



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio
Settore Servizi per l'Edilizia Privata
Piazza Liber Paradisus, 10
40129 Bologna

PROGETTO PER APPALTO DI SERVIZI (ai sensi dell'art. 41 comma 12 del d. lgs. n. 36/2023)

Servizio triennale per le attività preparatorie di verifica e accertamento tecnico relative ai controlli sulle Segnalazioni certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA) di cui alla LR 15/2013.

PREMESSE E INQUADRAMENTO DEL SERVIZIO IN RELAZIONE ALL'ORGANIZZAZIONE COMUNALE

La LR Emilia-Romagna 15/2013 (come modificata dalla LR 12/2017) prevede, all'art. 4, comma 5-ter, che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune possa avvalersi di incaricati esterni all'Amministrazione per lo svolgimento di attività preparatorie di verifica o accertamento tecnico relative ai controlli di sua competenza.

Il Comune di Bologna, nello specifico, necessita di avvalersi di figure professionali specializzate, esterne all'Amministrazione, per le attività relative ai controlli sulle Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia (SCCEA) previsti dalla medesima LR 15/2013.

Oltre alle attività di accertamento tecnico vero e proprio (che prevedono il sopralluogo dei professionisti presso gli immobili), l'appalto comprende alcune attività collaterali, strettamente connesse alle prime, quali l'attività informativa del cittadino in merito alle attività di accertamento (informazione preventiva, in itinere e successiva al sopralluogo), la verifica del corretto pagamento di oneri connessi alle pratiche assegnate. Si tratta di attività che possono essere effettuate più efficientemente ed efficacemente dai soggetti che hanno effettuato direttamente gli accertamenti, e che quindi si ritiene opportuno siano oggetto di un unico affidamento.

Le attività di accertamento tecnico devono essere svolte da professionisti iscritti negli appositi albi, come più dettagliatamente specificato nel Capitolato speciale d'appalto. Affinché non vi siano interferenze tra l'attività di controllo oggetto di appalto e le attività professionali degli incaricati, la LR prevede un regime di incompatibilità, che nel Capitolato speciale d'appalto è stato declinato in maniera più puntuale al fine di poterne dare applicazione concreta.

Il servizio è svolto in piena autonomia dall'aggiudicatario, tramite professionisti iscritti negli appositi albi (laddove previsto dal Capitolato speciale di appalto) o comunque con personale adeguatamente formato, qualificato e qualitativamente idoneo allo svolgimento dei servizi affidati.

L'aggiudicatario si impegna a gestire il servizio con attrezzature di sua proprietà, salvo quanto di seguito indicato, in numero adeguato alle attività previste.

Una parte, seppur circoscritta, delle attività – ovvero il servizio informativo tramite sportello (front office o appuntamento telematico) e le attività che per essere espletate richiedono un accesso ai database dell'Amministrazione – deve essere esercitata dall'aggiudicatario presso i locali dell'Ente. A tal fine, l'Amministrazione metterà a disposizione dell'aggiudicatario un ufficio presso la sede comunale di Piazza Liber Paradisus, con almeno una postazione fissa con computer, collegamento alla stampante e accesso ai programmi in uso ai tecnici del Comune di Bologna. La necessità di questa previsione è duplice: per garantire all'utenza di accedere allo sportello informativo in un luogo facilmente raggiungibile e vicino ad altri servizi pubblici, anche di competenza dell'Amministrazione e relativi ad attività analoghe o spesso connesse; per garantire l'accesso ai database dell'amministrazione che sono necessari all'espletamento del servizio senza limitazioni e nella condizione di massima sicurezza informatica.

OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto lo svolgimento di attività preparatorie di verifica e accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA nell'ambito del territorio del Comune di Bologna, che sono qualificabili come prestazioni di natura intellettuale. Nello specifico, le attività sono quelle puntualmente descritte nel Capitolato speciale d'appalto (di qui in avanti anche solo "CSA").

Ai fini di quanto previsto dall'art. 14 comma 18 del D.Lgs 36/2023, si specifica che:

- l'oggetto principale del contratto riguarda le prestazioni indicate agli artt. B.4 del CSA ("Attività preparatorie di verifica e accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA") - importo a base d'asta triennale (IVA esclusa): **€ 639.450,00 €**;
- ulteriori prestazioni comprese nel presente appalto sono quelle indicate all'art. B.5.1 del CSA ("Sportello informativo tramite sportello (front office) e call center connessi all'attività oggetto di appalto") - importo a base d'asta triennale (IVA esclusa): **123.600,00 €**.

CPV

71356100-9 Servizi di controllo tecnico

TIPO DI APPALTO (LAVORI, SERVIZI, FORNITURE, SERVIZI TECNICI)

Servizi.

RUP

Arch. Monica Cesari – Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata.

SICUREZZA

L'aggiudicatario è soggetto alle disposizioni in materia di salute e sicurezza dei lavoratori previste dal Testo Unico sulla sicurezza (D.lgs. 81/2008). In considerazione della tipologia di servizio, le cui attività ricadono nell'applicazione dell'art. 26 del D.lgs. 81/2008 e sono da prestarsi parzialmente anche all'interno della sede comunale, vista la natura intellettuale delle prestazioni richieste e l'analisi svolta che non ha rilevato la presenza di contatti rischiosi o pericolosi, gli oneri della sicurezza volti ad eliminare le interferenze si ritengono pari a zero.

IMPORTO E VALORE GLOBALE DELL'APPALTO

L'importo dell'appalto a base di gara, calcolato sulla base dell'allegato Elenco Prezzi, ammonta a 763.050,00 euro. Le cifre sono al netto dell'Iva (ma comprensive di ogni altro onere, imposta o contributo).

Si riporta di seguito di quadro economico con le singole voci stimate:

(A) Importo a base di gara (esclusi servizi opzionali), soggetto a ribasso	763.050,00 €
(B) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	0,00 €
Importo complessivo a base di gara (esclusi servizi opzionali)	763.050,00 €

OPZIONI

- La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di affidare all'appaltatore, ai sensi dell' art. 120, comma 1 lett. a), anche le prestazioni di cui all'art. B.5.2 del Capitolato speciale di appalto ("Verifica del corretto calcolo del contributo di costruzione e delle monetizzazioni e attività di supporto alla riscossione") e B.5.3 ("Verifica documentale dei requisiti prestazionali energetici"), per un importo massimo stimato di euro 55.500,00 al netto dell'IVA (ma comprensive di ogni altro onere, imposta o contributo).
- opzione di cui all'art. 120 comma 9 dell'aumento delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo contrattuale, per un importo massimo pari ad Euro 152.610,00 (al netto dell'Iva ma comprensive di ogni altro onere, imposta o contributo)

Il valore globale stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.lgs. 36/2023 è pertanto pari a euro 971.160,00 (al netto dell'Iva ma comprensive di ogni altro onere, imposta o contributo), secondo il seguente schema:

(A) Importo a base di gara, soggetto a ribasso (esclusi servizi opzionali)	763.050,00 €
(B) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	0,00 €
Importo complessivo appalto, esclusi servizi opzionali (A+B)	763.050,00 €
Importo massimo stimato per attivazione opzione di cui agli art. B.5.2 ("Verifica del corretto calcolo del contributo di costruzione e delle monetizzazioni e attività di supporto alla riscossione") e B.5.3 ("Verifica documentale dei requisiti prestazionali energetici")	55.500,00 €
Eventuale importo stimato per l'attivazione dell'opzione del quinto, ex art. 120, c. 9	152.610,00 €
Valore globale stimato dell'appalto	971.160,00 €

Il valore effettivo del contratto sarà quello derivante dall'applicazione del ribasso percentuale unico offerto alla base di gara.

I pagamenti saranno corrisposti applicando alle prestazioni contrattuali effettuate i relativi prezzi unitari, come risultanti a seguito del ribasso offerto in sede di gara.

DURATA DELL'APPALTO

L'appalto ha una durata di 36 mesi (3 anni) dalla stipula del contratto, o, se antecedente, dalla data di avvio

anticipato dell'esecuzione del servizio.

La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 120, comma 11 del D.lgs. 36/2023 (proroga tecnica). In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi prezzi patti e condizioni.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene che non sia possibile né economicamente conveniente la suddivisione in lotti funzionali, trattandosi di attività strettamente collegate, la cui esecuzione per ragioni tecniche e amministrative è bene che rimanga in capo a un unico soggetto, che potrà garantire la piena integrazione tra le varie fasi delle prestazioni e che ne dovrà rispondere globalmente.

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

Procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 36/2023. Si attesta di aver verificato che allo stato attuale, per i servizi oggetto di affidamento, non sono attive convenzioni Consip o di altre centrali di committenza di cui all'art. 26 della L. 488/1999 o all'art. 1, commi 449 e 456, della L. 296/2006.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023.

Si prevedono 85 punti per l'offerta tecnica e 15 per l'offerta economica.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

IDONEITÀ PROFESSIONALE (art. 100, co.1, lett. a) del Codice)

Iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività pertinenti anche se non coincidenti con quelle oggetto della presente procedura di gara, oppure, nel caso di partecipazione di professionisti singoli o associati, iscrizione agli appositi albi previsti dai vigenti ordini/collegi professionali (ingegneri; architetti; geometri; periti industriali con specializzazione edilizia).

REQUISITI DI ESECUZIONE

I professionisti incaricati delle attività preparatorie di verifica e accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA (attività di cui all'art. B.2, punto 1, del Capitolato speciale di appalto) – ai sensi dell'art. 4, comma 5-ter, della LR 15/2013 – non devono svolgere l'attività professionale nel Comune di Bologna e nei comuni contermini. I professionisti incaricati, inoltre, non devono svolgere o aver svolto attività professionale inerente a pratiche edilizie ancora in corso o che necessitano di deposito di SCCEA presso il Comune di Bologna, come meglio precisato all'art. B.3 del Capitolato speciale.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La gara sarà aggiudicata mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, co.1

del Codice, secondo la seguente ripartizione dei punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	85
Offerta economica	15
TOTALE	100

CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Elementi di valutazione discrezionali

(punteggio attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice)

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE E CRITERI MOTIVAZIONALI	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Modalità di organizzazione e svolgimento dei sopralluoghi	<p>Valutazione di metodi, strumenti, criteri tecnico-operativi, controlli interni e risorse e attrezzature impiegate per l'organizzazione delle squadre, la programmazione e lo svolgimento dei sopralluoghi.</p> <p>[Riferimento: attività di cui all'art. B.4 del CSA]</p> <p><i>Saranno premiate le offerte che garantiranno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - nella programmazione dei sopralluoghi: cura della comunicazione delle informazioni all'utenza, flessibilità nel fissare gli appuntamenti, anche nella fascia oraria più consona all'utenza (es. 7-9, 13-15, 18-20) e nei giorni prefestivi; - nella comunicazione dell'attività programmata: possibilità per l'amministrazione di monitorare in tempo reale l'attività programmata, presenza di informazioni ulteriori rispetto a quelle minime richieste dal Capitolato; utilizzo di software o strumenti con funzionalità utili alle esigenze conoscitive dell'Amministrazione; - nella formazione delle squadre: rotazione dei professionisti; meccanismi di sostituzione tali da ridurre i rischi che i sopralluoghi programmati siano rinviati o disdetti per cause impreviste non imputabili alla proprietà; - nello svolgimento dei sopralluoghi: strumenti di rintracciabilità o localizzazione dei professionisti; modalità informatizzate di redazione o sottoscrizione dei verbali; disponibilità di strumenti o modalità operative in grado di ridurre i tempi dei sopralluoghi; disponibilità di veicoli ibridi o elettrici, o comunque a basso impatto ambientale, per gli spostamenti necessari allo svolgimento dei sopralluoghi. 	25

2	<p>Modalità di svolgimento dei servizi informativi all'utenza e della rendicontazione delle attività all'Amministrazione</p>	<p>Valutazione di metodi, strumenti, tempi, criteri tecnico-operativi, controlli interni e risorse e attrezzature impiegate per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo svolgimento dei servizi informativi all'utenza (call center e front office) [Riferimento: attività di cui all'art. B.5.1 del CSA]; - la rendicontazione delle attività svolte [Riferimento: attività di cui all'art. B.7 del CSA]. <p><i>Saranno premiate le offerte che garantiranno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>nello svolgimento dei servizi informativi all'utenza: soluzioni che consentano la riduzione dei tempi di attesa, ampliamento degli orari di apertura agli utenti dei servizi, efficacia del sistema di gestione degli appuntamenti, eventuali soluzioni alternative, anche online, in grado di migliorare le opportunità di ottenere informazioni per gli utenti;</i> - <i>nella rendicontazione dell'attività: presenza di informazioni ulteriori rispetto a quelle minime richieste dal Capitolato; utilizzo di software o strumenti con funzionalità utili alle esigenze conoscitive dell'Amministrazione.</i> 	20
3	<p>Adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa per le attività di accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA</p>	<p>Valutazione della coerenza del gruppo di lavoro offerto per le attività di accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA con le finalità e le caratteristiche del servizio.</p> <p>[Riferimento: attività di cui all'art. B.4 del CSA]</p> <p><i>Saranno premiate le offerte che garantiranno una struttura tecnico-organizzativa coerente con i servizi oggetto di affidamento, anche in relazione a figure diverse rispetto ai professionisti incaricati, con compiti di affiancamento degli stessi o di coordinamento. Saranno soprattutto premiate le offerte che garantiranno la disponibilità di un numero di professionisti incaricati superiore al minimo prescritto e/o la presenza all'interno del gruppo di lavoro di professionalità e livelli di esperienza più elevati, a condizione tuttavia che siano esplicitati i criteri di suddivisione del lavoro tra i professionisti stessi, in modo tale da poter evincere l'effettivo contributo del singolo al servizio (ad es., in termini di n. minimo di sopralluoghi che ogni professionista effettuerà).</i></p> <p><i>Saranno inoltre premiate le offerte che garantiranno un numero più elevato di squadre in grado di operare contemporaneamente (fino, tuttavia, a un massimo di quattro squadre contemporaneamente).</i></p>	24
4	<p>Adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa per le ulteriori attività oggetto di appalto</p>	<p>Valutazione della coerenza della struttura tecnico-organizzativa per le ulteriori attività oggetto di appalto con le finalità e le caratteristiche del servizio.</p> <p>[Riferimento: attività di cui all'art. B.5 del CSA]</p> <p><i>Saranno premiate le offerte che garantiranno una struttura tecnico-organizzativa coerente con i servizi oggetto di affidamento, soprattutto in relazione alle specifiche professionalità degli operatori impiegati nei servizi. In particolare saranno considerate positivamente le offerte che garantiranno la presenza di competenze specifiche (a) di tipo tecnico in ambito di verifiche del corretto conteggio di contributi di costruzione, monetizzazioni (b) specifiche per le attività di informazione agli utenti. Particolare attenzione sarà prestata all'adeguatezza delle figure e dei meccanismi di raccordo e coordinamento tra le varie parti del servizio.</i></p>	10

Elementi di valutazione tabellari

(punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto)

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE E MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Tempi di esecuzione delle prestazioni	Offerta migliorativa, espressa in giorni, rispetto ai tempi previsti al punto B.4. del Capitolato speciale di appalto per l'esecuzione dei sopralluoghi [30 giorni dalla consegna dell'elenco] e per la consegna dei verbali [5 giorni dal sopralluogo] Punteggio assegnato secondo la seguente modalità. Giorni di riduzione rispetto ai 35 complessivi: - 0 giorni = 0 punti - da 1 a 3 giorni = 1 punto - da 4 a 6 giorni = 2 punti - da 7 a 8 giorni = 3 punti - da 9 a 10 giorni = 4 punti - oltre 10 giorni = 5 punti	5
2	Certificazione della parità di genere (UNI/PdR 125)	Possesso della certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46- bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna (D.Lgs. n. 198/2006).	1
	TOTALE		85

Soglia di sbarramento

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alle soglie minime di sbarramento pari a:

- 12 punti (su un massimo di 25) per il primo elemento dell'offerta tecnica (Modalità di organizzazione e svolgimento dei sopralluoghi);
- 10 punti (su un massimo di 20) per il secondo elemento dell'offerta tecnica (Modalità di svolgimento dei servizi informativi all'utenza e della rendicontazione delle attività all'Amministrazione);
- 12 punti (su un massimo di 24) per il terzo elemento dell'offerta tecnica (Adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa per le attività di accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA).

Metodo di attribuzione del punteggio

Per ogni criterio di valutazione discrezionale la commissione individua un coefficiente compreso tra zero e uno (da moltiplicare per il punteggio massimo attribuibile) come di seguito descritto:

- contenuto insufficiente: coefficiente da 0 a 0,25;
- contenuto sufficiente: coefficiente da 0,26 a 0,50;
- contenuto buono: coefficiente da 0,51 a 0,75;
- contenuto ottimo: coefficiente da 0,76 a 1.

Per il criterio di valutazione tabellare: applicazione dei punteggi come indicato in tabella.

Riparametrazioni

Prima riparametrazione: Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

Seconda riparametrazione: al fine di non alterare i pesi stabiliti tra l'elemento tecnico e quello economico, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

Contenuto della busta "Offerta tecnica"

La busta "Offerta tecnica" contiene, a pena di esclusione, la relazione tecnica dei servizi offerti, articolata nelle seguenti sezioni (corrispondenti ai criteri di valutazione dell'offerta indicati nelle tabelle precedenti).

- 1) **Modalità di organizzazione e svolgimento dei sopralluoghi**, [Riferimento: attività di cui all'art. B.4 del CSA].
(lunghezza massima: due facciate A4 composte con carattere stile ARIAL (o simile) e dimensione 11)
- 2) **Modalità di svolgimento dei servizi informativi all'utenza e della rendicontazione delle attività all'Amministrazione**, [Riferimento: attività di cui all'art. B.5.1 e B.7 del CSA]. (lunghezza massima: due facciate A4 composte con carattere stile ARIAL (o simile) e dimensione 11)
- 3) **Descrizione della struttura tecnico-organizzativa per le attività di accertamento tecnico relative ai controlli sulle SCCEA**, [Riferimento: attività di cui all'art. B.4 del CSA.] (lunghezza massima: due facciate A4 – composte con carattere stile ARIAL (o simile) e dimensione 11)
- 4) **Descrizione della struttura tecnico-organizzativa per le ulteriori attività oggetto di appalto**, [Riferimento: attività di cui all'art. B.5 del CSA].
(lunghezza massima: due facciate A4 – composte con carattere stile ARIAL (o simile) e dimensione 11)
- 5) **Offerta migliorativa, espressa in giorni, rispetto ai tempi previsti al punto B.4. del Capitolato speciale di appalto per l'esecuzione dei sopralluoghi** [30 giorni dalla consegna dell'elenco] e per la consegna dei verbali [5 giorni dal sopralluogo].

MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere formulata quale ribasso unico percentuale rispetto all'importo posto a base di gara. Tale ribasso sarà applicato, dalla stazione appaltante, sui prezzi unitari indicati nell'allegato "Elenco prezzi".

Il punteggio per l'offerta economica è attribuito mediante la seguente formula:

$$P_i = (R_a/R_{max}) \times 15$$

dove:

P_i = punteggio attribuito al concorrente i-esimo;

R_a = ribasso percentuale dell'offerta del concorrente i-esimo;

R_{max} = ribasso percentuale dell'offerta più conveniente.

CLAUSOLA SOCIALE

In relazione ai servizi oggetto dell'affidamento, in quanto consistenti in prestazioni aventi prevalentemente natura intellettuale, ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 36/2023, non è applicabile la clausola sociale.

SOPRALLUOGO

Non è previsto il sopralluogo per il presente appalto.

QUADRO ECONOMICO DEGLI ONERI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

	Importo (euro)	di cui 2025 (gg.95)	di cui 2026	di cui 2027	di cui 2028 (gg.270)
Importo a base di gara (esclusi servizi opzionali)	763.050,00	66.200,69	254.350,00	254.350,00	188.149,31
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	0,00	--	--	--	--
Totale servizi (esclusi serv. opzionali)	763.050,00	66.200,69	254.350,00	254.350,00	188.149,31
IVA 22%	167.871,00	14.564,15	55.957,00	55.957,00	41.392,85
Totale servizi (IVA ed ogni altro onere compreso)	930.921,00	80.764,84	310.307,00	310.307,00	229.542,16
Accantonamento incentivo art. 45 D.lgs. 36/2023 (solo quota personale)	11.341,52	2.744,65	2.404,40	2404,40	3.788,07
Contributo ANAC	410,00	410,00	--	--	--
Totale complessivo (esclusi servizi opzionali)	942.672,52	83.919,48	312.711,40	312.711,40	233.330,24

ALLEGATI

Capitolato speciale d'appalto, costituito da:

- Parte A (Normativa)
- Parte B (Specifiche tecniche)
- Allegato 1 – Elenco prezzi
- Allegato 2 – Modelli (Modello 1 – Analisi preliminare; Modello 2 – Verbale di sopralluogo)