

A.D. 1308

**unipg**

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI  
DI PERUGIA

**Operazione per lo sviluppo edilizio  
dell'Università degli Studi di Perugia**

**Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo  
sviluppo del Polo di Via del Giochetto  
e per alcune aree limitrofe**

**CIG 955274568D**

**LINEA GUIDA PER I CONCORRENTI**

**Il Responsabile Unico Del Procedimento  
Dell' Accordo  
Ing. Fabio Piscini**

Pagina lasciata volutamente bianca

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

Indice

|   |    |
|---|----|
| Capitolo 1 - Introduzione alla Linea Guida .....  | 4  |
| Art. 1.1 - Scopo e campo di applicazione della Linea Guida all'Operazione .....                   | 4  |
| Art. 1.2 - Caratteristiche dell'informazione trattata nel presente documento .....                | 4  |
| Art. 1.3 - Contestualizzazione del documento all'interno dei Documenti Di Gara .....              | 4  |
| Art. 1.4 - Termini e definizioni .....  | 4  |
| Capitolo 2 - Impostazione metodologica per l'attuazione dell'Operazione .....                     | 7  |
| Art. 2.1 - Esigenze dell'Università .....   | 7  |
| Art. 2.2 - Elementi di sintesi dell'Operazione .....  | 8  |
| Capitolo 3 - Caratteristiche salienti del Modello proposto .....                                  | 8  |
| Art. 3.1 - Obiettivi dell'Operazione .....  | 8  |
| Art. 3.2 - Elementi della strategia .....   | 9  |
| Art. 3.3 - Le tecniche adottate .....   | 9  |
| Art. 3.4 - Il quadro normativo .....  | 10 |
| Art. 3.5 - Fase propedeutica alle Gare .....  | 10 |
| Art. 3.5.1 - L'approccio alla gestione dei rischi .....   | 10 |
| Art. 3.5.2 - Articolazione della fase di costruzione .....  | 11 |
| Art. 3.6 - La fase di Gara .....  | 11 |
| Art. 3.6.1 - Criteri informativi del Modello per la fase di Gara Lavori, e servizi connessi ..... | 11 |
| Art. 3.6.2 - Selezione dei Concorrenti .....  | 12 |
| Art. 3.7 - Fase di esecuzione dell'Appalto Misto .....  | 12 |
| Art. 3.7.1 - La Mobilitazione .....   | 13 |
| Art. 3.7.2 - Impiego di tecniche di <i>project management</i> .....                               | 13 |
| Art. 3.7.3 - Esecuzione dei servizi e dei lavori in gestione per la qualità e sicurezza .....     | 13 |
| Art. 3.7.4 - Impiego del SglOP e implementazione del BIM .....                                    | 14 |
| Capitolo 4 - Allegati .....   | 14 |

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

## **CAPITOLO 1 - INTRODUZIONE ALLA LINEA GUIDA**

La presente Linea Guida si compone di cinque capitoli trattanti i seguenti contenuti:

- a) Il capitolo 1 costituisce l'introduzione alla lettura della Linea Guida.
- b) Il capitolo 2 fornisce le informazioni salienti inerenti all'Operazione e l'impostazione metodologica adottata dall'Università per dare esecuzione alla stessa.
- c) Il capitolo 3 descrive le caratteristiche salienti del Modello adottato per dare attuazione all'Operazione.
- d) Il capitolo 4 tratta gli effetti attesi dall'attuazione del Modello.
- e) Il capitolo 5 riporta e illustra il cronogramma definito dall'Università per dare seguito all'Operazione.

Sono inoltre presenti 2 allegati

### **Art. 1.1 - Scopo e campo di applicazione della Linea Guida all'Operazione**

Il presente documento ha l'obiettivo di fornire agli *stakeholder* le informazioni essenziali dell'Operazione.

Al tempo stesso, la Linea Guida risponde alla necessità di definizione delle esigenze dell'Università e formulazione delle motivazioni delle scelte strategiche, anche procedurali, adottate per il conseguimento dei propri obiettivi.

### **Art. 1.2 - Caratteristiche dell'informazione trattata nel presente documento**

Il presente documento tratta prevalentemente informazioni di carattere gestionale e giuridiche, mentre tratta solo in forma minore informazioni tecnico-ingegneristiche e informazioni relative allo stato dei luoghi e degli immobili.

### **Art. 1.3 - Contestualizzazione del documento all'interno dei Documenti Di Gara**

Il presente documento rappresenta il primo, in ordine cronologico, dei Documenti Di Gara, reso fruibile dall'Università ai soggetti interessati all'Operazione congiuntamente a Bando Di Gara.

### **Art. 1.4 - Termini e definizioni**

Si riportano di seguito le definizioni dei termini e l'estensione degli acronimi impiegati nel presente documento.

Si specifica che i termini impiegati all'interno dei testi che seguono con la lettera iniziale maiuscola, diversi dai casi per i quali la grammatica della lingua italiana prevede l'impiego dell'iniziale maiuscola, trovano descrizione all'interno del presente articolo.

#### **A**

Accordo Quadro Servizi e Lavori

AQSL L'Accordo Quadro oggetto della procedura proposta per l'affidamento dei servizi di ingegneria e dei lavori per sviluppare prevalentemente il Masterplan del Polo di via del Giochetto e aree limitrofe e/o di interventi collegati ai bandi MUR ex DM 1121/2019 e ex DM 1274/2021

Appalto Misto

L'appalto avente ad oggetto i lavori ed i servizi necessari all'intervento.

#### **B**

Bando Di Gara Servizi e Lavori La procedura di Gara per l'aggiudicazione dell'Appalto Misto

#### **C**

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

|   |   |
|---|---|
| Codice  | Il D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016.   |
| Concorrente/i                                     | Ciascuno dei soggetti, siano essi in forma singola che raggruppata, che presenteranno offerta per le Gare.  |
| Contratto Lavori                                  | I contratti che saranno stipulati a seguito dell'Appalto Misto.   |
| Contratto Lavori Prodromico                       | Il primo dei due Contratti dell'Appalto Misto (Fase 1), prodromico rispetto il Contratto Principale e avente ad oggetto i primi lavori di costruzione maggiormente legati alle preesistenze che presentano i maggiori rischi di ritrovamento o di impresiti, e la c.d. "es. sorpresa geologica".  |
| Contratti   | L'insieme del Contratto di Fase 1 Prodromico e del Contratto Principale (Fase2) dell'Appalto o dell'Appalto Misto.  |
| Commissioning                                     | E' un processo sistematico di garanzia della QUALITA' che si svolge durante l'intero processo di progettazione, di costruzione e si protrae durante l'occupazione dell'opera intesa come sistema Edificio-Impianto, contribuendo a garantire, che tale sistema in fase di costruzione rispecchi alla consegna le aspettative della Committenza. |
| <b>D</b>  |   |
| Documenti Di Gara                                 | L'insieme dei documenti forniti ai Concorrenti invitati a presentare Offerta per l'affidamento dell'Appalto Misto.  |
| Direttiva   | La direttiva 2014/24/UE.  |
| <b>G</b>  |   |
| Gara  | La procedura che sarà esperita per l'aggiudicazione di questo appalto.  |
| <b>I</b>  |   |
| Interventi  | Gli interventi che si prevede di realizzare con il presente accordo quadro e previsti nel Masterplan allegato.  |
| Interventi garantiti                              | I due interventi che saranno oggetto di contratto garantito nell'ambito del contratto di Accordo Quadro (AQSL), I.1 C19-52SF3 I° stralcio (suddiviso in Contratto Prodromico e Contratto) e I.2 C19-52 SF2;   |
| <b>L</b>  |   |
| Linea Guida                                       | Il presente documento.  |
| <b>M</b>  |   |
| Masterplan di via del Giochetto ed aree limitrofe | Documento Di Gara allegato alla Linea Guida che indica gli interventi facenti parte del "progetto base" di cui all'art. 54 del Codice.  |
| Mobilizzazione Lavori                             | Periodo di tempo che segue immediatamente la stipula del Contratto Prodromico (Fase 1), durante il quale l'appaltatore organizza le attività e mobilita i professionisti chiamati a ricoprire i ruoli previsti dai Documenti Di Gara, predisponendo tutti i documenti necessari a programmare, eseguire e controllare le attività contrattuali. |
| Modello   | Combinazione di strategie, tecniche, Strumenti e procedure finalizzati a conseguire gli obiettivi individuati dall'Università.  |
| <b>N</b>  |   |
| Nota Esplicativa                                  | Il documento a corredo del Bando Di Gara con il quale ne sono precisate le previsioni.  |

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

## O

|                     |   |
|---------------------|---|
| Offerta             | Insieme dell'offerta tecnica e dell'offerta economica formulate da ciascun Concorrente per partecipare alle Gare. |
| Operatore Economico | Il Concorrente aggiudicatario dell'AQSL.  |
| Operazione          | Il complesso dei lavori, dei servizi e delle forniture previsti dall'Appalto e dal Master Plan.                   |

## P

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| PMO                         | Acronimo di " <i>Project management office</i> ", l'unità specialistica di supporto al Responsabile Unico Del Procedimento costituita da personale dell'Università che supportano l'Università nell'attuazione dell'Operazione. |
| Progetto di Assegnazione    | L'insieme delle relazioni e degli elaborati grafici, relazioni e calcoli di progetto posti alla base di Assegnazione del singolo Contratto dall'Università.   |
| Progetto Di Gara            | L'insieme delle relazioni e degli elaborati grafici, relazioni e calcoli di progetto posti alla base della Gara di Appalto dall'Università.   |
| Progetto di Perfezionamento | Il progetto con cui l'appaltatore recepisce le eventuali prescrizioni dell'organo di verifica del progetto posto a base di gara unitamente alle migliorie proposte in gara dal Concorrente;                                     |
| Progetto Costruttivo        | Il progetto elaborato dall'appaltatore in cui sono riportati tutti i dettagli anche costruttivi del Progetto di Perfezionamento e/o nel progetto esecutivo come meglio indicati nel Capitolato e nel Disciplinare Tecnico       |

## R

|   |   |
|---|---|
| Responsabile Unico Del Procedimento (o RUP) | Il responsabile unico del procedimento dell'Appalto Ing. Fabio Piscini. |
|---|---|

## S

|           |   |
|-----------|---|
| SglOP     | Acronimo di "sistema di gestione informativa dell'opera pubblica", il sistema di classificazione e organizzazione delle informazioni da impiegarsi nell'intero ciclo dell'opera e adottato dall'Università. |
| Strumenti | I documenti programmatici previsti dai Documenti Di Gara e dai Documenti Di Assegnazione che l'appaltatore dovrà predisporre per eseguire il contratto.   |

## U

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| Università | L'Università degli Studi di Perugia. |
|------------|--------------------------------------|

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

## CAPITOLO 2 - IMPOSTAZIONE METODOLOGICA PER L'ATTUAZIONE DELL'OPERAZIONE

### Art. 2.1 - Esigenze dell'Università

L'Università intende migliorare, anche dal punto di vista qualitativo, l'esecuzione dei propri interventi edilizi, con l'intento di accrescere la soddisfazione e la qualità percepita da parte dei propri clienti e utenti finali, inoltre, nell'arco dei prossimi quattro anni, intende procedere alla realizzazione di un insieme di interventi di sviluppo edilizio, come previsti nel Masterplan allegato, finalizzati all'area di via del Giochetto ed aree limitrofe per potenziare l'offerta formativa ed innalzare il livello della ricerca. Per i primi due e più importanti interventi, previsti nel Masterplan, l'Università ha l'urgenza di utilizzare i finanziamenti ricevuti dal MUR in relazione al DM n. 566 del 30 aprile 2021. Oltre ai due succitati interventi minimi garantiti sono previsti ulteriori interventi che per la maggior parte sono oggetto di richieste di cofinanziamento al MUR. Tanto premesso sono al momento disponibili solo parte dei finanziamenti necessari per completare gli interventi e, se del caso, si potrà prevedere di dare seguito ad interventi per stralci funzionali o nella loro interezza in funzione dell'esito degli eventuali contributi che arriveranno nei prossimi due o tre anni. Nel dettaglio i primi due interventi dell'Accordo quadro quale minimo garantito sono:

- 1) Intervento (I.1), denominato C19-52SF3 "Riqualificazione edificio Pad W per realizzazione di piattaforma bio tecnologica per le esigenze del DSF e del DCBB" Primo stralcio. Per detto intervento risulta già disponibile il finanziamento di € 18.299.003,21 per i soli lavori oltre ad € 510.000,00 di servizi di architettura ed ingegneria. Stante gli incrementi dei prezzi verificatisi medio tempore fra la data di finanziamento del MUR al progetto in oggetto, l'avvio della procedura di realizzazione della progettazione, determinata con DCA del 28 luglio 2021 e la conclusione del progetto, con le somme attualmente disponibili sarà possibile realizzare solo un primo stralcio funzionale dell'intervento previsto. Per tale primo intervento è prevista l'esecuzione del progetto esecutivo (del primo stralcio) relativo al restauro conservativo di una porzione dell'edificio esistente (Pad. W), la progettazione degli allestimenti e degli arredi verificando che gli stessi siano coordinati ed interfacciati con gli impianti da realizzare.
- 2) Intervento (I.2) denominato Istituti Biologici A1 (C19-52SF2) è relativo al miglioramento sismico, anche per detto intervento sono già disponibili i finanziamenti per un importo di per lavori € 2.418.733,41 ed è disponibile il progetto esecutivo in fase di verifica e validazione, anche detto progetto è in parte finanziato con fondi di Ateneo ed in parte con fondi ministeriali MUR (DM n.566 del 30 aprile 2021);

Per gli altri interventi elencati nel Masterplan in allegato 1 sono presenti i progetti definitivi ma sono solo in parte (o non sono ancora al momento disponibili) i relativi finanziamenti. Per detti ulteriori interventi esiste la possibilità attuarli anche per stralci nel corso dei prossimi quattro anni.

L'importo complessivo di detti interventi aggiuntivi previsti nel Master Plan è pari ad un massimo di € 19.693.375,52, il complessivo degli interventi previsti quindi da bando assomma ad € 40.921.112,14.

Cogliendo un'altra innovazione prevista dalla Direttiva all'art. 72, e recepita dall'art. 106 del Codice, il Contratto prevedrà la possibilità di dare seguito, durante la sua esecuzione, a modifiche predefinite atte a recepire eventuali mutamenti delle esigenze poste alla base dei progetti e dei servizi da svolgere.

Le modifiche contrattuali saranno previste nel Bando Di Gara (nello specifico nel Capitolato e nel Disciplinare) indicate come opzioni:

1. Per i lavori si prevedono possibili opzioni per € 2.250.000,00
2. Per i servizi si prevedono opzioni per € 250.000,00

I servizi di ingegneria necessari alle verifiche dei progetti, della Direzione Lavori, al Collaudo, almeno delle opere previste nel minimo garantito, saranno espletati dall'Ateneo a valere sull'Accordo Quadro Servizi già presente.

Al fine di accrescere le probabilità che l'Operazione sia eseguita raggiungendo gli obiettivi prefissati, il Responsabile Unico Del Procedimento prevede di trattenere al proprio interno le attività di pianificazione, monitoraggio e controllo: a tale scopo sarà costituito il Project Management Office (PMO).

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

Sulla scorta di queste premesse l'Università ha chiesto al Responsabile Unico Del Procedimento di valutare i pro ed i contro dell'Operazione anche in relazione ai vincoli legati alla disponibilità dei finanziamenti e di esporre, attraverso il presente documento, la sintesi della soluzione che intende sottoporre alle scelte dell'organo decisionale dell'Università.

## **Art. 2.2 - Elementi di sintesi dell'Operazione**

In esecuzione del mandato ricevuto il RUP con la presente Linea Guida riporta la procedura come meglio di seguito delineata:

- 1) Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori (AQSL), con il minimo garantito per la costruzione dei due Interventi I.1 (1° stralcio) ed I.2, il Perfezionamento della Progettazione, la progettazione esecutiva dell'Intervento I.1 (1° stralcio) e la progettazione costruttiva dei due Interventi (I.1 e I.2), la progettazione costruttiva degli arredi dei laboratori (I.1 Primo stralcio), il tutto secondo la seguente stima di costi al netto delle opzioni:
  - Costruzione dell'opere (I.1 1° Stralcio) come da progetto definitivo di assegnazione € 18.299.003,21 (CUP: J98I21000160006);
  - Costruzione delle opere come da progetto esecutivo di assegnazione di € 2.418.733,41 per l'intervento I.2 (CUP: J99J20001010006);
  - Redazione del progetto esecutivo dell'intervento I.1 primo stralcio € 470.000,00
  - Progetto esecutivo/costruttivo degli arredi tecnici di laboratorio dell'intervento I.1 1° Stralcio per un importo di € 40.000,00;
- 2) Sono inoltre previsti ulteriori possibili affidamenti di contratti entro l'importo massimo previsto di singoli ed ulteriori contratti il cui importo minimo sarà di € 1.000.000,00 fino ad un massimo di € 19.693.375,52, tutti gli interventi sono descritti nel Masterplan allegato.

L'AQSL così ipotizzato beneficerà, ove previsto, dell'integrazione della progettazione della costruzione e del progetto di allestimento con un unico operatore secondo una logica di gestione del ciclo di vita dell'opera pubblica. Tale approccio integrato mira ad avere una corretta gestione del ciclo di vita dell'opera pubblica il tutto come previsto dall'art. 28 e dell'art. 59, c. 1-bis, del D.Lgs 50/2016 oltre che una garanzia sui futuri costi di gestione.

Inoltre, cogliendo un'innovazione prevista dalla Direttiva all'art. 72, e recepita dall'art. 106 del Codice, si prevederà la possibilità di dare seguito a modifiche contrattuali predefinite atte a recepire eventuali mutamenti delle esigenze poste alla base dei progetti da svolgere; tali modifiche potranno avere un valore massimo di 2.5 Milioni di Euro (lavori e servizi). I valori in questione sono tutti al netto di IVA.

## **CAPITOLO 3 - CARATTERISTICHE SALIENTI DEL MODELLO PROPOSTO**

Il Modello proposto si attuerà attraverso tre fasi.

La prima consiste con la stipula dell'Accordo Quadro Lavori e Servizi;

La seconda consiste nell'esecuzione dei contratti con la fase di mobilitazione prima e la vera e propria esecuzione dei servizi e lavori poi;

La terza, fase di Commissioning, collaudo e rilascio all'utenza degli edifici.

La scelta dell'appalto misto di progettazione e lavori trova le sue ragioni e motivazioni nella necessità:

- di far progettare al costruttore gli schemi di arredo, in particolare dei laboratori, dell'immobile Pad. W (I.1 C19-52SF3) sulla base del Progetto As Built
- Della complessità dell'edificio anche per l'elevata componente;

## **Art. 3.1 - Obiettivi dell'Operazione**

L'Operazione persegue i seguenti obiettivi:

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

1. Realizzare in via prioritaria le opere relative al complesso dei primi due interventi (I.1 Stralcio ed I.2) che hanno finanziamenti ministeriali in scadenza.
2. Ridurre i tempi di realizzazione degli interventi edilizi e soprattutto di attivazione degli immobili con consegna all'utenza attraverso un Operatore Economico prima e Appaltatore poi in grado di soddisfare celermente le esigenze dell'Università ed al contempo riduzione dei rischi di contenzioso.
3. Garantire il massimo livello di trasparenza e parità di trattamento per l'affidamento dei Contratti.
4. Garantire, attraverso l'impiego di tecniche e strumenti di *project management*, un adeguato controllo sulla qualità delle opere realizzate, delle forniture e dei servizi erogati, nonché il rispetto dei tempi e dei costi di realizzazione programmati.

### **Art. 3.2 - Elementi della strategia**

La strategia che si propone di dispiegare per il conseguimento degli obiettivi dell'Operazione è basata sui seguenti punti cardine:

- i. Utilizzo di procedure in grado di coniugare qualità e prezzo, fondate sull'impiego del criterio di aggiudicazione del miglior rapporto tra qualità/prezzo accompagnato da una soglia minima di punteggio da raggiungere per l'offerta tecnica.
- ii. L'articolazione dell'Appalto in due Contratti, il primo "prodromico" o Fase 1 rispetto al Contratto Principale (Fase 2), avente ad oggetto le lavorazioni che presentano la più alta probabilità che si manifestino scenari di rischio legati alle preesistenze e il secondo, per l'appunto "principale" rispetto al Contratto Prodromico, avente ad oggetto i principali lavori di costruzione che presenteranno un rischio residuo minore.
- iii. Attivazione delle migliori competenze per programmare, progettare, supervisionare e controllare la qualità nell'esecuzione degli appalti.
- iv. Ricorso agli strumenti previsti dalla Direttiva, e ripresi dal Codice, in merito alla riduzione del numero di partecipanti alla seconda fase della Gara dell'Appalto Misto (c.d. "forcella"), innalzando in tal modo la probabilità per i soggetti selezionati di vedersi aggiudicata la procedura.
- v. Adozione di contratti con corrispettivi a corpo fondati sull'impiego di strumenti tipici del *project and contract management*.
- vi. Adozione di soluzioni contrattuali che permettano all'Università di attuare un controllo attivo e fattivo sull'Operatore Economico chiamato alla realizzazione dei lavori, delle forniture e dei servizi, ciò al dichiarato fine di eliminare a monte, o quanto meno di ridurre, i motivi di conflittualità che tanti effetti negativi hanno prodotto nel settore dei contratti pubblici nel tempo.
- vii. Riduzione al minimo dei soggetti coinvolti nella realizzazione delle opere, con identificazione certa di competenze e responsabilità e con conseguente semplificazione del quadro organizzativo complessivo delle singole commesse.
- viii. Assicurazione, attraverso il PMO, dell'impiego degli strumenti di *project management* previsti dai Documenti Di Gara.
- ix. Impiego di strumenti tesi ad incentivare gli appaltatori al raggiungimento dei risultati di tempi, costi e qualità attesi.
- x. Impiego di tecniche di gestione del rischio che consentano di ridurre gli effetti derivanti dal manifestarsi di possibili eventi negativi sugli obiettivi dell'Operazione.
- xi. Tutela dei subappaltatori e contemporanea loro partecipazione agli obiettivi della stazione appaltante mediante la richiesta di contratti di subappalto "passanti" e con pagamento diretto del subappaltatore da parte della stazione appaltante.

Nel seguito viene commentata l'impostazione delle Gare e i relativi dettagli operativi delle varie fasi di attuazione.

### **Art. 3.3 - Le tecniche adottate**

Per dare attuazione al Modello si prevede l'impiego di tecniche riconducibili alla gestione dei progetti (*project management*) applicate al ciclo di vita dell'opera pubblica con l'intento di aumentare la

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

probabilità del raggiungimento degli obiettivi in particolare per gli aspetti di qualità, tempo e costi di esecuzione.

L'impiego di tecniche proprie del *project management* costituisce per l'ente uno degli strumenti a garanzia della realizzazione delle opere nel rispetto degli obiettivi anzidetti.

Altre tecniche che si prevede di dispiegare sono proprie del *contract management* che, in buona sostanza, impone alle parti una gestione dinamica del contratto, che non è più visto come un elemento rigido attorno al quale ruota la gestione di un'operazione complessa quale quella qui tratteggiata, bensì come uno strumento asservito al conseguimento degli obiettivi del committente pubblico.

Le tecniche di *project* e *contract management* saranno, attraverso i Documenti Di Gara, rapportate al ciclo di vita dell'opera pubblica e, quindi, i relativi meccanismi decisionali saranno ricondotti ai principi della teoria del valore.

### **Art. 3.4 - Il quadro normativo**

Le varie fasi attraverso le quali si prevede di realizzare l'Operazione dovranno svilupparsi nel rispetto della normativa comunitaria, con particolare riferimento alla Direttiva, e delle norme nazionali, fra cui il Codice.

In particolare si farà riferimento all'art.3 della Direttiva 2014/24/UE.

Così come le Gare, anche le condizioni contrattuali espresse nei Documenti Di Gara saranno impostate nel rispetto delle discipline comunitarie di riferimento e finalizzate al conseguimento degli obiettivi di qualità, rispetto dei tempi e dei costi.

### **Art. 3.5 - Fase propedeutica alle Gare**

Il Modello di gara è retto da un insieme di Strumenti riconducibili alle aree del *project* e *contract management*, dell'ingegneria economica e dei sistemi informativi.

Detti strumenti permettono di disporre di una visione globale sugli aspetti economici, qualitativi e temporali dell'Operazione e, al tempo stesso, consentono di garantire la gestione dei sottoprocessi che portano al compimento dei singoli interventi. Questa contestuale visione d'insieme e di dettaglio è possibile anche grazie all'impiego della tecnica della *work breakdown structure*. Questo consentirà al decisore di disporre di pochi dati, ma buoni, per prendere decisioni, e a chi sarà chiamato a dare esecuzione ai processi produttivi, di poter elaborare i dati di avanzamento, di verifica e controllo, strumentali all'esecuzione delle opere e dei servizi.

#### **Art. 3.5.1 - L'approccio alla gestione dei rischi**

La gestione dei rischi (nota con la locuzione in lingua inglese *risk management*), è una delle aree di conoscenza del *project management* che, se correttamente attuata, può aumentare le probabilità di raggiungere gli obiettivi di tempi, costi e qualità. L'attuazione di tale tecnica all'interno dei Contratti e dei Contratti Attuativi parte dal presupposto che l'incertezza gravante sui lavori di costruzione deve essere ridotta progressivamente, già dalla fase di progettazione, in modo da consentire, sia all'Università sia all'appaltatore, di potersi ciascuno assumere gli oneri connessi con la gestione dei rischi propri. È risaputo che la maggiore dinamicità e il differente profilo di competenze, che differenzia gli operatori economici privati dalle pubbliche amministrazioni, consente ai primi di riuscire più agevolmente a gestire alcuni dei rischi gravanti sulla realizzazione di progetti complessi. Un'efficace implementazione della tecnica della gestione dei rischi all'interno dei Contratti e dei Contratti Attuativi, passa necessariamente attraverso l'analisi dei possibili eventi negativi, la stima dei rischi e la definizione delle azioni tese a ridurre gli impatti laddove dovessero manifestarsi.

In tale logica, e con particolare riferimento all'Appalto Misto, l'Università condividerà, con i Concorrenti prima e con l'Appaltatore poi, i risultati del proprio *risk assessment* e la gestione dei rischi durante lo sviluppo dell'iniziativa. La capacità dell'appaltatore di gestire efficacemente eventuali rischi sarà inoltre elemento che condizionerà il conseguimento dei premi previsti dai Documenti Di Gara.

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

### **Art. 3.5.2 - Articolazione della fase di costruzione**

Al fine di ridurre gli impatti, e quindi i potenziali danni per l'Università, derivanti dal manifestarsi di eventi negativi che possono interessare la realizzazione degli interventi nelle rispettive fasi iniziali, si propone di enucleare le attività di costruzione, propedeutiche e marginali, dal punto di vista economico, rispetto all'insieme dei lavori, all'interno di un contratto a sé stante, denominato "Contratto Prodromico"(Fase 1). Ciò in quanto, la fase iniziale dei lavori di costruzione è caratterizzata da un'elevata probabilità che si manifestino eventi negativi che possono condizionare i tempi e i costi di realizzazione programmati e la qualità attesa dell'opera. Nel caso in cui l'opera fosse realizzata per mezzo di un contratto unico, il manifestarsi di tali eventi negativi arrecherebbe al committente un danno maggiore di quello che, invece, si registrerebbe in presenza di due contratti. Ad esempio il Contratto Prodromico (Fase 1) potrà avere ad oggetto, per l'intervento I.1, le opere di accantieramento, le opere di bonifica e di demolizione, ecc., il Contratto Principale (Fase 2) riguarderà le restanti opere di ristrutturazione e restauro.

Con l'intento quindi di ridurre i rischi insiti dell'intervento su edifici esistenti e legati al costruito e alle preesistenze, si prevede di anticipare i lavori di demolizione, strip out e bonifiche prima della fase di progettazione esecutiva della Fase2.

Detta strategia risulta fra l'altro necessaria in quanto, essendo alcuni manufatti su cui si prevede di intervenire in parte inutilizzati da molti anni, per la precisa definizione e verifica del progetto esecutivo - che ai sensi dell'articolo 23, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, deve determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare e "... deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo ..." – occorre far eseguire le opere necessarie all'acquisizione delle informazioni indispensabili per una precisa e puntuale definizione della progettazione esecutiva completa.

### **Art. 3.6 - La fase di Gara**

#### **Art. 3.6.1 - Criteri informativi del Modello per la fase di Gara Lavori, e servizi connessi**

Il Modello, come già accennato in premessa, prevederà l'affidamento, ad un unico appaltatore dell'AQSL come previsto dall'art. 54 del D.Lgs 50/2016, ed in particolare i lavori relativi ai due interventi I.1 e I.2 con separati Contratti Applicativi, quali interventi garantiti, nonché la possibilità per l'Università di affidare ulteriori e successivi contratti allo stesso Operatore Economico dei lavori previsti nel Masterplan entro 4 anni dalla stipula dell'AQSL.

Il Bando Di Gara prevede pertanto la possibilità, offerta l'art. 33 della Direttiva 2014/24/UE del 26 febbraio 2014, di affidare all'aggiudicatario della Gara, con Contratti Applicativi e senza pubblicazione di un nuovo bando, ulteriori lavori, purché conformi a un "progetto base" approvato e portato a conoscenza dei soggetti interessati alla Gara.

Il suddetto programma, ricomprendente l'insieme degli ulteriori lavori previsti nell'AQSL, è denominato Masterplan che è allegato al presente documento, in esso sono ricompresi gli interventi per i quali al momento presenti in tutto o in parte i necessari finanziamenti ma è possibile che vengano erogati in un prossimo futuro. Gli anzidetti Contratti Applicativi potranno essere adottati entro il limite massimo di quattro anni dalla stipula del Contratto di AQSL. E' necessario inoltre considerare che nel Masterplan sono stati inseriti solamente i lavori relativi a strutture destinate alle esigenze della popolazione universitaria e che richiedono qualificazioni SOA in tutto o in parte identiche e categorie pari o inferiori a quelle dei primi due interventi garantiti. Occorre infine rilevare che detti interventi presentano anche il requisito di essere "analoghi" come richiesto dall'art. 32 della Direttiva.

La Gara per l'affidamento dell'Appalto Misto avrà infatti come oggetto garantito le sole opere consentite dall'attuale disponibilità tecnica (livello progettuale adeguato, disponibilità dei luoghi, ecc.) e finanziaria, mentre gli interventi previsti nel Masterplan saranno affidati, come già detto mediante ulteriori Contratti Applicativi, anche in funzione dell'entità dei finanziamenti effettivamente erogati.

In questo modo l'Università potrà utilizzare immediatamente le future ulteriori disponibilità finanziarie, senza dover bandire altre gare, sempre che l'appaltatore abbia operato con

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

soddisfazione dell'Università (condizioni endogene) e purché sussistano le condizioni di contesto (condizioni esogene) analizzate attraverso lo studio di fattibilità e precisate nei Documenti Di Gara. Sembra opportuno evidenziare che tale opzione non vincola in alcun modo l'Università, in quanto quest'ultima, senza alcuna limitazione nella propria scelta, avrà la facoltà di non affidare la realizzazione dei lavori previsti dal Masterplan al soggetto che si aggiudicherà la Gara, anche a fronte di un operato soddisfacente dello stesso.

Da rilevare inoltre che il porre a base di gara nell'Accordo Quadro Servizi e Lavori opere per le quali l'Ateneo ad oggi dispone di una progettazione almeno definitiva consente al Concorrente di avere evidenza l'oggetto dei lavori potenzialmente da eseguire rimanendo indeterminato solo il quanto fare (sulla base dei possibili ulteriori fondi rispetto a quelli disponibili) e dei tempi esatti di esecuzione (da definire sulla base dei tempi di reperimento dei fondi mancanti).

La Gara per dare esecuzione all'Accordo Quadro Servizi e Lavori sarà espletata per mezzo di una procedura ristretta, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata in base al miglior rapporto qualità/prezzo.

In virtù dei molteplici aspetti positivi che presenta il miglior rapporto qualità/prezzo, e vista l'importanza che riveste l'Operazione per l'Università, nello stabilire il punteggio da assegnare all'offerta tecnica ed a quella economica sarà dato un peso nettamente prevalente alla prima; si prevede di assegnare l'75% del punteggio all'offerta tecnica ed il restante 25% a quella economica. Nello stesso senso sarà previsto un punteggio minimo di 600 punti sui 1000 complessivamente disponibili, che i Concorrenti dovranno raggiungere con l'offerta tecnica affinché la loro offerta economica sia valutata. Questo strumento consente di ammettere all'apertura dell'offerta economica solamente quei soggetti che hanno presentato delle offerte tecniche di buon livello, in modo tale che il campo dei Concorrenti sia limitato ai soli soggetti che hanno dato prova di adeguata professionalità.

Come già detto, il tipo di procedura che si propone di utilizzare per le Gare è la procedura ristretta. La procedura ristretta trova la sua giustificazione nel fatto che le tipologie di gara previste richiedono un rilevante impegno, anche economico, ai concorrenti nell'allestimento dei documenti di gara, stesso rilevante impegno che verrà poi richiesto alla commissione di gara nell'analisi delle offerte, da questo trova fondamento la necessità di adottare tale procedura di gara.

### **Art. 3.6.2 - Selezione dei Concorrenti**

L'utilizzo della procedura ristretta consentirà di invitare a presentare offerta i candidati selezionati fra quelli ammessi alla procedura, in base alle loro qualifiche specifiche in relazione all'oggetto della Gara, ai sensi dell'art. 91 del Codice. I criteri di selezione saranno oggettivi e resi noti a tutti gli interessati attraverso il Bando Di Gara e la Nota Esplicativa.

L'utilizzo di questo strumento è giustificato dall'importanza e dalla complessità dell'Operazione. Infatti dato il non trascurabile importo dei contratti facenti parte di essa, il numero di soggetti potenzialmente interessati a partecipare alla Gara. Pertanto, nell'ottica illustrata all'articolo che precede di spingere i Concorrenti a creare un rapporto collaborativo con l'Università, avere un numero limitato di Concorrenti costituisce una garanzia sia per l'Università che per gli stessi Concorrenti.

D'altro canto, la preparazione di un'Offerta per una gara da aggiudicare non soltanto in base al prezzo, ma anche in base ad elementi non di prezzo, richiede un dispendio di tempo e di risorse notevole. Considerando che ciò che si vuole aggiudicare con l'espletamento della Gara non riguarda beni di consumo, bensì la realizzazione di interventi edilizi-e servizi, con l'intento di aumentare le *chance* dei soggetti qualificati di vedersi aggiudicatarì e, quindi, con l'intento di spronarli ad investire per produrre un'offerta di elevata qualità, si ritiene che la procedura ristretta accompagnata dall'istituto dell'art. 91 del Codice sia la strada più idonea per il raggiungimento di tali scopi.

### **Art. 3.7 - Fase di esecuzione dell'Appalto Misto**

L'approccio che si propone di attuare per l'esecuzione degli appalti, prevede una gradualità nello sviluppo della fase esecutiva che consenta all'appaltatore di investire il tempo necessario alla

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

programmazione della commessa e alla predisposizione degli Strumenti necessari per l'esecuzione della stessa. Tale approccio è inoltre coerente con la metodologia di gestione dei rischi e si sostanzia in un progressivo trasferimento della responsabilità di gestione degli stessi in capo all'appaltatore, riducendo contestualmente i possibili effetti di eventi negativi connessi con la realizzazione delle opere e dei servizi.

### **Art. 3.7.1 - La Mobilitazione**

I Documenti Di Gara prevedranno la Mobilitazione. Con il termine Mobilitazione si intende il periodo che segue la stipula del Contratto e durante il quale l'appaltatore dovrà provvedere a finalizzare gli Strumenti e i documenti di Mobilitazione previsti dai Documenti Di Gara, necessari per eseguire il Contratto. La Mobilitazione è un periodo particolarmente delicato dal cui esito può dipendere il buon prosieguo dell'esecuzione dei Contratti. Qualora l'appaltatore non dovesse superare la Mobilitazione, l'Università potrà risolvere il contratto in danno, procedendo con il secondo classificato delle rispettive graduatorie.

Una volta approvati i documenti di Mobilitazione sarà emesso il verbale di chiusura della mobilitazione, caposaldo contrattuale soggetto a sanzione economica.

Si attribuisce particolare importanza al periodo di Mobilitazione, in quanto esso costringe l'appaltatore a programmare le attività e le relative risorse in modo che i lavori e i servizi, e le correlate attività di approvvigionamento e controllo qualità, si possano poi sviluppare in modo ordinato e non casuale, secondo una programmazione sufficientemente dettagliata e procedure di gestione della commessa condivise con l'Università.

### **Art. 3.7.2 – Impiego di tecniche di *project management***

Negli Appalti e specificatamente per l'appalto misto di servizi e lavori particolare attenzione sarà posta nella definizione della procedura di contabilizzazione e pagamento, che si baserà sulla scomposizione degli stessi in singole attività elementari secondo la tecnica della *work breakdown structure* (WBS), e l'ascrizione in contabilità delle sole attività (*work package*) che siano state terminate al 100%; questo sistema elimina la necessità di misurazioni, che facilmente si prestano a contestazioni, e semplifica in modo radicale la contabilità e il successivo pagamento, nonché introduce un modello virtuoso secondo il quale i servizi e le lavorazioni entrano in contabilità solo quando realmente ultimati. Saranno inoltre definiti opportuni vincoli tra l'espletamento di determinate attività ritenute importanti per la corretta esecuzione dei lavori (per esempio, l'aggiornamento periodico del piano gestione qualità, l'espletamento delle attività previste dal piano di sicurezza e coordinamento, l'emissione del piano di manutenzione aggiornato con gli elaborati "*as built*", i risultati dei controlli qualità in esecuzione, ed il pagamento degli stati di avanzamento, al fine di stimolare gli appaltatori al rispetto degli obblighi contrattuali.

Per l'esecuzione dei lavori, la WBS costituirà l'ossatura del cronogramma di costruzione, strumento fondante del sistema di *project control* che sarà previsto dai Documenti Di Gara. Il cronogramma di costruzione, opportunamente valorizzato, riporterà diverse informazioni relative alla fase di costruzione, indicherà la sequenza delle lavorazioni, i *buffer*, le date cui si riferiscono i capisaldi contrattuali e le c.d. "curve a S" (o, in lingua inglese, *baseline*) di produzione.

I Documenti Di Gara prevedranno alcuni strumenti di *project management* che dovranno essere implementati sia nello sviluppo dei progetti (esecutivo, costruttivo) che nella conduzione delle attività di direzione lavori.

### **Art. 3.7.3 - Esecuzione dei servizi e dei lavori in gestione per la qualità e sicurezza**

I Contratti dovranno essere eseguiti in regime di gestione per la qualità e l'appaltatore dovrà redigere un apposito piano di gestione per la qualità specifico per la commessa (UNI ISO 10005).

In tale scenario l'Università svolgerà un ruolo attivo affinché l'appaltatore provveda a implementare il proprio sistema di gestione per la qualità nell'esecuzione della commessa, coinvolgendo, se del caso, anche la società certificatrice dell'appaltatore. All' Operatore Economico sarà richiesto di coniugare le proprie procedure di gestione per la sicurezza con i dettami della gestione per la qualità. Dando risalto alla figura del Responsabile Gestione della Qualità di Commessa.

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

#### **Art. 3.7.4 - Impiego del SgIOP e implementazione del BIM**

All'Operatore Economico sarà chiamato a sviluppare l'esecuzione dei lavori e dei servizi a partire dal progetto posto a base di gara impiegando la struttura di un apposito sistema di classificazione e organizzazione delle informazioni denominato "sistema di gestione informativa dell'opera pubblica" (nel seguito SgIOP), che si fonda sull'unificazione delle anagrafiche da impiegarsi non solo nella fase di progettazione, bensì anche in quella di costruzione e gestione immobiliare. Il SgIOP rappresenta una versione embrionale dei sistemi di *building information modeling* (BIM) previsti dall'art. 23 co. 13 del Codice. Durante l'esecuzione delle opere e della conseguente gestione, partendo dal SgIOP, il progettista esecutivo prima (quanto previsto) e l'Appaltatore poi sarà chiamato quindi ad implementare la progettazione in BIM impiegando il SgIOP.

Relativamente all'Appalto Misto il SgIOP dovrà essere implementato e impiegato durante lo sviluppo del Progetto di Perfezionamento, della progettazione esecutiva (quanto prevista), della progettazione costruttiva e durante l'esecuzione dei lavori.

#### **CAPITOLO 4 – ALLEGATI**

Costituiscono allegato alla Linea Guida:

1. L'elenco degli interventi previsti nel Masterplan.

Appalto di Accordo Quadro Servizi e Lavori per lo sviluppo edilizio del polo di via del Giochetto e di aree limitrofe.

## **Allegato 1 Illustrazione del Masterplan di sviluppo di Ateneo non vincolante e collegato al bando di gara.**

Il Masterplan prevede interventi legati sia all' polo di via del Giochetto di Perugia che di aree limitrofe. Quasi tutti gli interventi previsti nel bando sono al momento, o oggetto di cofinanziamento ministeriale, o sono stati proposti a cofinanziamento sul bando ex DM 1274. Tanto sopra premesso la procedura di gara dovrà prevedere la possibilità di attuare gli ulteriori possibili interventi, oltre ai due previsti quale minimo garantito, anche per stralci funzionali, con previsione di contratti applicativi di minimo € 1.000.000,00 fino ad un massimo di € 18.591.886,89 (qual ora l'Ateneo dovesse decidere di accorpate più interventi in un unico contratto), che potranno essere firmati entro quattro anni dal Contratto di AQSL.

I progetti inseriti nel Masterplan di sviluppo sono:

- I.1 C19-52SF3 (I° Stralcio) Riqualficazione edificio Pad W – Via del Giochetto - CUP: J98I21000160006 di lavori € 18.299.003,21 (minimo garantito) oltre servizi di ingegneria (€ 510.000,00) ed eventuali opzioni;
- I.2 C19-52SF2 Consolidamento sismico Istituti biologici Blocco A1 – Via del Giochetto – CUP: J99J20001010006 di soli lavori per € 2.418.733,41 (minimo garantito) oltre eventuali opzioni;
- I.3 C19-52SF2 (II° stralcio I.1), completamento blocco C1, C2 e C3 (Pad W) per un importo di lavori per € 10.600.000,00 oltre eventuali servizi di ingegneria connessi per un massimo di € 460.000,00 ed eventuali opzioni;
- I.4 C17-04 I° Stralcio A2 - Miglioramento sismico e adeguamento antincendio, I stralcio funzionale, dei blocchi A2 e B1 ex Istituti Biologici per un importo presunto di € 870.062,16 oltre ad imprevisti e lavori in economia (progetto proposto in cofinanziamento sul bando ex DM 1274);
- I.5 C17-04 II° Stralcio B1 - Miglioramento sismico e adeguamento antincendio, I stralcio funzionale, dei blocchi A2 e B1 ex Istituti Biologici per un importo presunto di lavori di € 1.101.488,63;
- I.6 C18-11 II° Fase - Completamento del laboratorio Delphi Star Lab per un importo di lavori € 1.280.000,00 oltre eventuali servizi di ingegneria per massimo € 120.000,00;
- I.7 C14-18 II° stralcio - Realizzazione del blocco A di scienze motorie presso il polo Pallotta con demolizione dell'edificio esistente € 1.036.993,88 oltre opzioni per la demolizione del fabbricato esistente (€ 350.000,00) e per imprevisti, lavori in economia e conferimenti a discarica per complessivi lavori di € 1.480.000,00 (progetto proposto in cofinanziamento sul bando ex DM 1274) oltre eventuali servizi di ingegneria per € 50.000,00;
- I.8 C20-17 Miglioramento sismico e realizzazione di un aula di rappresentanza dell'edificio di Giurisprudenza per complessivi lavori di € 1.231.824,73 oltre eventuali opzioni (progetto proposto in cofinanziamento sul bando ex DM 1274);
- Opzioni per lavori e servizi di ingegneria per € 2.500.000,00 (€ 2.250.000,00 di lavori e € 250.000,00 di servizi di architettura ed ingegneria)

N.B. tutti i succitati importi, inclusi i minimi garantiti, sono al lordo del ribasso d'asta.

Il tutto per un valore massimo complessivo di Masterplan previsto in AQSL di € 40.921.112,14.