

Servizi per l'Edilizia Privata

Proposta N.: **DD/PRO/2025/5110**

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEL TECNICO COLLAUDATORE PER IL COLLAUDO SPECIALISTICO FUNZIONALE E TECNICO-AMMINISTRATIVO, IN CORSO D'OPERA, PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (RIF. PG. N. 810201/2022) AFFERENTI IL LOTTO COMPRESO TRA VIA RIMESSE N. 4

LA DIRETTRICE

Premesso che:

-con deliberazione di Consiglio PG.n. 823347/2023 esecutiva dal 14/12/2023, è stata approvata la convenzione con la società ITIS SRL per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria conseguenti all'intervento edilizio di qualificazione edilizia trasformativa del comparto ex "Tre stelle" sito in via Rimessa nn. 4-6 per la realizzazione di una struttura a funzione turistico ricettiva con ampliamento volumetrico di cui all'azione 1.1A del PUG;

- a seguito della stipula della convenzione urbanistica sottoscritta in data 11.01.2024 Repertorio n. 25795 Raccolta n. 19784 a firma della dott.ssa Elena Tradii, tra il Comune di Bologna e la società ITS S.R.L, con istanza PG n. 810201/2022 la società ITS s.r.l. ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per l'intervento di qualificazione edilizia attuata mediante demolizione di fabbricati e ricostruzione di nuova struttura ricettiva turistica prevalentemente ad uso di studenti con relative opere di urbanizzazione, Permesso di Costruire poi rilasciato con prescrizioni in data 29/01/2024 con PG 52886/2024 (Titolo Unico rilasciato dal SUAP in data 04/04/2024 con PG 228028/2024);

Premesso inoltre che:

- nello specifico, le opere di urbanizzazione primaria per l'intervento descritto previste dalla convenzione consistono in:

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, rotonda Leonildo Marcheselli e via Bonaventura Cavalieri, di n. 54 posti auto per circa 1.598 mq;
- un'area a verde pubblico costituita da 2 zone di verde pubblico con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di realizzazione del parcheggio pubblico, con accesso da via Bonaventura Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via Bonaventura Cavalieri, per un totale di circa mq. 4.948 mq;
- sistemazione di un'area in fregio a via Rimesse adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di circa 712 mq);
- sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di circa 408 mq) e il rifacimento del marciapiede, delle piste

ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli e il rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e rotatoria Marcheselli;

- l'art. 8 comma 3 della Convenzione urbanistica prevede che le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui al Quadro Tecnico Economico (QTE) sono a carico a totale del Richiedente (ossia della Proprietà, soggetto attuatore);

- l'art. 11 c. 1 e 2 della convenzione di cui sopra prevede che:

- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal codice dei contratti pubblici e dal relativo regolamento di esecuzione, se applicabili.

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico - funzionale in corso d'opera, di un collaudatore, individuato secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente; in sede di Convenzione il Richiedente si impegna ad accollarsi l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze;

Atteso che:

- che con PG. 397451/2024 è stata presentata comunicazione di cambio d'intestazione del titolo edilizio;

- la nuova proprietà, Investire SGR s.p.a., ha richiesto la nomina del collaudatore in corso d'opera delle opere di urbanizzazione in oggetto, annotata col PG n. 240926/2024;

Considerato che:

- in relazione a quanto premesso, si ritiene necessario dover procedere quindi all'individuazione dell'operatore economico da indicare al soggetto attuatore per il "Collaudo specialistico funzionale e tecnico - amministrativo, in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione primaria (rif. PG n. 810201/2022)) afferenti il lotto compreso tra Via Rimesse n. 4";

- il Responsabile dell'U.O Controllo Opere Realizzate da Terzi del Dipartimento Lavori Pubblici, Verde, Mobilità e Patrimonio ha individuato l'importo massimo del corrispettivo per la formulazione dell'offerta per l'incarico in oggetto che risulta essere pari a complessivi euro 13.803,64 (al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA) di cui euro 2.733,27 per spese e oneri accessori, ai sensi dell'art 4 e 5 DM 17/06/2016;

Considerato inoltre che:

- ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023 e del relativo Allegato I.12, ai soggetti privati titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo che assumono in via diretta l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici che disciplinano il collaudo;

- ai sensi del "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" del Comune di Bologna, nonché della Convenzione sopra citata stipulata tra l'Amministrazione comunale e soggetti privati proprietari delle aree interessate (soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione in questione: ora Investire SGR s.p.a.):

a) le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui al Quadro Tecnico Economico (QTE) sono a carico a totale del Richiedente (ossia della Proprietà, soggetto attuatore);

b) tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal codice dei contratti pubblici e dal relativo regolamento di esecuzione, se applicabili.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico - funzionale in corso d'opera, di un collaudatore, individuato secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente; in sede di Convenzione il Richiedente si impegna ad accollarsi l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze (art. 11 della Convenzione) – come ribadito dall'art. 13 del Regolamento sopra citato in cui si specifica che in sede di convenzione il soggetto attuatore si obbliga a sottoscrivere il contratto di incarico

professionale e a sostenere le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché dei compensi professionali;

Rilevato che:

- la spesa stimata per il collaudo di cui trattasi è di importo inferiore alla soglia dei 140.000 euro per cui la modalità di individuazione del collaudatore prevista e consentita dalla normativa vigente rientra nell'ambito dell'affidamento diretto;
- il Responsabile del procedimento di cui trattasi a cui spetta individuare il collaudatore da comunicare poi al soggetto attuatore che sottoscriverà il contratto di incarico, in considerazione dell'importo previsto, ha ritenuto di individuare un operatore economico da comunicare al soggetto attuatore;
- il Comune di Bologna dispone di un Elenco di operatori economici per l'esecuzione di Servizi di ingegneria e architettura al quale attinge per l'espletamento di affidamenti diretti e procedure negoziate relativamente agli appalti pubblici di cui è stazione appaltante;
- è stato ritenuto opportuno avvalersi, anche per l'individuazione dei professionisti da nominare per i collaudi delle opere a scomputo, di tale elenco che già prevede soggetti interessati e selezionati dal Comune di Bologna previo avviso pubblico in possesso dei dovuti requisiti;
- il suddetto elenco è stato utilizzato solo a fini consultativi e che quindi l'individuazione degli operatori economici per incarichi conferiti dai soggetti privati attuatori delle opere a scomputo non darà luogo a penalizzazioni o sospensioni né avrà rilievo ai fini della rotazione per gli affidamenti conferiti dal Comune di Bologna quale stazione appaltante;

Dato atto che:

- si è proceduto selezionando dall'Elenco citato un operatore economico valutato in possesso di titolo di studio e curriculum idonei rispetto alla tipologia di collaudo da effettuare;
- l'operatore economico individuato dal RUP è l'Ing. Carlo Baietti in possesso degli adeguati titoli ed esperienze pregresse;
- con PEC PG. 175420/2025 del 21/03/2025 è pervenuta a codesta Amministrazione, da parte dell'operatore economico, la dichiarazione di possesso dei requisiti e assenza di conflitto d'interesse, come da documentazione in atti;
- con PEC PG. 194994/2025 del 31.03.2025 è stato preliminarmente comunicato a Investire SGR s.p.a. tale nominativo per la verifica, entro 15 gg. dal ricevimento della comunicazione, di eventuali elementi ostativi alla sua formale nomina;

Verificato che:

- entro i termini previsti, non è pervenuta alcuna formale comunicazione di ostacoli alla nomina;

Dato atto altresì che:

- il soggetto attuatore svolge anche tutte le funzioni proprie di stazione appaltante come previsto dal "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" e come riportato nella citata convenzione, l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze del Collaudatore individuato è in capo al soggetto attuatore, quest'ultimo provvederà inoltre a tutti i successivi adempimenti (tra cui acquisizione del CIG e le eventuali comunicazioni da effettuare ad ANAC, nonché i controlli dei requisiti generali dell'operatore economico individuato) propedeutici alla successiva stipula del contratto;

VISTI:

- l'art. 107 del D.lgs. 267/2000;
- l'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna;
- il D.lgs. 36/2023;

- il Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Dato atto che il Responsabile del procedimento di cui trattasi è la Direttrice del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, arch. Monica Cesari.

VISTO inoltre l'atto del Sindaco P.G. n. P.G. 895915/2024, con cui è stato confermato all'Arch. Monica Cesari l'incarico a.i. di Direttrice del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, in coerenza con lo schema organizzativo attuale;

DETERMINA

1. di procedere, per le motivazioni esposte in premessa che si intendono richiamate, all'individuazione dell'operatore economico per l'incarico di “COLLAUDO SPECIALISTICO FUNZIONALE E TECNICO-AMMINISTRATIVO, IN CORSO D'OPERA, PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (RIF. PG. N. 810201/2022) AFFERENTI IL LOTTO COMPRESO TRA VIA RIMESSE N. 4” nella persona dell'ing. Carlo Baietti (P.IVA 00819571209) per un importo massimo di euro 13.803,64 (al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA);
2. di dare atto che l'ing. Carlo Baietti ha trasmesso con PEC PG. 175420/2025 del 21/03/2025 la dichiarazione di possesso dei requisiti e assenza di conflitto d'interesse, come da documentazione in atti;
3. di dare inoltre atto che in quanto l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze del Collaudatore individuato sono in capo al soggetto attuatore, quest'ultimo provvederà pertanto a tutti i successivi adempimenti (tra cui acquisizione del CIG e le eventuali comunicazioni da effettuare all'ANAC, nonché i controlli dei requisiti generali dell'operatore economico individuato) propedeutici alla successiva stipula del contratto.

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -