



Giunta Regionale della Campania

Procedura aperta, ai sensi degli artt. 60 e 157 del D. lgs. n. 50/2016, per la conclusione di un accordo quadro triennale, con un unico operatore economico, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del D. lgs. n. 50/2016, per L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI TECNICI FINALIZZATI ALLA RICOGNIZIONE CENSUARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE CAMPANIA PER LA COSTRUZIONE DI UN'ANAGRAFE IMMOBILIARE COMPLETA DI DATI FISICI, TECNICI E AMMINISTRATIVO/GIURIDICI.

PROC. N. 3506/AQ/2022

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO DI SERVIZI PARTE TECNICA

Sommario

1. PREMESSA	3
2. DURATA DELL'APPALTO O TERMINE DI ESECUZIONE	3
3. VALORE STIMATO DELL'APPALTO	4
4. Attività	4
4.a. Costruzione del fascicolo immobiliare	5
4.b. Prestazioni accessorie	7
5. MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO	7
5.a. Avvio ed esecuzione del servizio	7
5.b. Coordinamento delle attività dell'Affidatario	9
5.c. Riunioni e Sopralluoghi.....	9
5.d. Conclusione delle prestazioni.....	9
5.e. Pagamenti all'Affidatario.....	10
6. MODALITÀ DI VERIFICA FINALE DI CONFORMITÀ DEI SERVIZI.....	11
7. Gruppo di lavoro e prezzi	12
7.a. Premessa	12
7.b. Ricognizione censuaria	13
7.c. Prestazioni accessorie	13
7.d. Altre prestazioni	13
7.e. Revisione dei prezzi	14
7.f. gruppo di lavoro	15
7.g. Spese	15
8. DOTAZIONI STRUMENTALI	16

1. PREMESSA

Il patrimonio di proprietà regionale è composto da beni di diversa provenienza, dimensione e caratteristiche, d'interesse storico ed artistico, dislocato sull'intero territorio regionale. Un corpo non omogeneo, che presenta in molti casi difficoltà di classificazione e di sistemazione sotto l'aspetto amministrativo catastale.

Il patrimonio è articolato in circa 1.016 unità immobiliari censite in catasto fabbricati e di circa 5.458 unità in catasto terreni appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile.

La Regione Campania (di seguito **Regione**), al fine di raggiungere l'obiettivo della razionalizzazione del patrimonio immobiliare, intende affidare ad un operatore economico qualificato (di seguito **Affidatario**), specifici servizi per la ricognizione immobiliare e censuaria dei beni appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile, preordinata all'acquisizione della consistenza del patrimonio immobiliare dell'Ente Regione, attraverso la costituzione di una banca dati, disponibile via web e su supporto cartaceo.

Le attività di ricognizione censuaria e di creazione della banca dati informatizzata sono finalizzate alla creazione ed al successivo aggiornamento di un quadro conoscitivo omogeneo, dal punto di vista tecnico, amministrativo e giuridico, del patrimonio immobiliare di proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione appaltante, necessario per attuare una politica di gestione efficace e per definire valide ipotesi di valorizzazione, trasformazione ed ottimizzazione nell'utilizzo del patrimonio stesso.

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.

In tale ottica, quanto richiesto all'affidatario, nel suo complesso, è assimilabile, nel complesso, all'attività di **due diligence tecnica** intendendo con essa un processo sistematico di analisi, valutazione e verifica multi-parametrica delle condizioni e delle caratteristiche degli immobili.

Per le finalità sopra descritte, la Regione, all'esito della presente procedura ad evidenza pubblica, selezionerà un **Affidatario** all'esito di aggiudicazione del lotto, ai sensi degli artt. 60, 54 co. 3 e dell'art. 51 del d.lgs. 50/2016, con il quale stipulare un **Contratto di Servizi Professionali**, avente una validità di 3 (tre) anni dalla data della sua sottoscrizione.

L'Affidatario dovrà svolgere i servizi di cui al presente capitolato in continuo contatto con la Rappresentanza della Regione come definita al paragrafo 1.2. del Capitolato Speciale d'Appalto – parte generale. 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 durata del contratto. Sarà compito del suddetto Responsabile del Servizio, nel rispetto degli indirizzi formulati dall'Amministrazione, assicurare il pieno svolgimento dell'incarico.

Tutti i servizi dovranno essere finalizzati al raggiungimento di un prodotto che, per le parti specialistiche di competenza, sia completo e si integri efficacemente con quanto già in possesso dell'Amministrazione, dovendo al riguardo garantire l'Affidatario, a mezzo del Responsabile del Servizio, un costante coordinamento di tutte le sue attività con i tecnici della Regione.

Per lo svolgimento delle attività connesse al servizio si prevede una stretta collaborazione con gli specialisti della Regione che si concretizzerà anche mediante partecipazione ad incontri sia presso la sede della Regione, che in sito.

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'Affidatario dovrà fornire alla Regione, ove necessario e richiesto, l'assistenza tecnica necessaria per un completo utilizzo degli elaborati prodotti.

2. DURATA DELL'APPALTO O TERMINE DI ESECUZIONE

Dalla sottoscrizione del contratto è previsto un termine massimo di 36 mesi.

Tale limite è considerato il limite temporale massimo per l'affidamento dei singoli incarichi. L'Accordo Quadro, comunque, cesserà di avere efficacia all'esaurimento dell'importo di cui al relativo valore contrattuale. Tale termine è prioritario rispetto a quello anzidetto di 36 (trentasei) mesi, senza che l'Operatore dell'Accordo Quadro possa pretendere alcun indennizzo o maggior compenso oltre a quelli stabiliti da contratto.

L'Accordo Quadro si esaurirà decorsi 36 (trentasei) mesi ancorché non siano state interamente impiegate le somme richieste.

Alla scadenza dell'Accordo Quadro potranno essere conclusi dalla Regione Campania, con l'operatore economico parte dell'Accordo Quadro, eventuali contratti per Appalti Specifici e possibili atti aggiuntivi agli stessi, secondo quanto previsto dall'art.106 del D. Lgs. 50/2016.

3. VALORE STIMATO DELL'APPALTO

L'importo stimato come corrispettivo massimo per l'espletamento dei servizi è pari ad €5.400.000,00 al netto di IVA al 22% e oneri di legge, se dovuti e da valutarsi come per legge. L'importo, al netto di IVA e oneri di legge, sarà distribuito sull'intero periodo di durata dell'appalto secondo la seguente ripartizione annua:

- primo anno: €1.200.000,00
- secondo anno: €2.100.000,00
- terzo anno: €2.100.000,00

Il valore economico indicato per l'accordo quadro non costituisce indicazione del corrispettivo contrattuale, ma quantifica il fabbisogno presunto di gara per l'esecuzione degli adempimenti finalizzati alla soddisfazione delle necessità dell'Ente.

L'importo relativo agli oneri per la sicurezza sarà indicato, per ogni elenco di immobili nel relativo ordine di servizio, in funzione delle effettive attività da eseguire.

L'importo massimo non è vincolante per la Regione Campania, ma viene indicato esclusivamente come valore stimato e rappresenta la sommatoria dei singoli contratti applicativi che potranno essere stipulati in virtù degli accordi quadro.

4. ATTIVITÀ

La conoscenza specifica del proprio patrimonio immobiliare in termini generali di consistenza e localizzazione è propedeutica ad ogni azione successiva per conseguire la massima valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in termini di redditività economico finanziaria e di massimizzazione dei benefici collettivi derivanti dalla definizione delle procedure stesse.

La ricognizione censuaria - finalizzata ad individuare gli elementi essenziali del patrimonio immobiliare oggetto della presente procedura, con particolare riferimento alla costruzione di un'**anagrafe immobiliare** completa di dati fisici, tecnici ed amministrativo/giuridici – consiste nelle attività di seguito enunciate.

L'Affidatario, in relazione a specifici beni immobili individuati dalla Regione procederà all'erogazione del servizio sopra citato.

Per l'accordo quadro è previsto un importo massimo non vincolante per la Regione Campania, indicato esclusivamente come valore stimato su base annua, che rappresenta la sommatoria dei singoli contratti applicativi che verranno presumibilmente stipulati in virtù degli accordi quadro.

Si evidenzia che, derivando l'ordine di servizio dagli Accordi Quadro sottoscritti con la Regione Campania, trattasi di un mero ordine e come tale non è necessario che esso venga redatto in forma pubblica amministrativa. In ogni caso, ai sensi dell'art. 6, comma 6, D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9, ciascun ordine di servizio dovrà essere stipulato in modalità elettronica.

La Regione Campania si riserva, nell'ambito dell'importo dell'accordo quadro, e per l'importo annuale, di richiedere i servizi oggetto del presente appalto per un importo inferiore rispetto a quello indicato.

Eventuali economie derivanti dagli anni precedenti, saranno sommate al periodo in corso senza che questo influenzi la durata temporale complessiva dell'accordo quadro.

L'Accordo Quadro si esaurirà comunque decorsi 36 (trentasei) mesi ancorché non siano state interamente impiegate le somme disponibili.

In relazione agli specifici beni oggetto di affidamento, si fa presente che il servizio oggetto del bando di gara riguarderà immobili in corso di individuazione.

4.A. COSTRUZIONE DEL FASCICOLO IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto riportato nella Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.16.063 del 09 luglio 2010, l'attività di ricognizione censuaria è volta alla costruzione di un quadro conoscitivo completo del patrimonio immobiliare attraverso la costituzione di una nuova banca dati, disponibile via web e su supporto cartaceo, acquisendo ogni utile elemento per completare il quadro conoscitivo dell'immobile.

Nel fascicolo immobiliare devono essere contenuti, immobile per immobile, i seguenti documenti:

- ✓ titolo di provenienza (ove esistente. In assenza di specifiche norme che ne attestano la proprietà (cfr. artt. 1 e 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410), i titoli di provenienza devono essere acquisiti agli atti. Nel caso in cui la proprietà in capo agli Enti sia garantita per legge, la ricostruzione documentale dei vari passaggi di proprietà costituisce elemento conoscitivo indispensabile. Per gli immobili situati nei territori ove vige il sistema del libro fondiario, denominato anche sistema catastale tavolare, si rinvia ai relativi atti di iscrizione tavolare;
- ✓ dichiarazione urbanistica sulla data di costruzione del fabbricato, prevista ai fini della validità dell'atto di compravendita, ovvero, laddove l'immobile risulti costruito dopo il 1° settembre 1967, copia della licenza di costruzione e/o concessione edilizia ovvero, qualora non disponibili, indicazione degli estremi identificativi delle stesse, se non già risultanti dal titolo di provenienza;
- ✓ Relazione edilizio/urbanistica: analisi urbanistica, tale da consentire un inquadramento corretto del bene con riferimento ai suoi possibili usi, quali la coerenza dell'attuale utilizzo con le indicazioni dello strumento urbanistico vigente o la possibilità di sua trasformazione, con individuazione degli interventi urbanistici/titoli edilizi da porre in essere, volta ad ottenere nuove destinazioni d'uso.
- ✓ documenti relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile (inclusi la domanda di condono, la concessione in sanatoria ovvero la domanda protocollata con i bollettini di versamento);
- ✓ certificazione urbanistica che attesti l'esistenza o meno di vincoli, anche di natura storica e artistica;
- ✓ certificazione di agibilità/abitabilità;
- ✓ attestazione inerente alla conformità, o meno, del bene, nello stato di fatto, dal punto di vista edilizio-urbanistico (anche in presenza di originaria certificazione di agibilità/abitabilità) nonché, in caso di non conformità, individuazione della procedura più idonea per la regolarizzazione del bene stesso;
- ✓ planimetria catastale. Nel caso in cui quanto nelle stesse rappresentato non fosse aggiornato con la situazione di fatto del bene, si dovrà provvedere con l'adeguamento della rappresentazione catastale
- ✓ visura catastale aggiornata;
- ✓ scheda riepilogativa dei dati dell'immobile, contenente nel dettaglio anche l'indirizzo, il piano, la presenza o meno di un ascensore, etc.;

- ✓ attestati di conformità degli impianti (di riscaldamento, raffreddamento, antincendio, elettrico, telefonico, etc.) con nulla osta dei VV.FF., se dovuto, e scheda grafico-tecnica degli stessi, ove disponibili;
- ✓ certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n. 192/2005 e del decreto ministeriale 26 giugno 2009, che stabilisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, nonché del decreto legislativo 311/2006 e s.m.i., ove disponibile;
- ✓ copia autentica della polizza globale fabbricati;
- ✓ estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale, ove disponibile;
- ✓ documentazione contenente informazioni tecnico descrittive dell'immobile in tutte le sue componenti (strutture, impianti, finiture) nonché inerenti alla consistenza (superfici e volumi) e stato conservativo, con individuazione di eventuali abusi/difformità edilizie;
- ✓ rilevo grafico con individuazione, per ogni immobile e per singolo ambiente, delle informazioni tecnico descrittive dell'immobile in tutte le sue componenti (strutture, impianti, finiture, aree di pertinenza, aree comuni) nonché inerenti alla consistenza (superfici e volumi) e stato conservativo, con individuazione di eventuali abusi/difformità edilizie; l'elaborazione di tutti i dati raccolti nelle fasi di rilievo potrà essere richiesta anche in modalità BIM.
- ✓ rilevo fotografico, con indicazione dei coni ottici di ripresa;
- ✓ scheda descrittiva delle parti comuni, ove possibile, ovvero, laddove si venga a creare una situazione di condominio, il relativo regolamento di condominio e l'ulteriore documentazione riguardante le parti comuni;
- ✓ scheda relativa ad eventuali limitazioni al diritto di proprietà ai sensi della legge vigente;
- ✓ copia dell'eventuale contratto di locazione e di eventuali scritture integrative e/o novative, ovvero, di una scheda riassuntiva di tutti i dati, le informazioni e quant'altro a disposizione dell'Ente in relazione allo stato locativo dell'immobile;
- ✓ riepilogo degli interventi di manutenzione effettuati negli ultimi cinque anni;
- ✓ eventuali decreti di vincolo o certificazione scaturente dal procedimento di verifica dell'interesse culturale, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i.;
- ✓ certificato prevenzione incendi per la specifica attività, se ricadente nell'elenco di cui al D.M. 1602/82 e successivo D.P.R. 151/2011;
- ✓ documentazione relativa alla sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'immobile, prescritte dalla normativa vigente in materia;
- ✓ documenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, inerente alla sussistenza delle condizioni di accessibilità, di visitabilità e adattabilità dell'immobile;
- ✓ documentazione inerente alle prestazioni acustiche dell'immobile ai sensi del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i..
- ✓ Valutazione del valore di mercato e del canone di locazione del bene.

Nello svolgimento dell'attività l'Affidatario dovrà provvedere alla raccolta/produzione di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento delle prestazioni affidate e alla compilazione di schede immobile, curando l'archiviazione del tutto in formato cartaceo e digitale secondo uno schema sistematico e coerente con quanto richiesto dal presente bando di gara.

Le singole schede per immobile, laddove richiesto, dovranno conformarsi agli standard già in uso presso gli Uffici della Regione Campania.

Tutta la documentazione che non sia già in possesso della Regione Campania andrà reperita presso i competenti Uffici a cura dell'Affidatario.

Per quanto riguarda la documentazione relativa ai terreni spogli di fabbricati, le caratteristiche e le descrizioni saranno riferite alle coltivazioni presenti, alle opere d'arte e impianti, se presenti, e al relativo stato di conservazione e manutenzione, oltre ad ogni altro elemento utile alla completa ricognizione degli stessi.

A titolo indicativo e non esaustivo, pertanto, l'attività richiesta si concretizzerà nelle seguenti fasi:

- Verifica della documentazione già in possesso dell'Amministrazione,
- Reperimento documentazione mancante
- Verifica della coerenza della documentazione reperita con lo stato di fatto
- Rilievo dei luoghi
- Restituzione grafica e in forma tabellare dei dati di rilievo (ad es. strutture, impianti, finiture, aree di pertinenza, aree comuni, superfici, altezza, destinazioni)
- Redazione pratiche energetiche
- Produzione delle relazioni e dichiarazioni previste dal fascicolo
- Stima all'attualità del valore di mercato e di locazione del cespite
- Redazione scheda sintetica dell'immobile

4.B. PRESTAZIONI ACCESSORIE

Laddove, a seguito della verifica della documentazione reperita e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, dovessero emergere incongruenze o carenze documentali, l'Affidatario, datane notizia alla Regione e previo assenso, procederà alla presentazione delle pratiche idonee alla risoluzione delle problematiche sulla base della documentazione in suo possesso. L'attività potrà consistere, a titolo meramente indicativo, nella presentazione di pratiche di agibilità, presentazione di documenti/certificazioni presso i competenti uffici, presentazione di pratiche per accertamento di conformità, pratiche catastali.

Su specifica richiesta dell'Amministrazione, l'Aggiudicatario provvederà alla restituzione degli elaborati grafici in modalità BIM fornendo un modello tridimensionale dei singoli Fabbricati, eventuali Pertinenze e complessivamente del Bene, restituito in formato IFC, ossia Industry Foundation Class, realizzato con un software di modellazione BIM, contenente tutte le informazioni rilevate in sede di sopralluogo e di rilievo, con particolare riferimento a misure e materiali di tutti i componenti edilizi costituenti l'immobile e di tutti gli impianti tecnologici in esso contenuti. In questo caso, l'Aggiudicatario provvederà ad integrare il gruppo di lavoro, se non già fatto in precedenza, con le figure professionali specialistiche richieste dalla prestazione.

5. MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

5.A. AVVIO ED ESECUZIONE DEL SERVIZIO

In ordine all'attività richiesta, e prima dell'emissione dell'ordine di servizio, la Regione trasmette a ciascun operatore un elenco immobili e prestazioni (come da modello allegato) mettendo a disposizione la documentazione di cui è in possesso.

Successivamente alla consegna dell'elenco degli immobili, l'Affidatario, verificata la documentazione esistente e in possesso dell'Amministrazione, provvederà a fornire, entro 10 giorni, una relazione programmatica relativa alle effettive prestazioni in cui si concretizzerà il servizio e alle modalità operative di svolgimento dello stesso in cui siano evidenziate eventuali criticità specifiche, proponendo le possibili soluzioni da attivare.

Nella relazione l'Affidatario indicherà i costi presunti per l'acquisizione e/o presentazione di documentazione presso Enti, Organi o Uffici in genere e tali costi saranno anticipati dallo stesso e a questi restituiti come meglio specificato nel prosieguo.

La relazione conterrà, inoltre, una proposta di liquidazione del servizio offerto secondo le modalità previste dalla gara e al netto del ribasso d'asta.

Unitamente alla relazione programmatica verrà trasmesso, per ciascun elenco, il relativo cronoprogramma dello svolgimento della prestazione secondo le tempistiche indicate nel presente capitolato.

La Regione esaminerà, nei successivi 10 giorni e in contraddittorio con l'Affidatario del servizio, il contenuto della relazione esprimendosi in merito alle criticità espresse nel documento, alle tempistiche indicate e all'importo complessivo stimato valutando la possibilità di liquidazioni intermedie del compenso.

A seguito dell'attività svolta in contraddittorio con l'Affidatario e nei termini indicati, la Regione provvederà all'emissione del relativo ordine di servizio contenente l'indicazione dell'attività affidata.

È facoltà dell'Amministrazione indicare, all'interno dell'elenco di immobili per i quali viene richiesto il servizio, specificare quelli su cui avviare l'attività in via prioritaria.

I termini per l'espletamento del servizio inizieranno a decorrere a far data dall'ordine di servizio.

Si precisa che, nell'ambito dell'esecuzione delle attività relative a ciascun elenco di immobili affidato, e quindi ai cespiti in esso contenuti, è facoltà della Regione integrare il contenuto delle prestazioni indicate nel relativo ordine di servizio mediante la richiesta di ulteriori prestazioni senza che ciò si configuri come affidamento di nuovo elenco immobili, salva la corresponsione dei relativi importi e ricalcolo del termine utile per il completamento della prestazione.

Se l'Affidatario non rispetta i termini per l'invio della relazione programmatica completa di tutti i suoi contenuti, oppure non si presenta a ricevere la consegna del servizio nel giorno fissato e comunicato, si applicano le relative penali,

Resta ferma la facoltà della Regione Campania, perdurando lo stato di inadempienza dell'Affidatario, di risolvere il contratto e incamerare la cauzione definitiva, fermo restando il risarcimento del danno (ivi compreso l'eventuale maggior prezzo di una nuova aggiudicazione) se eccedente il valore della cauzione, senza che ciò possa costituire motivo di pretese o eccezioni di sorta da parte dell'Affidatario.

Se è indetta una nuova procedura per affidare il completamento dei servizi, l'Affidatario è escluso dalla partecipazione in quanto l'inadempimento è considerato grave negligenza accertata.

L'Affidatario si impegna a mantenere la massima riservatezza sulle informazioni ricevute, anche riguardo ai suoi ausiliari e dipendenti e l'obbligo di riservatezza conserverà la sua efficacia anche nel caso della mancata conclusione del contratto.

Con riferimento a quanto sopra, la Regione si riserva di richiedere l'esecuzione di singoli interventi su specifici immobili ritenuti necessari e impellenti anche se non programmati. L'Affidatario dovrà tempestivamente provvedere ad espletare l'ordine di esecuzione richiesto.

È compito del fornitore, in sede di esecuzione, fornire al DEC un report bimestrale di rendicontazione delle attività concluse in cui segnalare eventuali criticità/rilievi (ad esempio non conformità/anomalie catastali), sulle quali il Committente potrà richiedere al fornitore le necessarie verifiche e la successiva regolarizzazione secondo quanto previsto dai documenti di gara e ai prezzi in essi indicati.

Il Committente potrà decidere insindacabilmente, trasmettendo comunicazione formale, a valle della consegna della relazione relativa alle criticità, di concludere o meno le attività della due diligence tecnica e le altre attività oggetto di specifico incarico, ovvero integrarle con ulteriori prestazioni.

In caso di mancato completamento, all'Aggiudicatario sarà corrisposto il prezzo relativo all'attività effettivamente svolta a quella data.

L'Amministrazione ha facoltà, sia in sede di emissione di Ordine di Servizio che in corso di esecuzione dello stesso, di richiedere che l'Aggiudicatario, anche alla luce delle informazioni reperite, effettui approfondimenti relativamente alle possibili trasformazioni del bene al fine di consentire all'Amministrazione di avviare processi preliminari alla progettazione per interventi di valorizzazione del proprio patrimonio.

5.B. COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ DELL'AFFIDATARIO

L'Affidatario deve nominare un Referente unico per i rapporti con la Regione, a cui affidare il coordinamento delle attività previste dai servizi affidati. Il Referente sarà ritenuto l'interlocutore a cui fare riferimento per ogni comunicazione riguardante l'avvio, l'espletamento e la conclusione dei vari incarichi.

Contestualmente all'accettazione di ciascun incarico, il Referente unico dovrà dichiarare i nominativi dei soggetti facenti parte della organizzazione responsabili delle singole prestazioni che dovranno possedere la capacità professionale in merito alle specifiche attività richieste.

È facoltà della Regione disporre, anche nel corso della prestazione, la sostituzione del Referente del Contratto nominato dall'Affidatario.

5.C. RIUNIONI E SOPRALLUOGHI

Per garantire il corretto e puntuale svolgimento delle attività necessarie, la Regione si riserva la facoltà di convocare l'Affidatario per eventuali riunioni e/o sopralluoghi nel numero e nella durata che riterrà più opportuni a suo insindacabile giudizio.

L'Affidatario dovrà garantire la disponibilità del Referente a partecipare ad eventuali riunioni e/o sopralluoghi entro 48 (quarantotto) ore dalla convocazione.

Nel caso in cui, nel corso dell'espletamento del servizio, l'Affidatario dovesse ravvisare criticità non evidenziabili all'atto dell'emissione dei singoli ordini di servizio (ad esempio: documentazione mancante, documentazione non allineata allo stato di fatto), il Referente dovrà darne comunicazione alla Regione al fine di concordare l'attività integrativa necessaria, rispetto a quella commissionata con il relativo ordine di servizio, per la completa costituzione del Fascicolo immobiliare.

5.D. CONCLUSIONE DELLE PRESTAZIONI

Per ciascun incarico, l'Affidatario dovrà produrre gli elaborati richiesti, così come specificati nel presente Capitolato Tecnico.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati in originale cartaceo (una copia debitamente datata e firmata) e su supporto informatico. Gli elaborati su supporto informatico dovranno essere forniti nelle versioni originali dei file (AutoCAD, Word, Excel, ecc.) non protetti da scrittura e nelle versioni compatibili con quelle del Committente.

Ad esito positivo della verifica di rispondenza degli elaborati a quanto richiesto, il Committente provvede ad approvare gli elaborati stessi e a contabilizzare, in base alla quantificazione preventivata nell'Ordine di Servizio, il corrispettivo economico per le prestazioni effettivamente concluse applicando i prezzi unitari offerti dall'Affidatario in sede di gara.

Le prestazioni verranno contabilizzate in base alle attività effettivamente eseguite mediante apposito modello di consuntivazione dell'attività effettuata e della documentazione prodotta redatto in contraddittorio tra l'Affidatario e il Responsabile di Progetto.

È comunque facoltà del Committente richiedere modifiche e/o integrazioni qualora esse si rendano necessarie, per motivi sopravvenuti o per cause imputabili all'Affidatario, anche dopo l'avvenuta consegna.

I prezzi offerti dall'Affidatario sono da intendersi al netto dei costi della sicurezza relativa alle interferenze ed altresì comprensivi di tutti gli oneri ed alee a carico dell'Affidatario per l'esecuzione del servizio conformemente a quanto previsto dalla normativa tecnica di settore vigente.

Gli oneri relativi ai costi per la eliminazione dei rischi da interferenze saranno pagati per ciascuna prestazione in maniera proporzionale all'avanzamento del contratto.

I prezzi, offerti dall'Affidatario sono comprensivi di ogni onere non espressamente escluso, come ad esempio:

- spese per trasferte, viaggi, missioni e sopralluoghi, e quant'altro necessario per l'esecuzione dei lavori affidati;
- spese per la fornitura di attrezzature e dispositivi di protezione individuale per gli operatori che effettueranno il rilievo in sito;
- l'utilizzo di tutte le attrezzature necessarie all'esecuzione dell'incarico nonché la consegna di copia delle schede tecniche delle già menzionate attrezzature e dei certificati di taratura e rettifica delle suddette strumentazioni;
- l'onere per i necessari contatti con altri Enti, Organi, Uffici al fine di ottenere il rilascio e la rapida emissione di atti e/o informazioni indispensabili per l'espletamento dell'incarico;
- qualsiasi risarcimento per eventuali danni, richiesto dai proprietari dei terreni e dei fabbricati interessati dalle operazioni di campo;
- le modifiche e/o le integrazioni che a giudizio della Regione siano ritenute necessarie fino alla definitiva accettazione degli elaborati oggetto del presente Capitolato;
- tutte le spese per la stesura e la consegna degli elaborati in originale cartaceo, in copia ed in supporto magnetico;
- i maggiori oneri derivanti dall'effettuazione dei rilievi in presenza di traffico, di vegetazione, di ostacoli di varia natura.
-

Il Committente si riserva la facoltà, nel corso del rapporto contrattuale, di modificare le quantità delle prestazioni in aumento o diminuzione in qualsiasi proporzione senza che tale circostanza possa costituire motivo, diritto o pretesa per eventuali richieste dell'Affidatario.

5.E.PAGAMENTI ALL'AFFIDATARIO

All'emissione di ogni singolo ordine di servizio verrà riconosciuta all'Affidatario una anticipazione in base all'art. 35, comma 18, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in cui si dispone che l'appaltatore ha diritto a ricevere un'anticipazione del prezzo, pari al 20% del valore del contratto, *recte* dell'importo preventivato nell'ordine di servizio, a condizione che sia effettivamente iniziata la prestazione, "entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prestazione" ed a condizione che sia costituita una fidejussione pari all'importo corrisposto maggiorato dagli interessi legali calcolati in ragione dell'arco temporale programmato per l'adempimento. L'importo della garanzia verrà poi gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso della prestazione, in rapporto al progressivo recupero dell'anticipazione da parte della Stazione Appaltante.

La garanzia, secondo quanto previsto dall'Art.103 comma 5 del Codice potrà essere progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della cauzione definitiva permarrà fino alla data di emissione del certificato di verifica di conformità, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione del servizio risultante dal relativo certificato.

Il pagamento dei corrispettivi relativi al Servizio sarà regolato, nel caso di affidamenti entro i 100.000€, con la presentazione di un'unica fattura a conclusione del servizio e solo dopo la verifica e approvazione, da parte della Stazione Appaltante. Nel caso di importi superiori ai 100.000€, il pagamento dei corrispettivi sarà regolato attraverso la presentazione di fatture emesse dall'Affidatario in base agli stati di avanzamento del servizio computato per SAS di importo non inferiore al 30% dell'importo preventivato nell'ordine di servizio relativo al singolo elenco di immobili affidato e comunque coerenti con il cronoprogramma presentato.

Il SAS, sotto forma di proposta, dovrà essere redatto dall'Affidatario sul modello predisposto dalla Regione.

Il SAS sarà approvato integralmente o parzialmente dalla Rappresentanza della Regione entro 10 (dieci) giorni naturali consecutivi dalla data di presentazione da parte dell'Affidatario della relativa proposta.

Il SAS approvato costituisce il riferimento per la fatturazione delle attività, in mancanza di approvazione non

potranno essere emesse le fatture corrispondenti.

L'Affidatario non potrà emettere fatture per un importo superiore a quello approvato, fatta salva la facoltà del medesimo di far valere le proprie osservazioni, secondo l'apposita disciplina in materia di riserve.

Laddove le prestazioni previste siano state espletate prima della scadenza prevista nel richiamato cronoprogramma è data facoltà all'Affidatario, di produrre ulteriori SAS; in tal caso i termini di pagamento da parte della Rappresentanza della Regione decorrono dopo l'accertamento della regolare rendicontazione.

6. MODALITÀ DI VERIFICA FINALE DI CONFORMITÀ DEI SERVIZI

I Servizi di cui al presente Capitolato sono soggetti a verifica di conformità per i servizi (articolo 102, comma 2, del d.lgs. 50/2016) e sono definitivamente accettati dalla Regione nei tempi e secondo le procedure d'appresso descritte.

La verifica di conformità consiste nella verifica della rispondenza del Servizio reso dall'Affidatario con quanto previsto dal presente Capitolato, e dagli altri atti ed accordi che disciplinano in dettaglio il rapporto con la Regione.

La conformità della prestazione alle attese della Regione è valutata con riferimento alla corrispondenza di quanto prodotto rispetto ai contenuti del presente Capitolato e dell'Offerta Tecnica e degli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto con la Regione.

La verifica di conformità, con riferimento all'attività svolta, deve concludersi entro il termine previsto dall'art. 102 del Codice degli Appalti e, trascorso detto termine senza che la Regione abbia formulato alcuna contestazione, essa si ha per conseguita e l'Affidatario ha diritto di emettere le fatture per la quota parte di corrispettivo trattenuto ai sensi di quanto previsto in precedenza.

La Regione, durante la verifica di conformità, può richiedere all'Affidatario chiarimenti in forma scritta in merito al contenuto delle attività svolte. Con le medesime modalità l'Affidatario è tenuto a trasmettere i chiarimenti richiesti entro i successivi tre giorni lavorativi.

La richiesta di chiarimenti non comporta l'interruzione del termine di cui al precedente punto per la verifica di conformità, ovvero la sua sospensione, se formulata entro il settantesimo giorno successivo alla consegna; se formulata oltre questa data sospende per due sole volte il detto termine per il Collaudo.

In caso di esito positivo, la Regione comunica all'Affidatario l'avvenuta verifica di conformità del Servizio e contestualmente l'autorizzazione ad emettere le fatture per la quota parte di corrispettivo trattenuto ai sensi di quanto previsto.

In caso di esito negativo della verifica di conformità la Regione, con un'unica comunicazione, procede a tutte le contestazioni nei confronti dell'Affidatario.

I servizi non contestati, si intendono irrevocabilmente accettati e non potranno più essere oggetto di contestazione in seguito, salvo che si dimostri che la mancata contestazione è frutto di errore scusabile o dolo da parte dell'Affidatario.

La Contestazione consiste nella specifica indicazione delle difformità dei contenuti dell'attività svolta rispetto a quanto previsto dal presente Capitolato e dagli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto con la Regione.

Unitamente alla contestazione, la Regione intima all'Affidatario di porre rimedio all'inadempimento contestato entro un termine congruo, da determinarsi, anche sentito lo stesso Affidatario, in relazione all'attività che dovrà essere realizzata da parte dell'Affidatario stesso e nel rispetto del pubblico interesse alla sollecita esecuzione della prestazione;

Detto termine comunque non sarà superiore a 30 giorni lavorativi.

La Regione, peraltro, ove l'Affidatario invochi, prima della scadenza del termine concesso, la sopravvenienza di cause di forza maggiore e comunque indipendenti dalla propria volontà, concede una congrua dilazione del termine, con le medesime formalità della Contestazione.

Si intende negativa la verifica di conformità quando, anche all'esito della procedura dei precedenti servizi, risulta difforme, ovvero ove l'attività su immobili non risulti conforme per un'entità complessiva pari al 20% del patrimonio per il quale viene chiesta la specifica attività svolta.

Il trattenimento delle somme in caso di esito negativo del Collaudo non esclude la responsabilità dell'Affidatario per i maggiori danni subiti dalla Regione, esclusivamente in termini di maggiori oneri per il completamento del servizio da parte di un Affidatario terzo, ovvero da parte della stessa Regione.

7. GRUPPO DI LAVORO E PREZZI

7.A. PREMESSA

L'attività richiesta all'Aggiudicatario si caratterizza per la sua estrema eterogeneità di prestazioni. Per tale ragione è stato necessario effettuare un attento esame delle tariffe professionali e delle gare già bandite e aggiudicate.

A valle dell'analisi critica svolta si è deciso di adottare un parametro di prezzo a vacanza che, nella semplicità della determinazione, consente all'Amministrazione di ottenere, attraverso la procedura di aggiudicazione mediante offerta economicamente vantaggiosa, il maggior risultato sia in termini di prodotto che di riduzione della spesa.

A tale scopo, per la determinazione degli importi a vacanza giornaliera, si sono determinate le seguenti categorie di operatori:

- **Tecnico:**
 - **Geometra/Perito Agrario:** diplomato iscritto al relativo ordine/collegio professionale (o titolo superiore) con un minimo di esperienza decennale nell'ambito di misurazioni e rilevamento grafico e topografico e nell'ambito delle pratiche catastali, sia con riferimento al catasto urbano che terreni.
- **Esperto tecnico:**
 - **Esperto tecnico in materia urbanistica:** architetto o ingegnere in possesso di diploma di laurea specialistica in architettura o ingegneria (nuovo ordinamento) o diploma di laurea quinquennale in architettura o ingegneria (vecchio ordinamento) con esperienza maturata nel campo urbanistico.
 - **Esperto tecnico in materia di prevenzione incendi:** architetto o ingegnere in possesso di diploma di laurea specialistica in architettura o ingegneria (nuovo ordinamento) o diploma di laurea quinquennale in architettura o ingegneria (vecchio ordinamento) con esperienza maturata nel campo della prevenzione incendi.
 - **Esperto tecnico in ambito strutturale:** architetto o ingegnere in possesso di diploma di laurea specialistica in architettura o ingegneria (nuovo ordinamento) o diploma di laurea quinquennale in architettura o ingegneria (vecchio ordinamento) con esperienza maturata nel campo della progettazione strutturale.
 - **Esperto tecnico in materia energetica:** architetto o ingegnere in possesso di diploma di laurea specialistica in architettura o ingegneria (nuovo ordinamento) o diploma di laurea quinquennale in architettura o ingegneria (vecchio ordinamento) con esperienza maturata in ambito energetico.
 - **Esperto tecnico in materia estimativa:** architetto o ingegnere in possesso di diploma di laurea specialistica in architettura o ingegneria (nuovo ordinamento) o diploma di laurea quinquennale in architettura o ingegneria (vecchio ordinamento) con esperienza maturata in ambito estimativo.
- **Esperto legale:**
 - **Avvocato:** professionista abilitato alla professione di avvocato con un minimo di dieci anni di esperienza maturata nel in materia urbanistica, edilizia e contrattuale avente ad oggetto beni immobili.
- **Operatore:**

- **Operatore censimento dati:** soggetto in possesso di diploma di scuola secondaria di 2° grado, o titolo superiore, con ottima conoscenza degli strumenti MS Office (Excel, Access, Word, etc.), buona capacità di analisi critica, buon grado di autonomia, almeno 3 anni di esperienza, adeguatamente formato nelle operazioni di raccolta, gestione e archiviazione dati.

7.B. RICOGNIZIONE CENSUARIA

Le tariffe giornaliere per le figure professionali sono le seguenti:

Risorsa professionale	Tariffa [gg/risorsa]
Tecnico	400,00 €
Esperto Tecnico	600,00 €
Esperto Legale	600,00 €
Operatore	240,00 €

La determinazione dei prezzi da corrispondere per le singole parti del servizio terrà conto della risorsa umana utilizzabile. A titolo di esempio:

- Attività di rilievo: Tecnico
- Attività di reperimento documenti: Tecnico
- Attività di elaborazione documenti e relazioni: Esperto Tecnico/Legale
- Attività di popolazione dei database, raccolta ed elaborazione dati: Operatore

7.C. PRESTAZIONI ACCESSORIE

Per quanto riguarda le prestazioni accessorie, la loro remunerazione segue quanto previsto per le prestazioni principali relative alla ricognizione censuari applicandosi il prezzo corrispondente alla risorsa professionale utilizzata.

A titolo di esempio:

- Pratiche catastali: Tecnico
- Elaborati BIM: Esperto tecnico
- Pratiche edilizie: Esperto tecnico

7.D. ALTRE PRESTAZIONI

Nel caso di ulteriori prestazioni tecniche che si rendessero necessarie nel periodo di validità del Contratto/Accordo Quadro, non previste nel presente capitolato, esse dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dalla Regione mediante specifiche varianti al Contratto/Accordo Quadro generale o al singolo Ordine di Servizio, nelle quali verranno stabiliti i nuovi elementi di costo da inserire ed i relativi nuovi prezzi.

Tali nuovi prezzi saranno determinati tenendo conto di tutte le norme contrattuali, per analogia, mediante ragguaglio con i prezzi contrattuali, ovvero, quando ciò non sia possibile, totalmente o parzialmente, mediante nuove analisi effettuate avendo a riferimento i prezzi alla data di formulazione dell'offerta, in contraddittorio con l'Affidatario. Anche in caso di disaccordo sulla valutazione degli stessi, l'Affidatario è tenuto a dare corso all'esecuzione delle prestazioni oggetto dei nuovi prezzi.

In quest'ultimo caso sono ammessi in contabilità i nuovi prezzi fissati dalla Regione, salvo il diritto dell'Affidatario di iscrivere specifiche riserve. Laddove non vengano iscritte riserve, i prezzi si intendono definitivamente accettati.

In caso di utilizzo del D.M del 17.06.2016, il valore dell'intervento sulla base del quale calcolare la parcella sarà desunto, a discrezione dell'Amministrazione, dai Tariffari Regionali o editi dalla DEI, vigenti al momento della prestazione, ovvero al Prezzario per le Tipologie Edilizie edito dalla DEI, eventualmente aggiornato utilizzando la variazione ISTAT dei prezzi per i materiali da costruzione.

7.E.REVISIONE DEI PREZZI

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett. a) del D.L. 4/2022, la revisione dei corrispettivi contrattuali, così come disciplinata dall'art. 106 comma 1 lett. a) del D.lgs. 50/2016, sarà applicata, per ciascun elemento di costo, attraverso le seguenti modalità:

Al prezzo unitario offerto sarà applicata la revisione dei prezzi nel caso in cui l'indice mensile COICOP IPCA 127, di cui alla tabella "Prezzi al consumo armonizzati per i paesi dell'Unione Europea" (IPCA "mensili a tassazione costante" - base 2015), (Indice A), rilevato nel bimestre oggetto di liquidazione, sia maggiore del 10% rispetto allo stesso indice mensile, rilevato nel mese in cui è fissata la scadenza per la presentazione delle offerte (Indice B).

La revisione dei prezzi sarà applicata nei soli casi in cui la suddetta differenza ecceda il 10%, e sarà applicata in misura pari al prodotto dei seguenti fattori:

- (I_{r1}) = Eccedenza (espressa in punti percentuali) rispetto al 10% della differenza tra l'Indice A e nell'Indice B;
- P = parametro economico del corrispettivo contrattuale relativo al prezzo unitario offerto, pari al 15% dello stesso dove tale percentuale rappresenta una stima dell'incidenza sul servizio dei costi di beni materiali e di consumo (es. combustibile, beni per la fornitura, etc.).

In formula:

$$\text{Incremento sul prezzo unitario offerto} = (I_{r1}) * P$$

dove:

$$(I_{r1}) = (I_A - I_B) - 10\% \quad \text{se } (I_{r1}) > 0\%$$

I_A = indice COICOP IPCA 127 espresso in %, rilevato nel primo mese del bimestre oggetto di liquidazione;

I_B = indice COICOP IPCA 127 espresso in %, rilevato nel mese in cui è prevista la scadenza per la presentazione delle offerte della presente procedura di gara.

La condizione necessaria per l'applicazione della revisione dei prezzi è che l'eccedenza (I_{r1}) sia maggiore dello 0%: la revisione sarà riconosciuta solo per i valori eccedenti il 10% della differenza tra le medie su indicate.

Di seguito si riporta un esempio per il parametro economico calcolato rispetto al prezzo (€ gg)/uomo per la figura professionale di esperto legale, posto a base d'asta, pari a 600,00 € x 15%

Prezzo	P (parametro economico)
--------	-------------------------

600,00 €	90,00 €
----------	---------

7.F. GRUPPO DI LAVORO

Tenuto conto dell'entità del patrimonio regionale e del conseguente valore dell'appalto, si è proceduto alla stima delle unità minime del gruppo di lavoro.

Per procedere al calcolo si è tenuto conto dell'incidenza teorica supposta per le singole figure professionali impegnate e del relativo valore rispetto al totale dell'appalto: in tal modo si è ottenuto, per l'ipotesi fatta, il numero di giorni lavorativi massimi per impegnare l'intero importo dell'accordo.

Considerato il numero di giorni lavorativi annui, la durata complessiva dell'accordo quadro e la possibilità che, nel corso delle prestazioni, possano verificarsi delle interruzioni (ad es. festività) si è ottenuto il numero di unità minime richieste per tipologia di professionalità.

Risorsa professionale	Skill MIX	Tariffa [gg/risorsa]	Totale [gg/risorsa]	Totale per risorsa	Numero unità
Tecnico	45%	400,00 €	6075	2.430.000,00 €	10
Esperto Tecnico	30%	600,00 €	2700	1.620.000,00 €	5
Esperto Legale	10%	600,00 €	900	540.000,00 €	2
Operatore	15%	240,00 €	3375	810.000,00 €	6

Si precisa che i giorni stimati per figura professionale sono indicativi. Il calcolo risulta strumentale unicamente per l'indicazione del gruppo minimo di lavoro che sarà liberamente ampliabile, in termini di unità e competenze da parte del concorrente. L'Amministrazione si riserva pertanto la possibilità di ridistribuire il monte ore, a proprio insindacabile giudizio, in base alle proprie esigenze senza che alcun addebito possa esserle mosso e senza che l'aggiudicatario possa pretendere ulteriori pagamenti attesa la natura specifica degli accordi quadro.

All'interno di ogni categoria professionale, l'aggiudicatario individuerà il relativo referente.

L'intero gruppo di lavoro sarà coordinato da un responsabile di progetto/coordinatore scelto fra gli esperti tecnici e che rappresenterà la risorsa in contatto con il DEC.

7.G. SPESE

Tutte le spese occorrenti per l'acquisizione e/o presentazione di documentazione presso Enti, Organi o Uffici in genere, come a titolo indicativo e non esaustivo, oneri per diritti di segreteria, ricerca documentazione, marche da bollo, diritti per presentazione di variazioni catastali, variazioni di destinazione d'uso, pratiche edilizie, anche in sanatoria, laddove espressamente richiesti dal relativo Soggetto, saranno anticipati dall'Affidatario e a questi restituiti dall'Amministrazione in occasione della prima data di fatturazione previa presentazione di apposita nota con i relativi allegati giustificativi (bollettini di pagamento

o copia del documento comprovante l'esecuzione della spesa e copia delle delibere o di altri atti in forza del quale il pagamento si è reso necessario).

Qualora le spese non siano state preventivamente inserite nella relazione che l'affidatario deve redigere prima dell'avvio del singolo servizio (cfr. paragrafo 5.), le stesse andranno sottoposte a preventiva autorizzazione della stazione appaltante qualora, nel loro complesso, superino l'importo di €1.000,00 per singolo cespite.

Per quanto riguarda tutti gli oneri relativi a sanzioni e somme da considerarsi a carico del titolare dei diritti reali sui beni interessati (come ad esempio, importi relativi a costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, etc....), qualora non siano state preventivamente indicate nella relazione di cui al paragrafo 5., tali somme, previa specifica autorizzazione della Regione, saranno anticipate a cura e spese dell'Affidatario e a questi restituiti dall'Amministrazione in occasione della prima data di fatturazione previa presentazione di apposita nota con i relativi allegati giustificativi (bollettini di pagamento o copia del documento comprovante l'esecuzione della spesa e copia delle delibere o di altri atti in forza del quale il pagamento si è reso necessario).

8. DOTAZIONI STRUMENTALI

L'Aggiudicatario dovrà avere la disponibilità di risorse strumentali adeguate alla natura dell'appalto

Viene lasciata piena libertà al concorrente di proporre proprie dotazioni di risorse, sistemi o software per lo svolgimento dell'appalto facendo riferimento alla specificità delle prestazioni richieste e alla riduzione dei tempi di acquisizione ed elaborazione dei dati.