

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO DI SERVIZI

**PROCEDURA APERTA
PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI
INVENTARIAZIONE STRAORDINARIA DEI BENI IMMOBILI
(FABBRICATI E/O TERRENI)
DI PROPRIETA DELLA GESTIONE REGIONALE SANITARIA LIQUIDATORIA
SITI NEL TERRITORIO DELLA REGIONE SARDEGNA
SUDDIVISO IN N. 6 LOTTI**

**di importo superiore alle soglie di rilevanza europea di cui
all’art. 14 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023,
con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa
sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.**

Sommario	PAG
1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'APPALTO	3
3. SUDDIVISIONE AREE DI COMPETENZA	4
4. ATTIVITÀ OGGETTO DEL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	4
5. MATERIALE MESSO A DISPOSIZIONE DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE E STATO DI CONSISTENZA	5
6. RICOGNIZIONE E RILEVAZIONE DEI DATI	5
6.1 CONOSCENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
6.1.1. FABBRICATI	5
6.1.2. TERRENI	6
6.2. REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	6
6.3. DESTINAZIONE D'USO ED AGGIORNAMENTO CATASTALE	6
6.4. VERIFICHE TITOLO DI PROPRIETÀ	6
6.5. TITOLO DI UTILIZZO DEL BENE	7
6.6. VALORIZZAZIONE DEL BENE	7
6.7. COMPILAZIONE DEL FASCICOLO DELL'IMMOBILE	7
7. PROCEDURA DI CONSEGNA DELLE SINGOLE CONSISTENZE PATRIMONIALI	7
8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO E PROGRAMMAZIONE DELLA RICOGNIZIONE	8
9. AVVIO DELLE ATTIVITÀ	8
10. DURATA DELL'INCARICO	8
11. PERSONALE IMPIEGATO NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO	8
11.1 REFERENTE TECNICI ASSOCIATI	9
12. IMPORTO A BASE D'ASTA E SUDDIVISIONE PER LOTTI	9
12.1 DETTAGLIO IMPORTO A BASE D'ASTA E SUDDIVISIONE PER LOTTI	10
13. MODALITÀ DI PAGAMENTO	12
14. COMPITI DEL PROFESSIONISTA O DEI TECNICI ASSOCIATI	13
15. COMPITI DELLA STAZIONE APPALTANTE	13
16. MODIFICHE DEI CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE	13
17. SOSPENSIONE, PROROGA E TERMINE ULTIMO DI CONSEGNA ATTIVITÀ	13
18. INADEMPIENZE, MANCATO RISPETTO DEI TERMINI DI CONSEGNA ATTIVITÀ, PENALITÀ E RISOLUZIONE DELL'INCARICO	14
19. SUBAPPALTO E DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO	14

1. PREMESSA

Il Patrimonio di proprietà di ATS Sardegna gestione liquidatoria è composto da beni immobili di diversa provenienza, natura, dimensione e caratteristiche, dislocato sull'intero territorio della Regione Sardegna. Un corpo non omogeneo, che può presentare in alcuni casi difficoltà di classificazione e sistemazione.

Il patrimonio è articolato in circa 108 unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. e circa 597 unità presso il N.C.T., appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile.

L'ATS Sardegna gestione liquidatoria (di seguito ATS Sardegna), al fine di raggiungere l'obiettivo dell'alienazione del patrimonio immobiliare, intende affidare ad un operatore economico qualificato (tecnici liberi professionisti singoli o associati rientranti nelle categorie di geometri, ingegneri, architetti o equipollenti di provata esperienza come previsto nel disciplinare), specifici servizi per la ricognizione immobiliare e censuaria dei beni appartenenti al patrimonio aziendale, preordinata all'acquisizione della consistenza del patrimonio immobiliare di ATS Sardegna, attraverso la costruzione di una banca dati disponibile sia su supporto cartaceo che informatizzato.

La ricognizione censuaria, pertanto, è finalizzata ad individuare gli elementi essenziali del patrimonio immobiliare oggetto della presente procedura, con particolare riferimento alla costruzione di un'anagrafe immobiliare completa di **“fascicolo immobiliare”** e di dati fisici, tecnici ed amministrativo – giuridici.

L'Aggiudicatario dovrà svolgere i servizi di cui al presente capitolato in continuo contatto con la Rappresentanza della Gestione Liquidatoria ATS Sardegna. All'atto della firma del contratto, l'Affidatario dovrà comunicare all'Amministrazione il nominativo del Responsabile del Servizio, che sarà referente ed interlocutore unico per tutta la sua durata. Sarà compito del suddetto Responsabile del Servizio, nel rispetto degli indirizzi formulati dall'Amministrazione, assicurare il pieno svolgimento dell'incarico.

Ai sensi della Deliberazione n° 10/21 del 16.03.2023 della Regione Sardegna, la Gestione Liquidatoria di ATS Sardegna si avvarrà del personale della Azienda Regionale della Salute (ARES). Quindi, per lo svolgimento delle attività connesse al servizio bisognerà far riferimento ai referenti ARES individuati che rivestiranno anche le mansioni di Responsabile Unico del Progetto (RUP) e di Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC).

Qualora nelle fasi di interlocuzione si individuino soluzioni diverse da quelle proposte, sarà obbligo dell'Aggiudicatario tenerne conto, anche attraverso la modifica di quanto già prodotto o da produrre, senza che ciò possa costituire variazioni di importo o incrementi del compenso pattuito. L'Aggiudicatario dovrà fornire alla Stazione Appaltante, ove necessario e richiesto, l'assistenza tecnica indispensabile per un completo utilizzo degli elaborati prodotti.

2. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto la rilevazione inventariale finalizzata all'eventuale dismissione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile ed indisponibile di ATS Sardegna, fabbricati e terreni, siti nel territorio della Regione Sardegna, per il quale è prevista la realizzazione del fascicolo dell'immobile, il quale si configurerà come “documento informatico” ai sensi dell'articolo 20, del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.. Si precisa che il patrimonio di ATS Sardegna è costituito dai beni delle ex AA.SS.LL. non transitati nel patrimonio delle nuove AA.SS.LL, di cui alla DGR n. 10/21 del 16.03.2023 della Regione Sardegna.

L'attività richiesta sarà inoltre necessaria, al fine di elaborare dati ed informazioni utili all'aggiornamento del quadro informativo sulle principali caratteristiche dei beni immobili del patrimonio di ATS Sardegna gestione liquidatoria, ad assolvere con maggiore contezza e precisione, agli obblighi di rilevazione stabiliti dal Portale Tesoro del Ministero delle Economie e delle Finanze.

3. SUDDIVISIONE AREE DI COMPETENZA

La copertura del servizio è da intendersi su tutto il territorio della Regione Sardegna.

Si precisa che, attualmente a mero titolo indicativo, il numero dei beni immobili disponibili ed indisponibili, fabbricati e terreni, censiti al patrimonio o comunque in proprietà di ATS Sardegna gestione liquidatoria, sono di seguito indicati suddivisi in n. 6 aree geografiche di seguito definite: “Macroaree”, nello specifico:

Lotto 1 - Area Nord	Censimento immobili zona Sassari e Gallura	Numero dei cespiti: 152
Lotto 2 - Area Centro	Censimento immobili zona Nuoro	Numero dei cespiti: 68
Lotto 3 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (N)	Numero dei cespiti: 187
Lotto 4 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (O-P)	Numero dei cespiti: 113
Lotto 5 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (S-V)	Numero dei cespiti: 99
Lotto 6 - Area Sud	Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	Numero dei cespiti: 86

L’elenco dei beni immobili è consultabile nell’allegato al presente Capitolato speciale d’appalto “Allegato A”.

Ciascun concorrente può presentare offerta per un numero massimo di **2 (due) lotti** come indicato nell’art. 5 del Disciplinare di gara.

4. ATTIVITA’ OGGETTO DEL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

Si riportano qui di seguito le attività oggetto del presente appalto:

- a. acquisizione dei dati e impostazione delle linee guida con programmazione dell’inventario degli immobili attraverso:
 - 1) Richiesta di accesso agli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e qualora non presenti presso gli Studi Notarili roganti;
 - 2) Richiesta di accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio;
 - 3) Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici degli Enti Locali (Uffici Tecnici e Urbanistici);
 - 4) Richieste di accesso agli atti presso gli Uffici preposti in funzione delle fattispecie che si vengono a presentare (Esempio: Ufficio del Genio Civile, Uffici Provinciali di competenza, Uffici Regionali per la Tutela del Paesaggio, Soprintendenza dei Beni Culturali e Architettonici, Associazioni di categoria, ecc.);
- b. ricognizione con identificazione di tutti gli immobili e terreni (descrizione, indirizzo, ubicazione, riferimenti catastali e ogni quant’altro per una individuazione puntuale del bene) con rilevazione delle servitù, dei pesi e degli oneri di cui sono gravati;
- c. indicazione della destinazione d’uso del fabbricato sia per quanto previsto dal titolo autorizzativo che per quanto riguarda il suo reale utilizzo (abitativo, strumentale, ecc.) e/o terreno con coltura come da visura e coltura di fatto (agricolo, pascolo, frutteto, ecc.);
- d. indicazione e ottenimento di copia del titolo di utilizzo del bene immobile (fabbricato e terreno);
- e. ricerca dei documenti comprovanti la proprietà (titolo di provenienza, risultanze dei registri immobiliari) e indagini sulla presenza di ulteriori beni dell’Azienda;
- f. definizione ed attivazione delle procedure di trascrizione nei pubblici registri;
- g. valorizzazione di tutti i beni esistenti di proprietà di ATS Sardegna (fabbricati e terreni);
- h. redazione/formazione del fascicolo cartaceo ed informatico “fascicolo dell’immobile”.

Al fine dell'espletamento delle attività oggetto del presente Capitolato speciale d'appalto, il professionista o i tecnici associati dovranno utilizzare il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - SISTER).

N.B. Le attività sopra elencate non possono essere sviluppate separatamente in quanto formano oggetto di un unico incarico ed escludono l'ammissibilità di offerte parziali.

Il professionista o i tecnici associati devono, per quanto necessario, rapportarsi con la Stazione Appaltante, la quale provvederà, a fornire le indicazioni specifiche e le eventuali linee guida da seguire nello svolgimento delle attività, le cui condizioni di espletamento delle prestazioni elencate nel presente Capitolato speciale d'appalto, saranno integrate da quanto eventualmente risultante dall'offerta tecnica presentata dal professionista o dai tecnici associati.

5. MATERIALE MESSO A DISPOSIZIONE DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE E STATO DI CONSISTENZA

La Stazione Appaltante metterà a disposizione del professionista o dei tecnici associati tutti i dati disponibili, anche se parziali, utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Nessuna pretesa o riserva di maggior compenso potrà essere avanzata dal professionista o dai tecnici associati per carenza/assenza dei dati necessari all'espletamento del servizio; suo onere sarà la ricerca e la ricostruzione dei dati mancanti o assenti.

6. RICOGNIZIONE E RILEVAZIONE DEI DATI

Il professionista o i tecnici associati, dovranno eseguire il confronto dei dati determinati in esito alla procedura di rilevazione oggetto del presente Capitolato speciale d'appalto con i dati presenti nel sistema informativo forniti da parte della Stazione Appaltante, con redazione di apposito report per ogni immobile al fine dell'allineamento dei dati.

Relativamente ai fabbricati ed ai terreni e comunque ad ogni singola particella risultante nella disponibilità della Stazione Appaltante (dal confronto con le risultanze degli archivi della Conservatoria, del Catasto e di altri Enti/Uffici), il professionista o i tecnici associati qualora riscontrassero una difformità in sede di rilevamento rispetto a quanto riportato nei documenti forniti, sono tenuti a darne notizia alla Stazione Appaltante con esplicita comunicazione scritta attraverso la predisposizione di una **scheda di dettaglio** del bene immobile, da cui si evinca la discrepanza.

La prestazione si svilupperà a partire dalla data indicata dalla Stazione Appaltante, e sarà articolata in una serie di fasi meglio descritte nel successivo art. 8 *“Modalità di svolgimento del servizio e programmazione della ricognizione”*.

6.1 CONOSCENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'attività di rilievo e ricognizione dovrà essere espletata in maniera differente come di seguito riportata:

6.1.1 FABBRICATI

In questo primo momento conoscitivo, si raccoglieranno tutti i documenti progettuali, costruttivi, di collaudo, di manutenzione ecc. reperibili e da ricercare a cura del professionista o dei tecnici associati presso gli uffici competenti del Comune, del Genio Civile, Catasto ecc., atti a fornire notizie sulle caratteristiche della struttura, nello specifico:

- raccolta dati e analisi della documentazione esistente con ricerca dei documenti di particolare interesse quali: progetto strutturale ed eventuali varianti in corso d'opera, relazione e certificato di collaudo, eventuali progetti di ristrutturazione/miglioramento e relativi documenti di esecuzione e collaudo, progetti di ristrutturazione funzionale;
- relazione sullo stato generale di conservazione del complesso;

- per ogni edificio per il quale non è stato reperita documentazione per motivi non riconducibili alla Stazione Appaltante, sarà necessario effettuare il rilievo plani volumetrico e la restituzione grafica, con i seguenti elaborati: Piante, Prospetti e Sezioni adeguatamente quotati, di ogni livello in scala 1:100, comprese le porzioni di sottotetto e della copertura, con la redazione degli stati di consistenza, materici, strutturali, impiantistici. Ogni elaborato dovrà contenere l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale, la superficie e il volume netti di ogni singolo vano e le dimensioni delle aperture sia esterne che interne;
- rilievo fotografico contenente almeno 4 foto per ogni ambiente, foto di dettaglio esterne e foto prospettica d'insieme, con elaborato rappresentativo dei punti di scatto.

La documentazione grafica dovrà essere fornita su supporto informatico in formato editabile. Il professionista o i tecnici associati dovranno produrre congiuntamente la documentazione fotografica di tutti gli elementi oggetto della rilevazione e la documentazione acquisita presso gli enti competenti comprese le eventuali planimetrie riportanti i tracciati dei sottoservizi esistenti.

Il livello di dettaglio dell'indagine sarà stabilito dal tecnico in funzione delle documentazioni disponibili e delle verifiche successive da effettuare sotto la sua responsabilità.

6.1.2 TERRENI

L'attività consisterà nell'analisi della documentazione esistente, nell'esecuzione dei rilievi geometrici, topografici e impiantistici dei fabbricati insistenti se presenti e non censiti e nell'individuazione dei sottoservizi relativi a tutte le reti esistenti (pozzi, fosse settiche, reti elettriche, reti telefoniche e trasmissione dati, reti idriche e fognarie ecc); l'attività comprende la restituzione grafica delle aree con consegna di copia di tutti i rilievi, della cartografia, nonché delle eventuali indagini geotecniche, tecniche, storiche ed urbanistiche, con lo scopo di azzerare qualunque successiva indeterminazione nella fase di elaborazione del piano di dismissione.

L'attività consiste inoltre nella rilevazione delle servitù, dei pesi e degli oneri di cui sono gravati gli immobili della Gestione Liquidatoria ATS Sardegna.

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per ciascun singolo corpo di fabbrica, si procederà ad eseguire la verifica di congruità dei beni immobili relativamente allo stato dei luoghi nel rispetto della conformità urbanistica.

Il professionista o i tecnici associati per ciascun fabbricato, che risulti parzialmente, totalmente difforme o privo del titolo abilitativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di costruire, Provvedimento espresso, ecc.) procederà, se l'abuso non dovesse risultare contrastante con le norme Urbanistiche, alla redazione ed invio della pratica telematica necessaria a sanare le difformità.

6.3 DESTINAZIONE D'USO ED AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per ciascuna singola unità immobiliare, fabbricato e/o terreno, si procederà ad eseguire la verifica di congruità dei beni immobili in relazione allo stato dei luoghi nel rispetto della conformità catastale.

Il professionista o i tecnici associati per ciascuna singola unità immobiliare, fabbricato e/o terreno, che non risulti censito al NCEU/NCT o che risulti accatastato, ma non conforme allo stato dei luoghi, procederà se necessario all'aggiornamento catastale, ivi compreso l'eventuale rilievo celerimetrico con inserimento in mappa e successiva regolarizzazione nel NCEU.

6.4 VERIFICHE TITOLO DI PROPRIETA'

La rilevazione inventariale dovrà riguardare il patrimonio immobiliare disponibile ed indisponibile, sulla base delle risultanze di cui al precedente art. 5 del presente Capitolato speciale d'appalto "Materiale messo a disposizione da parte della Stazione Appaltante e Stato di consistenza", con attività di ricerca presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate, per consentire l'individuazione di eventuali situazioni giuridicamente non corrette e successiva attività di correzione e/o aggiornamento dei dati e quant'altro utile e necessario presso gli uffici competenti.

Se nelle attività di verifica si fossero rilevati dei beni immobili nella disponibilità della Gestione Liquidatoria ATS Sardegna, non direttamente intestati e quindi non trascritti presso l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli studi notarili e archivi notarili con i relativi atti di acquisizione, il professionista o i tecnici associati dovranno procedere alla formazione di un elenco inventariale apposito, con indicazione chiara della loro posizione giuridica con redazione dell'istruttoria e della documentazione necessaria al fine di porre in essere le attività necessarie ed il perfezionamento dell'atto di trascrizione degli immobili nei competenti registri immobiliari, per il successivo inserimento al patrimonio della Stazione Appaltante.

6.5 TITOLO DI UTILIZZO DEL BENE

Nella presente attività si procederà alla rilevazione diretta delle informazioni in loco e presso le aziende agricole se presenti al fine di uno sviluppo di rete di controllo sulle stesse, per la verifica della coerenza e corrispondenza con i dati amministrativi in possesso della Stazione Appaltante.

Le informazioni da rilevare comprendono le notizie anagrafiche sul conduttore/affittuario, le notizie generali sulla Stazione Appaltante, l'utilizzazione dei terreni e/o fabbricati (affitto, locazione, comodato, eventuali diritti d'uso ecc.) e l'individuazione dei confinanti con prelievo di copia dei documenti attestanti quanto appreso e dichiarato anche attraverso le Associazioni di categoria.

6.6 VALORIZZAZIONE DEL BENE

Qualora non fosse presente agli atti della Stazione Appaltante, una valutazione del singolo bene immobile, fabbricato e/o terreno, il professionista o i tecnici associati dovranno provvedere ad eseguire, una perizia di stima attraverso la comparazione tra il sistema di valutazione MCA (Market Comparison Approach) e il metodo per capitalizzazione del reddito, con asseverazione/giuramento presso il cancelliere del Tribunale competente per territorio.

Nel caso in cui fosse già presente agli atti della Stazione Appaltante una valutazione del singolo bene immobile, fabbricato e/o terreno, redatta dall'Agenzia dell'Entrate sarà cura del professionista o dei tecnici associati, predisporre un parere di congruità con asseverazione/giuramento presso il cancelliere del Tribunale competente per territorio.

6.7 COMPILAZIONE DEL FASCICOLO DELL'IMMOBILE

La redazione di appositi report per ogni immobile ed il confronto dei dati e dei valori determinati in esito alla procedura straordinaria di rilevazione oggetto del presente Capitolato speciale d'appalto, con i dati presenti nel sistema informativo della Stazione Appaltante, consentirà l'allineamento dei dati patrimoniali compresi quelli riguardanti, i titoli di proprietà, i diritti ad essi riconducibili, i titoli di conduzione dei fondi agricoli ecc..

Il professionista o i tecnici associati dovranno fare in modo che al termine dell'attività svolta, la Stazione Appaltante sia in grado di elaborare e gestire per ogni immobile il relativo fascicolo elettronico con tutta la documentazione riguardante l'U.I., secondo il modello allegato al Capitolato speciale d'appalto "Allegato B per i fabbricati e Allegato C per i terreni".

7. PROCEDURA DI CONSEGNA DELLE SINGOLE CONSISTENZE PATRIMONIALI

Ultimate le procedure di rilevazione/censimento, il professionista o i tecnici associati forniranno su hard disk rimovibili o su altro supporto informatico, i file .dwg, .shp, .doc .pdf .jpg ecc., l'inventario dei singoli beni immobili con predisposizione del verbale di ultimazione delle attività, sottoscritto digitalmente dal professionista o dai tecnici associati e dalla Stazione Appaltante per accettazione dell'avvenuta consegna,

procedura meglio descritta all'art. 17 del Capitolato speciale d'appalto "*Sospensione, proroga e termine ultimo di consegna delle attività*".

La consegna delle singole consistenze patrimoniali è a carico del professionista o dei tecnici associati che si assumono ogni spesa connessa di qualsiasi natura, comprese quelle di imballaggio, trasporto e simili.

8. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO E PROGRAMMAZIONE DELLA RICOGNIZIONE

Il professionista o i tecnici associati, per l'espletamento delle prestazioni oggetto del Servizio, s'impegnano a presentare, ai fini della sua approvazione da parte della stazione appaltante, **entro e non oltre 10 (dieci) giorni** dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, **un programma esecutivo dettagliato**, nel quale sono riportate, per ogni attività, le previsioni circa il periodo di esecuzione nonché l'ammontare presunto, parziale e progressivo, dell'avanzamento del servizio alle scadenze stabilite nel successivo articolo per la liquidazione dei certificati di pagamento.

Detto programma, dovrà essere sottoscritto da ambo le parti nei successivi 5 (cinque) giorni e diverrà documento di riferimento per l'emissione degli stati di avanzamento del servizio.

Inoltre, nel corso della prestazione, il professionista o i tecnici associati dovranno inviare, entro il 5 (**cinque**) di **ogni mese**, al referente della Stazione Appaltante all'indirizzo PEC logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it, una comunicazione concernente la descrizione dell'andamento delle attività, secondo la sequenza indicata nel suddetto programma esecutivo dettagliato, con indicazione degli esiti del lavoro, dei rilievi effettuati ed ancora da effettuare, delle procedure applicate, dello stato di avanzamento del reperimento delle informazioni da inserire nel fascicolo dell'immobile, delle criticità emerse nel corso delle attività e della individuazione di eventuali lavorazioni accessorie necessarie.

9. AVVIO DELLE ATTIVITA'

Il professionista o i tecnici associati dovranno dare avvio all'esecuzione della prestazione, il giorno successivo alla sottoscrizione del **verbale di consegna del materiale** da parte dell'Azienda, il quale verrà controfirmato per accettazione dal professionista o i tecnici associati.

Il verbale di consegna del materiale elenca quanto fornito dalla Stazione Appaltante ai fini dell'esecuzione delle attività del presente Capitolato speciale d'appalto, con indicazione della priorità di esecuzione delle stesse e la durata massima per lo svolgimento delle diverse attività previste.

10. DURATA DELL'INCARICO DEL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

La prestazione oggetto di questa procedura di gara dovrà essere terminata, per ogni singolo lotto, **entro 365 (trecentosessantacinque) giorni naturali e consecutivi** con decorrenza dal giorno successivo alla sottoscrizione del verbale di consegna dell'avvio delle attività.

11. PERSONALE IMPIEGATO NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Il professionista o i tecnici associati effettueranno l'incarico con personale tecnico qualificato di provata esperienza come indicato nel disciplinare di gara, di onestà e moralità, numericamente sufficiente a rendere il servizio da espletare nei modi stabiliti dalle necessità connesse con gli obblighi derivanti dalle attività previste nel presente Capitolato speciale d'appalto.

Il professionista o i tecnici associati, devono essere a conoscenza delle modalità di esecuzione delle procedure, impegnandosi inoltre alla sostituzione del personale che dimostri di non possedere adeguato bagaglio tecnico o violi gli obblighi di servizio, anche in materia di riservatezza. Il personale impiegato per lo svolgimento del servizio dovrà mantenere riservato quanto verrà a loro conoscenza in merito alle procedure ed all'organizzazione della Stazione Appaltante durante l'espletamento delle attività.

Il professionista può avvalersi di propri collaboratori; in ogni caso, l'attività dei suddetti collaboratori avviene sotto la propria stretta e personale responsabilità, e costui ne risponde sotto ogni profilo e senza riserva alcuna. Resta inteso che l'utilizzo e la collaborazione di eventuale personale di assistenza per tutte le operazioni oggetto dell'incarico di cui al presente Capitolato speciale d'appalto, saranno regolate mediante intese, dirette ed esclusive, tra il professionista o i tecnici associati e gli interessati, le cui competenze saranno a totale carico e spese del medesimo.

11.1. REFERENTE TECNICI ASSOCIATI

I tecnici associati mettono a disposizione della Stazione Appaltante un loro Coordinatore/Responsabile, con funzioni di organizzazione del servizio, supervisione e controllo.

I tecnici associati dovranno fornire i nominativi delle figure professionali incaricate dello svolgimento delle prestazioni di cui all'art. 4 del Capitolato speciale d'appalto; qualora, dovessero sostituire una o più delle figure professionali di cui sopra, dovranno darne immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, indicando i nuovi nominativi in sostituzione.

12. IMPORTO A BASE D'ASTA E SUDDIVISIONE PER LOTTI

L'importo a base d'asta è di euro **1.431.396,75** (**unmilionequattrocentotrentunomilatrecentonovantasei/75**), suddiviso in n. 6 lotti funzionali definiti da n. 6 aree geografiche di seguito distinte in macroaree, come indicato nel quadro economico di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO	IMPORTI	
	Parziali	Totali
A - IMPORTO ESECUZIONE PRESTAZIONI E SICUREZZA		
A1 - TOTALE IMPORTO PRESTAZIONI A CORPO		
Lotto 1 - Area Nord - Censimento immobili zona Sassari e Gallura	273.460,00 €	
Lotto 2 - Area Centro - Censimento immobili zona Nuoro	121.440,00 €	
Lotto 3 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (N)	331.980,00 €	
Lotto 4 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (O - P)	203.060,00 €	
Lotto 5 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (S - V)	175.120,00 €	
Lotto 6 - Area Sud - Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	159.500,00 €	
TOTALE PRESTAZIONI A CORPO		1.264.560,00 €
A2 - TOTALE IMPORTO PRESTAZIONI A MISURA		
Lotto 1 - Area Nord - Censimento immobili zona Sassari e Gallura	35.153,20 €	
Lotto 2 - Area Centro - Censimento immobili zona Nuoro	16.623,80 €	
Lotto 3 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (N)	47.695,45 €	
Lotto 4 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (O - P)	28.399,90 €	
Lotto 5 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (S - V)	25.884,65 €	
Lotto 6 - Area Sud - Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	13.079,75 €	
TOTALE PRESTAZIONI A MISURA		166.836,75 €
A3 - TOTALE IMPORTO PRESTAZIONI A CORPO E A MISURA		
Lotto 1 - Area Nord - Censimento immobili zona Sassari e Gallura	308.613,20 €	
Lotto 2 - Area Centro - Censimento immobili zona Nuoro	138.063,80 €	
Lotto 3 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (N)	379.675,45 €	
Lotto 4 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (O - P)	231.459,90 €	
Lotto 5 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (S - V)	201.004,65 €	
Lotto 6 - Area Sud - Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	172.579,75 €	
SOMMA IMPORTO PRESTAZIONI A CORPO E A MISURA		1.431.396,75 €

A4 - TOTALE IMPORTO SICUREZZA (NON SOGGETTA A RIBASSO)		
Lotto 1 - Area Nord - Censimento immobili zona Sassari e Gallura	200,00 €	
Lotto 2 - Area Centro - Censimento immobili zona Nuoro	200,00 €	
Lotto 3 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (N)	200,00 €	
Lotto 4 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (O - P)	200,00 €	
Lotto 5 - Area Centro - Censimento immobili zona Oristano – (S - V)	200,00 €	
Lotto 6 - Area Sud - Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	200,00 €	
		1.200,00 €
TOTALE A - SOMMA IMPORTO PRESTAZIONI E SICUREZZA (A3+A4)		1.432.596,75 €

12.1. DETTAGLIO IMPORTO A BASE D'ASTA E SUDDIVISIONE PER LOTTI

Le tariffe indicate per ogni lotto e per le tipologie di prestazioni sono indicate nell'allegato 7 del Disciplinare di gara denominato "Schema di determinazione dei corrispettivi".

Si riepiloga qui di seguito per ogni singolo lotto l'importo a base d'asta, nello specifico:

<u>Lotto 1 - Area Nord - zona Sassari e Gallura</u> Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENTI": 152			
SCHEDA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	27	53.460,00 €
Tabella A - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara	Terreni	125	220.000,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			273.460,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA			35.153,20 €
Tabella B - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara			
IMPORTO A BASE D'ASTA			308.613,20 €

<u>Lotto 2 - Area Centro zona Nuoro</u> Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENTI": 68			
SCHEDA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	8	15.840,00 €
Tabella A - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara	Terreni	60	105.600,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			121.440,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA			16.623,80 €
Tabella B - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara			
IMPORTO A BASE D'ASTA			138.063,80 €

<u>Lotto 3 - Area Centro zona Oristano – (N)</u> Numero dei cespiti “FABBRICATI E TERRENI”: 187			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	13	25.740,00 €
Tabella A - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara	Terreni	174	306.240,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			331.980,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA Tabella B - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara			47.695,45 €
IMPORTO A BASE D’ASTA			379.675,45 €

<u>Lotto 4 - Area Centro - zona Oristano – (O-P)</u> Numero dei cespiti “FABBRICATI E TERRENI”: 113			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	19	37.620,00 €
Tabella A - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara	Terreni	94	165.440,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			203.060,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA Tabella B - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara			28.399,90 €
IMPORTO A BASE D’ASTA			231.459,90 €

<u>Lotto 5 - Area Centro zona Oristano – (S-V)</u> Numero dei cespiti “FABBRICATI E TERRENI”: 99			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	4	7.920,00 €
Tabella A - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara	Terreni	95	167.200,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			175.120,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA Tabella B - Allegato 7 “Schema di determinazione dei corrispettivi” del Disciplinare di gara			25.884,65 €
IMPORTO A BASE D’ASTA			201.004,65 €

<u>Lotto 6 - Area Sud zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano</u> Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENT": 86			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Lavorazioni previste A CORPO	Fabbricati	37	73.260,00 €
Tabella A - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara	Terreni	49	86.240,00 €
Totale A - Lavorazioni previste A CORPO			159.500,00 €
Lavorazioni accessorie - Importi a disposizione per prestazioni A MISURA			13.079,75 €
Tabella B - Allegato 7 "Schema di determinazione dei corrispettivi" del Disciplinare di gara			
IMPORTO A BASE D'ASTA			172.579,75 €

13. MODALITÀ DI PAGAMENTO

La liquidazione del compenso avverrà secondo le seguenti modalità:

- 1) LIQUIDAZIONE A CORPO per le attività previste nel Capitolato Speciale d'Appalto sintetizzate per i fabbricati ed i terreni nella **Tabella A - Descrizioni fasi delle "Lavorazioni previste"** dell'allegato n. 7 del Disciplinare di gara denominato **"Schema di determinazione dei corrispettivi"**, nello specifico:
 - anticipazione pari al 20% dell'importo complessivo contrattuale, previsto per ciascuno dei 6 lotti, al netto degli imprevisti, entro 15 giorni dall'effettivo inizio della prestazione, previa costituzione di garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di cui all'art. 125 del Codice degli Appalti di cui al D.Lgs n. 36/2023;
 - la liquidazione degli stati di avanzamento delle attività (dedotta la quota parte dell'anticipazione ricevuta) **avverrà a corpo** con cadenza mensile, previo ricevimento dall'affidatario, entro il 5 (cinque) di ogni mese, del report sulle attività espletate rispetto al **programma esecutivo dettagliato** sottoscritto per ogni lotto. Entro la fine del mese, il DEC, sulla base del suddetto report ricevuto, provvederà a redigere il documento che accerta la prestazione effettuata e lo comunica al RUP per la verifica e successiva emissione del certificato di pagamento;
 - 10% dell'importo contrattuale delle **"Lavorazioni previste - Tabella A"** a saldo: entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi successivi alla consegna delle attività a seguito del certificato di ultimazione delle prestazioni redatto dal DEC.
- 2) LIQUIDAZIONE A MISURA per le attività indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, per i fabbricati ed i terreni, sintetizzate nella **Tabella B - Descrizioni fasi delle "Lavorazioni accessorie"** dell'allegato n. 7 del Disciplinare di gara denominato **"Schema di determinazione dei corrispettivi"**.
Tali attività, qualora dovessero rilevarsi necessarie durante l'esecuzione del servizio, dovranno essere comunicate all'Azienda via PEC da parte dell'appaltatore e una volta autorizzate dal DEC inserite all'interno di un report con descrizione delle attività espletate; le stesse a seguito di verifica e attestazione da parte del DEC, **verranno liquidate a misura**, al netto del ribasso d'asta UNICO OFFERTO secondo gli importi unitari corrispondenti all'attività eseguita.

Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi successivi all'emissione del certificato di ultimazione delle prestazioni, il DEC redigerà il certificato di verifica di conformità che verrà confermato dal RUP.

A seguito dell'emissione del suddetto certificato si procederà alla rata di saldo di quanto non liquidato nelle fasi sopra descritte, di eventuali interventi richiesti dal committente e non previsti a contratto e allo svincolo automatico della cauzione definitiva ai sensi dell'art. 117 del Codice degli Appalti.

14. COMPITI DEL PROFESSIONISTA O DEI TECNICI ASSOCIATI

Il professionista o i tecnici associati, è ritenuto unico responsabile sia del proprio operato che di quello del suo personale ed applica, nei confronti del medesimo, condizioni normative e retributive, oltre agli oneri assicurativi, assistenziali e di qualsiasi altra specie, come previsto dai contratti collettivi nazionali di lavoro applicabili ai sensi delle leggi vigenti nel periodo di tempo in cui si svolgono le attività.

Il professionista o i tecnici associati è sempre direttamente responsabile di tutti i danni a persone o cose comunque verificatisi nell'esecuzione delle attività, derivanti da cause di qualunque natura ad essa imputabili o che risultino arrecati dal proprio personale, restando a proprio completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di alcun compenso da parte della Stazione Appaltante.

A seguito dell'affidamento dell'incarico delle attività, il professionista o i tecnici associati dovranno predisporre apposite relazioni mensili comprensive della descrizione dell'attività svolta e delle criticità emerse nel corso dell'attività, di cui all'art. 8 del Capitolato speciale d'appalto.

15. COMPITI DELLA STAZIONE APPALTANTE

La Stazione Appaltante metterà a disposizione del professionista o dei tecnici associati tutti i dati e documenti disponibili e fornirà le indicazioni specifiche da seguire nello svolgimento delle attività.

La Stazione Appaltante provvederà al monitoraggio ed alla verifica della reportistica delle attività svolte dall'incaricato nei tempi e nei modi previsti nel precedente art. 8, nel rispetto degli obiettivi che si intendono raggiungere nel presente Capitolato speciale d'appalto.

16. MODIFICHE DEI CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE

La Stazione Appaltante può introdurre variazioni alle condizioni del presente Capitolato speciale d'appalto nei casi previsti dall'art. 120 comma 1 del D.lgs. 36/2023.

Nessuna variazione o modifica delle attività potranno essere introdotte dal professionista o dai tecnici associati, se non sarà disposta dalla Stazione Appaltante. Le modifiche preventivamente non autorizzate, non daranno titolo a pagamenti o rimborsi di sorta.

Qualora l'affidatario incontri problemi non risolvibili, provvederà a motivare al committente la non fattibilità della rilevazione, con l'eventuale proposta di soluzioni alternative per quelle aree, con comunicazione a mezzo PEC alla logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it.

17. SOSPENSIONE, PROROGA E TERMINE ULTIMO DI CONSEGNA ATTIVITA'

Ai sensi dell'art. 121 comma 11 del D.lgs. 36/2023, è prevista l'eventuale sospensione delle attività da parte dell'Azienda qualora circostanze particolari ne impediscano temporaneamente la regolare esecuzione e nel contempo verrà redatto apposito verbale di sospensione; qualora venissero a cessare le cause della sospensione, la Stazione Appaltante predisporrà i verbali di ripresa delle attività con indicazione dell'eventuale nuovo termine di conclusione delle stesse, tenendo conto della durata della sospensione e degli effetti da questa prodotti.

Ai sensi dell'art. 121 comma 8 del D.lgs. 36/2023, l'affidatario che per cause a lui non imputabili non sia in grado di ultimare le prestazioni nel termine fissato può richiederne la proroga, con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine contrattuale con istanza motivata a mezzo PEC alla logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it; il Responsabile Unico del Progetto sentito il DEC si riserva la facoltà dell'accoglimento dell'istanza con riscontro entro 30 giorni dalla ricezione della stessa.

Ai sensi dell'art. 121 comma 9 del D.lgs. 36/2023, l'ultimazione delle prestazioni, appena avvenuta, è comunicata dall'esecutore per iscritto al DEC, il quale procede subito alle necessarie constatazioni in contraddittorio.

Al termine dell'espletamento di tutte le attività previste dal presente CSA dopo la comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione delle prestazioni, effettuati i necessari accertamenti in contraddittorio entro cinque giorni, il DEC nei successivi cinque giorni elabora il certificato di ultimazione delle prestazioni, da inviare al

RUP, che ne rilascia copia conforme all'esecutore (art. 31 comma 2 lettera n) dell'Allegato II.14 del D.lgs. 36/2023.

18. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI DI CONSEGNA ATTIVITA', INADEMPIENZE, PENALITA', RISOLUZIONE E RECESSO DELL'INCARICO

Ai sensi dell'art. 126 comma 1 del D.lgs. 36/2023, le penali dovute per il ritardato adempimento saranno calcolate da questa Stazione Appaltante nella misura del 0,7 per mille dell'ammontare netto contrattuale per ogni giorno solare di ritardo rispetto alla data prevista per la fine delle prestazioni al netto di eventuali proroghe concesse.

È facoltà della stazione appaltante risolvere il contratto quando l'affidatario si renda responsabile di ritardi per negligenza rispetto alle previsioni del contratto e/o ponga in essere un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali e comunque nei casi previsti ai sensi dell'art. 122 del D.lgs. 36/2023.

La stazione appaltante può inoltre recedere dal contratto in qualunque momento con formale comunicazione scritta con preavviso non inferiore a 20 (venti) giorni, salvo il pagamento all'affidatario delle prestazioni relative alle attività eseguite, oltre al decimo dell'importo dei servizi non eseguiti come previsto dall'art. 123 del D.lgs. n. 36/2023.

19. SUBAPPALTO E DIVIETO DI CESSIONE CONTRATTO

È vietata, a pena di nullità, la cessione totale o parziale del contratto.

Il concorrente può dichiarare, nella documentazione di gara, le parti di servizio che intende eventualmente subappaltare, secondo le disposizioni di cui all'art. 119 del D.Lgs 36/2023.

Sono comunque vietati l'integrale cessione del contratto di appalto e l'affidamento a terzi della integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni che ne sono oggetto. Il subappaltatore deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione degli stessi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le lavorazioni relative alle categorie prevalenti e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale.

Il contraente principale e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.