1, lett. d), del d.lgs. 36/2023;

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

- sarà applicato inoltre il criterio dell'offerta al massimo ribasso con la previsione dell'esclusione automatica, ai sensi e nelle modalità dell'art. dell'art. 54, commi 1 e 2, del d.lgs. 36/2023 e non sono ammesse offerte in aumento;
- i lavori saranno realizzati e da intendersi "a misura";
- si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida;
- l'Azienda si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione o al recesso del contratto qualora ricorrano le condizioni previste dagli artt. 122 e 123 del d.lgs. 36/2023. Per completare eventualmente l'opera, l'Azienda potrà utilizzare la graduatoria dei soggetti ammessi e disponibili alle condizioni economiche originarie proposte dall'interpellato, ai sensi dell'art. 124, comma 2, secondo paragrafo/periodo, del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- tutte le controversie eventualmente derivanti dal contratto saranno deferite alla competenza dell'autorità giudiziaria del Foro di Venezia, rimanendo esclusa quindi la competenza arbitrale (art. 213 d.lgs. 36/2023);
- la normativa di riferimento, per quanto non diversamente disciplinato da quella regionale, sarà quella statale sui LL.PP.

Si ricorda inoltre che:

- l'importo a base d'asta dell'accordo quadro corrisponde al limite di spesa per gli affidamenti dei contratti attuativi e coincide, pertanto, all'importo del contratto;
- l'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali ha predisposto i principali atti di gara costituiti dalla lettera di invito e i suoi allegati, il capitolato speciale di accordo quadro, lo schema di contratto quadro e allegati, il documento unitario di valutazione dei rischi di interferenza nei vari luoghi di lavoro aziendali, nonché la documentazione di riferimento per la stipula dei conseguenti contratti attuativi dell'accordo quadro, in atti alla suddetta UOC;
- l'elenco degli operatori da invitare, che verrà estratto, in esito all'avvio della predetta consultazione (art.50, c. 2-bis, d.lgs. 36/2023), dall'elenco telematico della piattaforma SINTEL, non può essere portato a conoscenza di terzi, in qualsiasi forma, sino all'adozione dei provvedimenti di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 35, comma 2, lettera b), del d.lgs. 36/2023;
- il contratto quadro ricomprende anche il servizio di reperibilità per interventi al di fuori del normale orario di lavoro e, a discrezione dell'Azienda, potranno essere affidati all'appaltatore contratti attuativi, anche in immobili non ricompresi nel Lotto affidato per la sola esecuzione di lavori urgenti ed indifferibili.

Ritenuto di nominare quale RUP (responsabile unico del progetto) per la fase di affidamento l'ing. Roberto Taranta, dirigente della UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali.

Atteso che:

- verranno individuati dal RUP per la gestione dell'appalto in argomento i componenti del gruppo di lavoro incaricato delle varie attività incentivabili collegate al ciclo di realizzazione dell'opera;
- per le finalità di cui all'art. 45 c. 2 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i, nelle more della definizione del nuovo regolamento Aziendale incentivante per funzioni tecniche, verrà provvisoriamente accantonato l'importo di € 24.600,00.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

Preso atto, infine, che il responsabile del procedimento nella fase esecutiva provvederà a individuare le necessarie professionalità esterne con le procedure previste dal vigente codice dei contratti in ragione degli specifici importi di riferimento, considerati i carichi di lavoro e la carenza in organico di figure abilitate allo svolgimento di attività per progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Ciò premesso, il Direttore dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali sottopone all'approvazione del Direttore Generale il seguente provvedimento.

IL DIRETTORE GENERALE

vista la proposta del Direttore dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, il quale attesta l'avvenuta regolare istruttoria dell'atto anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione nazionale e regionale e con gli indirizzi e le finalità dell'Azienda ULSS 3 Serenissima;

acquisiti i pareri favorevoli espressi dai Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio – Sanitari, ciascuno per quanto di competenza;

D E L I B E R A

1. di autorizzare l'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali ad avviare su piattaforma SINTEL apposita procedura negoziata ai sensi dell'art. dall'art. 50, comma 1, lett. c), del d.lgs. 36/2023, per l'affidamento, secondo il criterio di aggiudicazione del minor prezzo con applicazione dell'esclusione automatica, dell'"Accordo Quadro biennale 2026-2027 per lavori di manutenzione edilizia e fabbrile sul patrimonio immobiliare non strumentale dell'Azienda ULSS 3 Serenissima – Lotto unico;

2. di approvare la documentazione tecnico-amministrativa indicata in premessa, redatta e conservata dalla UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali;

3. di approvare il quadro economico dell'intervento pari a € 1.725.000,00, come riportato in premessa;

4. di nominare quale RUP per la fase di affidamento l'ing. Roberto Taranta, Dirigente della UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali;

5. di demandare al RUP l'indicazione dei componenti del gruppo di lavoro incaricato delle varie attività incentivabili collegate al ciclo di realizzazione dell'opera, individuando altresì le necessarie professionalità esterne mediante le procedure previste dal vigente Codice dei Contratti in relazione allo specifico incarico da conferire;

6. di dare atto che:
   - il contributo gara ANAC di € 660,00, verrà corrisposto secondo le modalità aziendali;
   - verrà provvisoriamente accantonato l'importo di € 24.600,00, per le finalità di cui all'art. 45 c. 2 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i, nelle more della definizione del nuovo regolamento Aziendale incentivante per funzioni tecniche;

7. di prevedere ed imputare il rimanente costo di complessivi € 1.699.740,00 (IVA inclusa) ai seguenti conti di bilancio degli esercizi di relativa competenza:

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

area e divisione	conto	descrizione conto	bilancio 2026	bilancio 2027	bilancio 2028
1	DOSD 7310000030 PAT	manutenzione ordinaria immobili non strumentali	€ 318.701,00	€ 637.403,00	€ 318.701,00
1	DOSDF 0202000016 PAT cod.inv.n.10116	Fabbricati strumentali - edifici	€ 0,00	€ 212.467,00	€ 212.468,00

dando atto che i costi del conto di stato patrimoniale per l'anno 2026 provvisoriamente non vengono indicati, in attesa di recepimento dei fondi previsti da programma triennale 2026-2028 dei lavori pubblici dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
l'originale è conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti dell'Azienda ULSS 3 Serenissima.