

PROCEDURA APERTA IN MODALITA' TELEMATICA SOPRA SOGLIA EUROPEA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INVENTARIAZIONE STRAORDINARIA DEI BENI IMMOBILI (FABBRICATI E/O TERRENI) DI PROPRIETA' DELLA GESTIONE REGIONALE SANITARIA LIQUIDATORIA ATS SARDEGNA, SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI, DA AGGIUDICARSI CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA SULLA BASE DEL MIGLIOR RAPPORTO QUALITÀ/PREZZO.

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Informazioni generali

Gara sopra soglia comunitaria - Procedura aperta, art. 71 D.lgs. 36/2023, suddivisa in lotti, in modalità telematica gestita mediante la piattaforma Net4market.

Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa: art. 108 c. 1 del D.lgs. 36/2023.

Amministrazione aggiudicatrice e Stazione Appaltante:

ARES - Azienda Regionale della Salute

Via Piero della Francesca, 1 – 09047 Selargius (CA)

Codice Fiscale e Partita IVA: 03990570925

Struttura e Unità Organizzativa di riferimento

ARES - Azienda Regionale della Salute

S.C. Energy Management e servizi logistici centralizzati

Via Cattalochino, 9 – 07100 Sassari (SS)

Telefono: 079/9955609 - 079/2062726 — 079/2062732 - 079/2062506

Internet: www.aressardegna.it

Punti di contatto

PEC: energymanagement@pec.aressardegna.it

Website: <http://www.aressardegna.it>

Sommario

1. PREMESSA.....	5
2. OBIETTIVI E OGGETTO DELL'APPALTO	5
3. SUDDIVISIONE LOTTI	6
4. VALORE STIMATO DELLA PROCEDURA DI GARA	7
4.1. Dettaglio importo a base d'asta per singolo lotto.....	7
4.2 Valore del Contratto.....	8
4.3 Modifiche del contratto ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 36/2023.....	9
4.3 Valore stimato dell'appalto	9
5. DURATA DELL'INCARICO.....	10
6. ATTIVITA' OGGETTO DEL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	10
7. MATERIALE MESSO A DISPOSIZIONE DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE E STATO DI CONSISTENZA	11
8. RICOGNIZIONE E RILEVAZIONE DEI DATI	11
8.1 Conoscenza ed identificazione del bene	12
8.1.1 Fabbricati	12
8.1.2 Terreni.....	13
8.2 Regolarizzazione edilizia.....	13
8.3 Destinazione d'uso ed aggiornamento catastale	14
8.4 Verifiche titolo di proprietà.....	14
8.5 Titolo di utilizzo del bene	15
8.6 Valorizzazione del bene.....	15
8.7 Compilazione del fascicolo dell'immobile	15
9. AVVIO DELLE ATTIVITA'	16
10. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO E PROGRAMMAZIONE DELLA RICOGNIZIONE	16
11. PROCEDURA DI CONSEGNA DELLE SINGOLE CONSISTENZE PATRIMONIALI	17
12. PERSONALE IMPIEGATO NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO	17
12.1 Referente Operatore Economico	18
13. TRATTAMENTO DEL PERSONALE - RISPETTO DELLE NORME DI SICUREZZA SUL LAVORO (D.LGS. N. 81 DEL 9 APRILE 2008) E RESPONSABILITÀ VERSO I TERZI	18
14. MODALITÀ DI PAGAMENTO	18
15. COMPITI DEL PROFESSIONISTA O DEI TECNICI ASSOCIATI	20
16. COMPITI DELLA STAZIONE APPALTANTE	21
17. COMPITI DEL DEC	21
18. SOSPENSIONE, PROROGA E TERMINE ULTIMO DI CONSEGNA ATTIVITA'	22

SC Energy Management e Servizi Logistici centralizzati

19.	CONTROLLI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE	23
20.	MANCATO RISPETTO DEI TERMINI DI CONSEGNA ATTIVITA', INADEMPIENZE, PENALITA'	23
21.	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	24
22.	DIRITTO DI RECESSO.....	24
23.	SUBAPPALTO E DIVIETO DI CESSIONE CONTRATTO	25
24.	POLIZZA ASSICURATIVA	25
25.	NORME DI SALVAGUARDIA	26

1. PREMESSA

Il presente Capitolato Speciale regola e disciplina una gara d'appalto di rilevanza comunitaria a procedura aperta, ai sensi dell'articolo 71 del D.Lgs n. 36/2023, per l'affidamento del servizio di inventariazione straordinaria dei beni immobili (fabbricati e/o terreni) di proprietà della Gestione Regionale Sanitaria Liquidatoria Ats Sardegna, suddivisa in n. 6 lotti.

La presente procedura è gestita da ARES Sardegna ai sensi della Deliberazione n° 10/21 del 16.03.2023 della Regione Sardegna ed è effettuata mediante la piattaforma telematica Net4market nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 senza alterare la parità di accesso agli operatori o impedire, limitare o distorcere la concorrenza o modificare l'oggetto dell'appalto.

Il Patrimonio di proprietà di ATS Sardegna gestione liquidatoria (di seguito ATS Sardegna) è composto da beni immobili di diversa provenienza, natura, dimensione e caratteristiche, dislocati sull'intero territorio della Regione Sardegna.

Il patrimonio è articolato in circa **93** unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. e circa **612** unità presso il N.C.T., ascrivibili di norma al patrimonio disponibile e, talvolta, a quello indisponibile.

Ares Sardegna intende affidare ad un operatore economico qualificato 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.

Il servizio dovrà essere svolto nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità di cui al D.Lgs. 36/2023, garantendo la tracciabilità delle attività svolte e la verificabilità dei dati prodotti.

2. OBIETTIVI E OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto lo svolgimento di attività di rilevazione inventariale del patrimonio immobiliare, disponibile e indisponibile, di ATS Sardegna – Gestione liquidatoria, costituito da fabbricati e terreni siti nel territorio della Regione Sardegna, finalizzate alla eventuale dismissione e/o valorizzazione dei beni.

Nell'ambito delle suddette attività è prevista, per ciascun bene immobile, la realizzazione del relativo fascicolo dell'immobile, il quale si configurerà quale documento informatico ai sensi dell'articolo 20 del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. (Codice dell'Amministrazione Digitale).

Il patrimonio di ATS Sardegna è costituito dai beni delle ex AA.SS.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.

Le attività oggetto del presente appalto sono, inoltre, necessarie, 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 e ad assolvere con maggiore contezza e precisione agli obblighi di rilevazione stabiliti dal Portale Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

3. SUDDIVISIONE LOTTI

Si riporta di seguito il numero di fabbricati e terreni, disponibili e indisponibili, attualmente censiti nel patrimonio/in proprietà di ATS Sardegna gestione liquidatoria, suddivisi in n. 6 lotti:

Lotto 1 - Area Nord	Censimento immobili zona Sassari e Gallura	Numero dei cespiti: 146
Lotto 2 - Area Centro	Censimento immobili zona Nuoro	Numero dei cespiti: 76
Lotto 3 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (N)	Numero dei cespiti: 186
Lotto 4 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (O-P)	Numero dei cespiti: 100
Lotto 5 - Area Centro	Censimento immobili zona Oristano – (S-V)	Numero dei cespiti: 98
Lotto 6 - Area Sud	Censimento immobili zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	Numero dei cespiti: 99

Detta suddivisione in lotti è stata reputata la migliore possibile contemperando sia le esigenze degli operatori economici - essendo volta a garantire la massima economicità ed apertura al mercato - che della Stazione Appaltante.

L'elenco dettagliato dei beni immobili è consultabile **nell'allegato A** del al presente Capitolato speciale d'appalto.

La consistenza numerica dei beni immobili indicata nella documentazione di gara rappresenta una stima elaborata sulla base degli elementi conoscitivi disponibili alla data di redazione del presente Capitolato. La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di apportare, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, variazioni in aumento o in diminuzione del numero degli immobili interessati dal servizio, in conseguenza di sopravvenute esigenze organizzative, gestionali o patrimoniali.

Pertanto, il numero dei cespiti summenzionato non comporta alcun vincolo per la Stazione Appaltante e non potrà costituire presupposto per pretese risarcitorie, indennizzi o richieste di modifica delle condizioni contrattuali da parte dell'Appaltatore, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara.

Nel caso in cui un concorrente risulti primo in graduatoria per più lotti, al medesimo potranno essere aggiudicati fino ad un massimo di n.2 lotti.

I lotti da aggiudicare saranno individuati **in ordine di rilevanza economica**, assegnando prioritariamente i lotti di maggiore importo a base d'asta e procedendo in ordine decrescente di importo dei singoli lotti.

La presente limitazione è disposta ai sensi dell'art. 58, comma 4, D.Lgs. 36/2023, in ragione delle caratteristiche della gara e dell'esigenza di garantire l'efficienza della prestazione, con particolare riguardo alla complessità delle attività di inventariazione, nonché all'esigenza di garantire efficienti condizioni di monitoraggio e controllo da parte della stazione appaltante.

SC Energy Management e Servizi Logistici centralizzati

Si precisa tuttavia che, al fine di scongiurare la possibilità che alcuni lotti possano andare deserti, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta da parte del concorrente che risulti aggiudicatario per più di 2 lotti, purché l'offerta sia valida, ritenuta congrua e conveniente. In tal caso al fornitore non si applica il limite di aggiudicazione risultando aggiudicatario per un numero di lotti superiore a due.

La stazione appaltante si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché l'offerta sia valida, ritenuta congrua e conveniente.

4. VALORE STIMATO DELLA PROCEDURA DI GARA

4.1. Dettaglio importo a base d'asta per singolo lotto

Si riepiloga qui di seguito l'importo a base d'asta, soggetto a ribasso, suddiviso per singolo lotto:

Lotto 1 - Area Nord - zona Sassari e Gallura			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 146			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	23	42.090,00 €
	Terreni	123	198.030,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			240.120,00 €

Lotto 2 - Area Centro zona Nuoro			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 76			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	6	10.980,00 €
	Terreni	70	112.700,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			123.680,00 €

Lotto 3 - Area Centro zona Oristano – (N)			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 186			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	13	23.790,00 €
	Terreni	173	278.530,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			302.320,00 €

Lotto 4 - Area Centro - zona Oristano – (O-P)			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 100			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	14	25.620,00 €
	Terreni	86	138.460,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			164.080,00 €

SC Energy Management e Servizi Logistici centralizzati

Lotto 5 - Area Centro zona Oristano – (S-V)			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 98			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	3	5.490,00 €
	Terreni	95	152.950,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			158.440,00 €

Lotto 6 - Area Sud zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano			
Numero dei cespiti "FABBRICATI E TERRENI": 99			
SCHEMA RIASSUNTIVA		NUMERO CESPITI	IMPORTO TOTALE
Prestazioni previste A CORPO	Fabbricati	34	62.220,00 €
	Terreni	65	104.650,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA			166.870,00 €

Non sono ammesse offerte pari o superiori al valore posto a base d'asta, pena l'esclusione.

Le tariffe unitarie di riferimento e le prestazioni previste per singolo lotto, sono riportate nell'Allegato 7 al Disciplinare di gara, denominato "Schema di determinazione dei corrispettivi".

Si precisa che le spese vive e gli oneri fiscali (quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo marche da bollo, diritti di visura, contributi e tasse di registro) non rientrano nelle tariffe unitarie ivi indicate e non sono soggetti a ribasso. Tali importi dovranno essere anticipati dal professionista in nome e per conto dell'Amministrazione e verranno successivamente rimborsati dalla Stazione Appaltante dietro presentazione di idonea documentazione giustificativa, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 633/1972.

4.2 Valore del Contratto

Il valore contrattuale della presente procedura, al netto di IVA e degli oneri di legge è determinato dalla sommatoria delle seguenti componenti:

- **Quota a corpo:** pari all'importo a base d'asta del lotto di riferimento;
- **Quota a misura:** quota stimata pari ad un massimo del **10% del valore delle prestazioni a corpo** pattuite per ciascun lotto. La quota a misura ha natura meramente presuntiva e non vincolante, essendo attivabile esclusivamente in presenza di effettive esigenze operative, su espressa disposizione del Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC). L'inserimento delle suddette quantità non costituisce obbligo di affidamento integrale, né genera in capo all'Appaltatore diritto a indennizzi o compensi per mancata esecuzione.

SC Energy Management e Servizi Logistici centralizzati

Il corrispettivo contrattuale, riconosciuto e liquidato, sarà pari alle prestazioni preventivamente autorizzate dal DEC, effettivamente realizzate dall'Appaltatore e regolarmente contabilizzate in conformità alle tariffe indicate per le tipologie di prestazioni di cui all'allegato 7, al netto del ribasso d'asta offerto.

4.3 Modifiche del contratto ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 36/2023

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 120, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, questa Stazione Appaltante si riserva espressamente la facoltà di disporre modifiche in aumento dell'importo oggetto del contratto qualora, in corso di esecuzione, si verifichi la seguente condizione:

1) Opzione per incremento prestazioni e attività integrative:

Accertamento di un numero di attività superiori rispetto a quello stimato, ovvero necessità di variazioni, adempimenti o attività integrative non espressamente previste nella documentazione di gara ma strettamente connesse e necessarie al completamento del servizio.

Tale opzione– il cui valore massimo stimato è già stato computato ai fini della determinazione del valore complessivo dell'appalto ex art. 14, comma 4 del Codice – potrà essere esercitata dalla Stazione Appaltante per ciascun singolo lotto, fino a una concorrenza massima del 2,5% dell'importo contrattuale.

4.3 Valore stimato dell'appalto

Il valore complessivo stimato dell'appalto, compreso delle opzioni, al netto dell'IVA e di oneri previdenziali e assistenziali, è di euro **1.302.837,53** come di seguito riepilogato:

LOTTO	PRESTAZIONI A CORPO (base d'asta)	PRESTAZIONI A MISURA (10%)	OPZIONE INCREMENTO PRESTAZIONI (2,5%)	ONERI PER LA SICUREZZA DA INTERFERENZE NON SOGGETTI A RIBASSO	VALORE STIMATO DEL LOTTO (Opzioni incluse, escl. IVA)
Lotto 1 - Area Nord - zona Sassari e Gallura	240.120,00 €	24.012,00 €	6.603,30 €	0,00 €	270.735,30 €
Lotto 2 - Area Centro zona Nuoro	123.680,00 €	12.368,00 €	3.401,20 €	0,00 €	139.449,20 €
Lotto 3 - Area Centro zona Oristano – (N)	302.320,00 €	30.232,00 €	8.313,80 €	0,00 €	340.865,80 €
Lotto 4 - Area Centro - zona Oristano – (O-P)	164.080,00 €	16.408,00 €	4.512,20 €	0,00 €	185.000,20 €
Lotto 5 - Area Centro zona Oristano – (S-V)	158.440,00 €	15.844,00 €	4.357,10 €	0,00 €	178.641,10 €
Lotto 6 - Area Sud zona Cagliari, Sulcis, Medio Campidano	166.870,00 €	16.687,00 €	4.588,93 €	0,00 €	188.145,93 €
VALORE STIMATO COMPLESSIVO DELL'APPALTO					1.302.837,53 €

5. DURATA DELL'INCARICO

Il tempo di esecuzione della prestazione oggetto di questa procedura di gara è stimato, per ogni singolo lotto, **in 365 (trecentosessantacinque) giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di avvio del servizio**. Tale termine potrà essere rideterminato o esteso in corso d'opera in presenza di varianti, sospensioni legittime o circostanze impreviste e imprevedibili, in conformità con la normativa vigente e previa formale valutazione e approvazione della Stazione Appaltante.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il contratto anticipatamente in qualunque momento, senza che nulla abbia a pretendere il soggetto aggiudicatario, qualora disposizioni legislative, regolamentari ed autorizzative non ne consentano la prosecuzione in tutto o in parte.

Il contratto potrà cessare prima della naturale scadenza in conseguenza del quadro normativo di riferimento. È dovuto tra le parti un preavviso di almeno tre mesi.

6. 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 (con indicazione di descrizione, indirizzo, ubicazione, riferimenti catastali e ogni altro elemento utile alla puntuale individuazione del bene nonché 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 acquisizione di copia del titolo di utilizzo del bene immobile (fabbricato e terreno);
- e. ricerca e acquisizione dei documenti comprovanti la proprietà (titolo di provenienza, risultanze dei registri immobiliari) nonché svolgimento di indagini sulla eventuale presenza di ulteriori beni dell'Azienda;
- f. definizione ed attivazione delle procedure di trascrizione nei pubblici registri, ove necessarie alla corretta intestazione dei beni;

- g. valorizzazione di tutti i beni esistenti di proprietà di ATS Sardegna (fabbricati e terreni);
- h. redazione e formazione, per ciascun bene, del “fascicolo dell’immobile”, in formato cartaceo e informatico.
- i. Supporto tecnico per il pieno e corretto utilizzo degli elaborati prodotti.
- j. Ulteriori prestazioni in funzione delle risultanze delle attività sopra citate, connesse alla regolarizzazione, all’aggiornamento documentale o all’approfondimento tecnico in relazione ai beni oggetto di indagine.

Le attività di verifica e reperimento documentale devono essere condotte con carattere di assoluta esaustività, mediante l’utilizzo di tutti gli strumenti e le fonti informative disponibili, sia telematiche che analogiche, presso enti pubblici e soggetti privati. L’operatore ha l’obbligo di esperire ogni indagine necessaria — ivi inclusi gli accessi diretti presso gli archivi fisici — per garantire la perfetta corrispondenza tra lo stato di diritto e lo stato di fatto, restando a suo esclusivo carico l’onere di reperire qualsiasi atto utile alla puntuale individuazione e valorizzazione dei beni.

Al fine dell’espletamento delle attività oggetto del presente Capitolato speciale d’appalto, l’aggiudicatario dovrà utilizzare il sistema informativo e le piattaforme telematiche dell’Agenzia delle Entrate (piattaforma Sister e Sistema integrato del Territorio – SIT), nonché le procedure e i software ministeriali di aggiornamento atti (quali, a titolo esemplificativo, Docfa, Pregeo, Voltura e applicativi correlati).

Si precisa che 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.

7. 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 a sua disposizione, 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.

8. RICOGNIZIONE E RILEVAZIONE DEI DATI

L’aggiudicatario è tenuto a confrontare i 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, provvedendo alla redazione di apposito report per ogni immobile, finalizzato all’allineamento dei dati.

Per ciascun fabbricato e terreno nonché, in generale, per 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),

l'aggiudicatario, qualora riscontrasse una difformità in sede di rilevamento rispetto a quanto riportato nei documenti forniti, sarà tenuto 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.

Tutte le attività descritte nel presente articolo e nei suoi sottoparagrafi, costituiscono prestazioni comprese nel corrispettivo contrattuale a corpo. Nessun compenso ulteriore sarà riconosciuto per le attività di ricerca documentale, accesso agli atti, sopralluoghi, verifiche presso enti pubblici, rilievi, elaborazioni grafiche, relazioni tecniche e predisposizione della documentazione necessaria all'esecuzione dell'incarico, salvo quanto espressamente previsto dalla lex specialis di gara.

8.1 Conoscenza ed identificazione del bene

L'attività di rilievo e ricognizione dovrà essere espletata in maniera differente a seconda della tipologia di immobile, come di seguito riportata:

8.1.1 Fabbricati

La presente fase è finalizzata alla completa acquisizione del quadro conoscitivo dell'immobile o del complesso immobiliare oggetto di incarico, mediante raccolta documentale, analisi degli atti disponibili, rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica e documentazione fotografica, in misura adeguata alle successive verifiche tecniche da eseguire.

Le attività dovranno essere svolte con carattere di completezza, mediante ricerca diretta presso gli enti e gli uffici competenti, ivi compresi, a titolo esemplificativo, Comune, Genio Civile, Catasto e ulteriori amministrazioni o soggetti pubblici e privati in possesso di documentazione utile.

Nello specifico:

1. 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;
 - tutti gli elaborati tecnici e amministrativi reperibili, idonei a fornire informazioni sulle caratteristiche strutturali, edilizie, funzionali e manutentive dell'immobile.;
2. Sulla base della documentazione reperita e delle verifiche eseguite, l'esecutore dovrà redigere una relazione sullo stato generale di conservazione del complesso. La relazione dovrà evidenziare eventuali carenze documentali, criticità conoscitive, incongruenze tra stato documentale e stato di fatto, nonché ogni elemento utile alla definizione del successivo livello di approfondimento tecnico;
3. per ogni edificio per il quale non è stata reperita adeguata documentazione per motivi non riconducibili alla Stazione Appaltante, l'aggiudicatario dovrà procedere all'esecuzione del 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;

4. L'aggiudicatario dovrà produrre una documentazione fotografica completa degli elementi oggetto di rilievo e delle parti significative dell'immobile. Il rilievo fotografico dovrà contenere 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.

L'aggiudicatario dovrà produrre un'unica documentazione contenente sia la documentazione fotografica di tutti gli elementi oggetto della rilevazione sia 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 della documentazione disponibile e delle verifiche successive da effettuare sotto la sua responsabilità. Resta ferma la piena responsabilità del Professionista in ordine all'adeguatezza del livello di approfondimento prescelto rispetto alle finalità dell'incarico e alla corretta formazione del Fascicolo dell'Immobile.

8.1.2 Terreni

L'attività dovrà comprendere l'analisi della documentazione esistente, nonché l'esecuzione dei rilievi geometrici, topografici e impiantistici dei fabbricati insistenti sulle aree oggetto di indagine, ove presenti e non censiti, e nell'individuazione dei sottoservizi relativi a tutte le reti esistenti ivi compresi, a titolo esemplificativo, pozzi, fosse settiche, reti elettriche, reti telefoniche e trasmissione dati, reti idriche e fognarie ecc.

L'attività comprende altresì la restituzione grafica delle aree, con consegna di copia di tutti i rilievi, della cartografia, nonché delle eventuali indagini geotecniche, tecniche, storiche ed urbanistiche, al fine di azzerare qualunque successiva indeterminazione nella fase di elaborazione del piano di dismissione.

Rientra inoltre nell'oggetto della prestazione la rilevazione delle servitù, dei pesi e degli oneri di cui sono gravati gli immobili della Gestione Liquidatoria ATS Sardegna.

8.2 Regularizzazione edilizia

Per ciascun singolo corpo di fabbrica, l'aggiudicatario dovrà eseguire la verifica di congruità dei beni immobili relativamente allo stato dei luoghi nel rispetto della conformità urbanistica.

Qualora, per ciascun fabbricato, siano riscontrate difformità parziali o totali, o assenza del titolo abilitativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di costruire, Provvedimento espresso, ecc.), l'Operatore Economico dovrà procedere alla puntuale ricognizione delle irregolarità accertate, con indicazione della relativa natura, consistenza e potenziale regularizzazione, avuto riguardo alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Nei soli casi in cui le difformità risultino sanabili secondo la normativa vigente e non contrastino con gli strumenti urbanistici e con i vincoli eventualmente insistenti sull'immobile, il Professionista o i tecnici associati dovranno provvedere alla predisposizione e alla trasmissione della pratica telematica occorrente per la regolarizzazione edilizia, comprensiva di ogni elaborato e adempimento tecnico-amministrativo necessario.

8.3 Destinazione d'uso ed aggiornamento catastale

Per ciascuna singola unità immobiliare, fabbricato e/o terreno, dovrà essere eseguita 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.

Tale attività comprenderà, in relazione alla natura del bene e alla tipologia di irregolarità riscontrata, anche l'eventuale rilievo celerimetrico con inserimento in mappa e la successiva regolarizzazione catastale nel NCEU.

8.4 Verifiche titolo di proprietà

La rilevazione inventariale dovrà riguardare il patrimonio immobiliare disponibile ed indisponibile, sulla base delle risultanze di cui al precedente art. 7 del presente Capitolato speciale d'appalto "Materiale messo a disposizione da parte della Stazione Appaltante e Stato di consistenza".

Tale attività comprenderà la ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate, per consentire l'individuazione di eventuali situazioni giuridicamente non corrette e procedere alla conseguente attività di correzione e/o aggiornamento dei dati, nonché ad ogni ulteriore adempimento utile e necessario presso gli uffici competenti.

Qualora, nell'ambito delle attività di verifica, siano individuati 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, recante chiara indicazione della posizione giuridica di ciascun immobile. L'affidatario dovrà redigere l'istruttoria e predisporre la documentazione necessaria per l'espletamento delle attività occorrenti al perfezionamento dell'atto di trascrizione degli immobili nei competenti registri immobiliari, per il successivo inserimento al patrimonio della Stazione Appaltante.

Restano esclusi dall'oggetto dell'appalto gli atti riservati per legge a professionisti aventi specifiche competenze o pubbliche funzioni, nonché i relativi oneri economici.

8.5 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.

Il Professionista o i tecnici associati sono tenuti ad acquisire, per ciascun bene esaminato:

- i dati anagrafici sul conduttore/affittuario;
- le notizie generali riferite sulla Stazione Appaltante;
- le modalità di utilizzazione dei terreni e/o fabbricati (affitto, locazione, comodato, eventuali diritti d'uso ecc.);
- l'individuazione dei confinanti.

Il Professionista o i tecnici associati dovranno inoltre provvedere al prelievo di copia dei documenti attestanti le informazioni raccolte e le dichiarazioni rese, anche mediante acquisizione tramite le competenti Associazioni di categoria, ove coinvolte.

L'acquisizione e il trattamento dei dati personali eventualmente raccolti nell'ambito delle attività di rilevazione dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

8.6 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 da effettuarsi attraverso la comparazione tra il sistema di valutazione MCA (Market Comparison Approach) e il metodo per capitalizzazione del reddito. La perizia così redatta dovrà essere asseverata mediante 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.

8.7 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 IVI compresi quelli riguardanti, i titoli di proprietà, i diritti ad essi riconducibili, i titoli di conduzione dei fondi agricoli.

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 ciascun immobile, il relativo fascicolo elettronico contenente 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".

9. AVVIO DELLE ATTIVITA'

L'esecutore è tenuto a seguire le indicazioni specifiche e le eventuali linee guida fornite dalla Stazione Appaltante per l'avvio dell'esecuzione del contratto.

L'aggiudicatario avvierà le prestazioni previa sottoscrizione del "**verbale di avvio dell'esecuzione**" e sarà articolata in una serie di fasi meglio descritte nel successivo art. 10 "Modalità di svolgimento del servizio e programmazione della ricognizione".

All'atto della sottoscrizione, la Stazione Appaltante metterà a disposizione il materiale necessario, debitamente inventariato nel verbale medesimo.

10. 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 avvio dell'esecuzione, **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.

Il suddetto 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 altresì trasmettere, **entro il 5 (cinque) di ogni mese**, al referente della Stazione Appaltante all'indirizzo PEC che verrà formalmente comunicato in sede di avvio delle attività, 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;
- dell'eventuale individuazione di lavorazioni accessorie necessarie.

La mancata o ritardata trasmissione delle suddette comunicazioni costituisce inadempimento contrattuale rilevante ai fini dell'applicazione delle penali di cui al paragrafo 20.

Qualora l'affidatario incontri problemi non risolvibili, provvederà a motivare al committente la non fattibilità della rilevazione, con l'eventuale proposta di soluzioni alternative con comunicazione a mezzo PEC.

11. PROCEDURA DI CONSEGNA DELLE SINGOLE CONSISTENZE PATRIMONIALI

Ultimate le procedure di rilevazione/censimento, il professionista o i tecnici associati forniranno la documentazione sia in formato cartaceo sia 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. 18 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.

12. PERSONALE IMPIEGATO NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

L'Affidatario eseguirà il servizio mediante personale tecnico qualificato e in possesso dei requisiti professionali richiesti dal Disciplinare di gara, in numero sufficiente ad assicurare il regolare e puntuale svolgimento delle attività previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto. L'Affidatario resta responsabile dell'organizzazione e del coordinamento delle risorse impiegate nell'esecuzione del servizio.

Al momento dell'inizio del rapporto contrattuale, la ditta appaltatrice deve fornire ad Ares Sardegna i nominativi e le generalità dei componenti del gruppo di lavoro destinato all'espletamento del servizio, nonché le specifiche professionalità di detto personale.

Il personale, pur dovendo svolgere le attività richieste in sistematico contatto con l'Ente, opererà in totale autonomia organizzativa ed operativa.

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.

L'ARES Sardegna si riserva la facoltà di pretendere in qualsiasi momento l'allontanamento degli operatori che non rispondano ai requisiti ovvero che non tengano i comportamenti sopra indicati.

12.1 Referente Operatore Economico

Il professionista o i tecnici associati, prima dell'avvio del servizio dovranno comunicare all'Azienda Contraente il nominativo, la qualifica, e il recapito del proprio Coordinatore/Responsabile, con funzioni di organizzazione del servizio, supervisione e controllo, nonché del suo sostituto per i casi di impedimento o di assenza.

Il professionista o i tecnici associati dovranno fornire i nominativi delle figure professionali incaricate dello svolgimento delle prestazioni di cui all'art. 6 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.

13. TRATTAMENTO DEL PERSONALE - RISPETTO DELLE NORME DI SICUREZZA SUL LAVORO (D.LGS. N. 81 DEL 9 APRILE 2008) E RESPONSABILITÀ VERSO I TERZI

L'Aggiudicatario sarà l'unico ed esclusivo responsabile nei confronti del personale impiegato a qualsiasi titolo nel servizio di cui trattasi per l'adempimento di tutte le obbligazioni di legge, normative e contrattuali, disciplinanti il rapporto di lavoro.

ARES Sardegna è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse accadere al personale di cui si avvarrà la Ditta nell'esecuzione del contratto. L'Aggiudicatario dovrà impegnarsi a rimborsare ai propri operatori, in ogni momento e per qualsiasi motivo, eventuali crediti vantati dai medesimi, escludendo la responsabilità di Ares Sardegna.

L'Aggiudicatario dovrà osservare integralmente le disposizioni di cui alla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, di prevenzione infortuni ed igiene sul lavoro ed in particolare del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e di quelle che dovessero essere emanate nel corso di validità del contratto.

La Ditta Aggiudicataria sarà direttamente responsabile per tutti i danni, di qualunque natura arrecati a persone o cose nello svolgimento del servizio, sollevando Ares Sardegna da qualsivoglia responsabilità, e risarcendola immediatamente ove sia stata essa a subire il danno.

L'Amministrazione ha redatto il DUVRI di gara contenente la valutazione dei rischi standard per le tipologie di rischi della sfera lavorativa in oggetto, allegato agli atti di gara.

Gli oneri a copertura di azioni e approntamenti atti alla riduzione/abbattimento del su citato rischio sono valutati preventivamente e non soggetti per legge a ribasso d'asta.

14. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovuto per l'esecuzione delle attività di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto, sarà liquidato, per ciascuno dei n. 6 lotti, secondo le seguenti modalità:

- 1) **Prestazioni 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, nello specifico:

- anticipazione pari al 20% dell'importo complessivo delle prestazioni a corpo da corrispondersi entro 15 giorni dall'effettivo avvio della prestazione;
- liquidazione degli stati di avanzamento delle attività con cadenza mensile, previa trasmissione da parte dell'affidatario, entro il giorno 5 di ciascun mese, di apposito report dettagliato delle attività effettivamente svolte e verificabili in relazione al programma esecutivo, nonché previa verifica di regolarità delle prestazioni rese da parte del DEC, che provvederà entro la fine del medesimo mese alla redazione dello Stato di Avanzamento Lavori (SAL).
- saldo pari al 10% dell'importo complessivo relativo alle prestazioni a corpo, da corrispondersi entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla consegna delle attività, a seguito dell'emissione del certificato di ultimazione delle prestazioni redatto dal DEC.

2) **Prestazioni a misura:** Prestazioni opzionali relative ai fabbricati ed i terreni, di cui alla **Tabella B** - Descrizioni fasi delle "Lavorazioni accessorie" dell'allegato n. 7:

Il corrispettivo sarà riconosciuto e liquidato esclusivamente nei limiti delle prestazioni preventivamente autorizzate dal DEC, effettivamente eseguite dall'Appaltatore e regolarmente verificate.

Il relativo corrispettivo sarà determinato in applicazione delle tariffe di cui alla medesima Tabella B e al netto del ribasso d'asta offerto e sarà liquidato a seguito dell'emissione del certificato di verifica di conformità da parte del DEC.

3) **Opzione per incremento prestazioni:** Prestazioni opzionali relative all'accertamento di un numero di attività superiori rispetto a quello stimato, ovvero necessità di variazioni, adempimenti o attività integrative non espressamente previsti nella documentazione di gara ma strettamente connessi e necessari al completamento del servizio.

L'attivazione dell'opzione è subordinata alla preventiva stipula di un apposito contratto integrativo. Il relativo corrispettivo sarà liquidato a seguito dell'emissione del certificato di verifica di conformità da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC).

4) **Rimborso delle spese vive:** Le spese vive strettamente necessarie e propedeutiche al completamento delle pratiche e all'espletamento dei servizi di cui ai punti 1, 2 e 3 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: diritti di segreteria comunali, tributi catastali, marche da bollo, oneri per visure) anticipati dal professionista in nome e per conto dell'amministrazione saranno rimborsati a piè di lista da ARES Sardegna contestualmente alla liquidazione dei SAL o dei certificati di verifica di conformità. A tal fine, l'Appaltatore dovrà inserire tali importi nella medesima fattura elettronica dei corrispettivi (in esenzione IVA ex art. 15 D.P.R. 633/1972), allegando obbligatoriamente le quietanze e le ricevute degli effettivi pagamenti tracciabili.

L'emissione e la liquidazione della relativa fattura elettronica restano subordinate alla preventiva ricezione, da parte dell'Affidatario, dell'apposito ordine NSO emesso da ARES Sardegna.

Le fatture dovranno essere presentate in modalità elettronica, e la loro trasmissione dovrà essere effettuata, attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) gestito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, le cui modalità di funzionamento

sono state definite con decreto ministeriale 03.04.2013 n. 55 ss.mm.ii., in applicazione del decreto ministeriale 7 dicembre 2018, così come integrato dal decreto ministeriale 27 dicembre 2019, che dispone l'obbligo dell'utilizzo per gli enti del S.S.N. a partire dal 1° febbraio 2020 per quanto riguarda i beni, e al 1° gennaio 2021 per quanto riguarda i servizi. Le stesse dovranno essere intestate e inoltrate ad ARES Sardegna, la quale provvederà sia alla gestione del contratto che all'emissione degli ordini, attraverso il sistema NSO, per il tramite del quale, saranno comunicati i dati necessari per l'invio della fattura elettronica.

Le prestazioni oggetto del presente capitolato sono soggette a verifica di conformità da parte del DEC, il quale, al fine di autorizzare il pagamento, accerterà la regolare esecuzione rispetto alle condizioni ed ai termini stabiliti nel contratto e nell'offerta dell'aggiudicataria.

La fattura dovrà contenere il riferimento al contratto, il periodo di fatturazione, l'indicazione del codice CIG (Codice Identificativo Gara), il codice commessa, numero e data ordine NSO e dovrà essere corredata di tutti i riferimenti necessari alla verifica della corrispondenza di quanto realmente eseguito, prevedendo un allegato di dettaglio che riporti i singoli interventi effettuati.

Non saranno ammesse a pagamento le fatture non conformi alle suddette modalità.

Ares Sardegna procederà al pagamento dei corrispettivi spettanti all'Appaltatore entro i termini stabiliti dalla normativa vigente, decorrenti dalla data di ricezione della fattura elettronica regolare. L'emissione del mandato di pagamento è subordinata alla preventiva verifica della regolarità amministrativa, contabile e fiscale della prestazione eseguita, nonché all'acquisizione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità.

15. COMPITI DEL PROFESSIONISTA O DEI TECNICI ASSOCIATI

Il professionista o i tecnici associati, sono ritenuti gli unici responsabili sia del proprio operato che di quello dei propri dipendenti 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 sono sempre direttamente responsabili 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.

È fatto obbligo all'Affidatario di partecipare a tutte le riunioni periodiche necessarie per l'aggiornamento del Committente. Tali incontri si terranno con cadenza mensile e saranno finalizzati a esaminare le modifiche e le integrazioni all'inventario, nonché lo stato di acquisizione della documentazione amministrativa e dei relativi pareri di procedimento.

16. COMPITI DELLA STAZIONE APPALTANTE

La Stazione Appaltante metterà a disposizione del professionista o dei tecnici associati tutti i dati e documenti a sua disposizione 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.

17. COMPITI DEL DEC

Il Direttore dell'esecuzione del contratto (DEC), nominato ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato II.14, è preposto alla vigilanza sulla corretta esecuzione del servizio di inventariazione straordinaria dei beni immobili di proprietà della Gestione Regionale Sanitaria Liquidatoria di ATS Sardegna, in conformità al contratto, al presente Capitolato speciale e all'offerta dell'Operatore economico aggiudicatario.

In particolare, il DEC:

1. cura il coordinamento operativo con l'Operatore economico aggiudicatario e con i referenti della Gestione Liquidatoria ATS Sardegna, assicurando che le attività siano svolte in coerenza con gli obiettivi di gara e con il programma esecutivo approvato;
2. verifica, anche mediante sopralluoghi e controlli documentali a campione, la corretta esecuzione delle attività di ricognizione, rilevazione, classificazione e valorizzazione dei beni immobili, con particolare riguardo alla completezza e attendibilità dei dati fisici, tecnici, urbanistico-edilizi, catastali, giuridici e contabili rilevati;
3. controlla la qualità e la conformità degli elaborati prodotti dall'Operatore economico (fascicoli immobiliari, report, output informatici e aggiornamenti della banca dati patrimoniale), verificandone la rispondenza a quanto richiesto dal presente Capitolato, dagli atti di gara e dall'offerta tecnica;
4. assicura, in raccordo con il RUP, che le attività di verifica e reperimento documentale siano svolte con carattere di esaustività, mediante l'utilizzo di tutte le fonti informative disponibili, segnalando eventuali carenze o criticità che possano pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto;
5. vigila sul rispetto dei tempi contrattuali e dei cronoprogrammi delle attività, segnalando tempestivamente al RUP ritardi, inadempimenti o irregolarità e formulando le conseguenti proposte in ordine all'applicazione delle penali, alle sospensioni, alle eventuali modifiche non sostanziali e, nei casi più gravi, alla risoluzione del contratto, in conformità a quanto previsto dal presente Capitolato e dal D.Lgs. 36/2023;
6. verifica gli stati di avanzamento del servizio, attestando le prestazioni effettivamente eseguite e fornendo al RUP gli elementi necessari per l'emissione dei relativi atti contabili e dei certificati di pagamento, nel rispetto delle modalità di misurazione e liquidazione previste dal contratto;

7. cura la tracciabilità delle attività di controllo e di verifica svolte, mediante la redazione di verbali, relazioni, contestazioni, rapporti periodici sull'andamento dell'esecuzione e la tenuta del fascicolo dell'esecuzione, in coerenza con i principi di trasparenza e verificabilità richiamati dal D.Lgs. 36/2023;
8. supporta il RUP nella gestione delle criticità emerse in fase esecutiva, fornendo la necessaria istruttoria tecnica per l'adozione dei provvedimenti di competenza della Stazione appaltante e per l'eventuale gestione del contenzioso;
9. Verifica le tempistiche di conclusione del contratto;
10. formula, al termine delle prestazioni, la proposta di certificato di regolare esecuzione/verifica di conformità, attestando il conseguimento degli obiettivi dell'appalto e la rispondenza complessiva del servizio reso alle previsioni contrattuali.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 121, comma 11, del D.lgs. n. 36/2023, qualora sopraggiungano circostanze peculiari o cause di forza maggiore tali da impedire, temporaneamente e oggettivamente, la regolare esecuzione delle prestazioni contrattuali, l'Azienda dispone la sospensione delle attività, previa contestuale redazione di apposito verbale in contraddittorio. Al cessare delle cause ostative che hanno determinato il provvedimento di sospensione, la Stazione Appaltante procede alla redazione del verbale di ripresa delle attività. In tale sede, l'Amministrazione provvederà alla rideterminazione del termine finale di conclusione delle prestazioni, computando la durata complessiva della sospensione nonché gli ulteriori effetti che la stessa abbia eventualmente prodotto sul cronoprogramma.

Ai sensi dell'art. 121, comma 8, del D.lgs. n. 36/2023, l'operatore economico affidatario che, per cause di forza maggiore o comunque a lui non imputabili, si trovi nell'impossibilità di ultimare le prestazioni entro il termine perentorio pattuito, ha l'onere di formulare formale istanza di proroga. A pena di inammissibilità, la predetta istanza dovrà essere motivata, documentata e trasmessa con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine contrattuale originario. Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), coadiuvato dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), valutata la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto, si riserva la facoltà di accogliere l'istanza, fornendo riscontro scritto all'affidatario entro il termine di giorni 30 (trenta) dal ricevimento della stessa.

Ai sensi dell'art. 121, comma 9, del D.lgs. 36/2023, l'esecutore è tenuto a comunicare per iscritto al DEC l'avvenuta ultimazione delle prestazioni. Una volta espletate tutte le attività previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e ricevuta la comunicazione di ultimazione, il DEC, entro il termine di cinque (5) giorni dalla ricezione della predetta comunicazione, effettuerà gli accertamenti in contraddittorio; entro il successivo termine di ulteriori cinque (5) giorni dal compimento di tali accertamenti, il DEC redigerà il Certificato di Ultimazione delle Prestazioni e lo trasmetterà al RUP per i successivi adempimenti di competenza.

19. CONTROLLI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE

In relazione alla fase di avanzamento della procedura di aggiudicazione ovvero stato di avanzamento di esecuzione del contratto, Ares Sardegna si riserva la facoltà di effettuare tutti i controlli ritenuti necessari per verificare l'esatto adempimento delle prestazioni indicate nel presente Capitolato.

In caso di errori od omissioni nella redazione del fascicolo dell'immobile (fabbricato e/o terreno) rispetto alle attività contrattualmente previste ed emersi prima dell'emissione del certificato di verifica di conformità, il Committente può richiedere all'Affidatario di modificare l'elaborato, senza ulteriori costi ed oneri.

Qualora si riscontrassero eventuali "non conformità" rispetto agli obblighi contrattuali, e si evidenziassero gravi inadempienze contrattuali, queste saranno contestate, in forma scritta dal DEC/RUP mediante posta elettronica certificata (PEC).

L'aggiudicataria, entro e non oltre 7 giorni lavorativi successivi, o altri termini di durata inferiori disposti dalla Stazione appaltante in relazione all'urgenza o gravità della contestazione, dovrà fornire le proprie controdeduzioni mediante posta elettronica certificata (PEC).

Il DEC/RUP valuterà le controdeduzioni fornite e adotterà le decisioni conseguenti entro 10 giorni dal ricevimento della nota, dandone comunicazione scritta all'aggiudicataria.

Qualora dette deduzioni non siano accoglibili, infondate e/o insufficienti, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nei termini indicati, Ares Sardegna procederà alla sospensione del pagamento del corrispettivo sino ad avvenuta regolarizzazione applicando il potere sostitutivo come scritto nell'art.11, comma 6 del D.Lgs 36/2023 e negli altri casi saranno applicate le penali di cui al successivo paragrafo.

Nei casi più gravi, o nel caso di reiterati inadempimenti non giustificati, Ares Sardegna procederà alla risoluzione anticipata del contratto di cui all'art. 21- "Risoluzione del contratto" del presente capitolato.

20. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI DI CONSEGNA ATTIVITA', INADEMPIENZE, PENALITA'

Qualora, all'esito del procedimento di cui al paragrafo precedente, le controdeduzioni presentate dall'affidataria non venissero ritenute idonee a giustificare l'inadempienza, ARES Sardegna procederà a detrarre una penalità pari allo 0,5 per mille dell'importo contrattuale del lotto di riferimento per ciascun richiamo scritto per il quale non siano pervenute, o non siano state accolte, le giustificazioni addotte dall'aggiudicatario.

Relativamente al tempo di esecuzione dell'appalto, 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, salvo comprovate cause non imputabili all'aggiudicatario.

In caso di tardiva comunicazione di cui al paragrafo 10 verrà applicata una penale pari ad euro 25 per ogni giorno di ritardo.

In caso di mancata o ritardata trasmissione della documentazione assicurativa (polizze e/o quietanze di pagamento) di cui al paragrafo 24 entro i termini prescritti, verrà applicata una penale pari a € 100,00 al giorno per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto al termine indicato, fino a un massimo di 15 giorni.

La penale così come determinata ed applicata sarà trattenuta direttamente sul credito spettante al fornitore, sull'importo della fattura da liquidare oltre che sul deposito cauzionale definitivo.

21. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ferma l'applicazione dell'art. 122, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, ARES Sardegna qualifica quale grave inadempimento delle obbligazioni di cui al presente capitolato l'applicazione di penalità per un ammontare complessivo pari al 10% dell'importo contrattuale del lotto di riferimento; in tali casi si dispone la risoluzione del contratto.

ARES Sardegna procede con la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- perdita dei requisiti minimi previsti ai fini della partecipazione alla gara;
- mancata reintegrazione della cauzione escussa nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta;
- svolgimento di prestazioni in subappalto non autorizzato;
- Inizio della prestazione con un ritardo superiore a 30 giorni;
- qualora nel corso dell'esecuzione del servizio, dopo tre penalità, l'aggiudicatario non rispetti le prescrizioni fornite da Ares;
- per grave inadempienza, frode o altro, tali da giustificare l'immediata risoluzione.

In caso di risoluzione del contratto, ARES Sardegna procederà all'escussione in tutto o in parte della garanzia definitiva, salvo l'ulteriore risarcimento dei danni relativi alla risoluzione suddetta, e procederà all'affidamento del servizio all'Operatore Economico che segue immediatamente in graduatoria. All'Operatore Economico cui verrà revocato il servizio saranno addebitate le maggiori spese sostenute dall'Azienda.

ARES Sardegna procede con la risoluzione di diritto del relativo contratto attuativo, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, assegnando all'aggiudicatario un termine di 15 giorni per adempiere nei seguenti casi:

- mancata conformità delle prestazioni alle prescrizioni impartite da ARES Sardegna ai fini del corretto svolgimento del servizio secondo quanto previsto nel presente capitolato;
- mancato rispetto degli obblighi di diligenza nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- mancata trasmissione della documentazione assicurativa (polizze e/o relative quietanze).

22. DIRITTO DI RECESSO

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. In caso di recesso l'aggiudicatario ha diritto al pagamento delle prestazioni eseguite, purché correttamente effettuate, secondo

il corrispettivo contrattuale, rinunciando espressamente ora per allora, a qualsiasi ulteriore pretesa anche di natura risarcitoria e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso spese.

23. 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.

24. POLIZZA ASSICURATIVA

L'Aggiudicatario è tenuto a stipulare e mantenere in corso di validità, per tutta la durata del contratto e fino al rilascio del certificato di verifica di conformità delle prestazioni, le seguenti polizze assicurative:

a) **Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** con massimale non inferiore a **€ 500.000,00** per sinistro e per anno assicurativo, a copertura dei danni a persone e cose che possano derivare dall'esecuzione delle attività oggetto del presente appalto, inclusi i sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di inventariazione;

b) **Polizza di Responsabilità Civile Professionale (RCO/RC Professionale)** con massimale non inferiore a **€ 500.000,00** per sinistro e per anno assicurativo, a copertura dei danni patrimoniali derivanti da errori od omissioni nell'esercizio dell'attività professionale, ivi compresi quelli relativi alla redazione delle perizie di stima asseverate e dei fascicoli immobiliari e ogni altra prestazione tecnica connessa al presente appalto.

Qualora il medesimo operatore economico risulti aggiudicatario di più lotti, l'obbligo di copertura assicurativa di cui al punto precedente si intende riferito e parametrato a ciascun singolo lotto aggiudicato. A tal fine, l'Aggiudicatario potrà procedere, alternativamente:

- a) alla stipula e presentazione di polizze distinte e autonome per ciascun lotto, ognuna conforme ai massimali minimi prescritti;
- b) alla presentazione di un'unica polizza cumulativa, purché la stessa rechi espressa appendice di vincolo emessa dalla compagnia assicuratrice, attestante l'estensione della garanzia per tutti i lotti aggiudicati e la

previsione di un massimale autonomo e non erodibile pari a € 500.000,00 per ciascun lotto (con massimale aggregato complessivo proporzionale al numero dei lotti medesimi).

Copia delle polizze, corredata delle relative quietanze di pagamento del premio, dovrà essere trasmessa ad ARES Sardegna entro e non oltre **10 (dieci) giorni** dalla sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione del servizio, come condizione per l'erogazione dell'anticipazione contrattuale. Le polizze devono essere emesse da primarie compagnie assicurative autorizzate ad operare nel territorio italiano. L'Aggiudicatario è tenuto a rinnovare le coperture assicurative e a trasmettere le nuove quietanze prima della scadenza. In caso di ritardata trasmissione della documentazione assicurativa entro i termini prescritti si applicheranno le penali di cui all'art. 20 del presente Capitolato.

25. NORME DI SALVAGUARDIA

Per quanto non previsto nella documentazione di gara si rinvia alle norme del Codice Civile della Repubblica Italiana, al D.Lgs. n. 36/2023 ed alle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie in materia per quanto applicabili e non derogate dagli atti di gara.