

CAPITOLATO TECNICO

**PROCEDURA COMPARATIVA PER L’AFFIDAMENTO DI UN CONTRATTO DI
PRESTAZIONE DI SERVIZI E CONSULENZA DI SUPPORTO ALLA VALUTAZIONE
PRELIMINARE DEL POSSIBILE UTILIZZO E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE REGIONALE E STIMA DEI POSSIBILI RISPARMI**

CIG: ZA81AE7601

Premessa.....	2
Art. 1 – Oggetto della procedura di gara	3
Art. 2 – Caratteristiche delle prestazioni richieste connesse all'oggetto della procedura	3
Art. 3 – Importo a base d'asta.....	4
Art. 4 – Offerta tecnica.....	4
Art. 5 – Criteri di valutazione dell'offerta	5
Art. 6 – Durata contrattuale	7
Art. 7 – Sicurezza	8
Art. 8 – Pagamenti	8
Art. 9 – Modalità di fatturazione	8
Art. 10 – Tracciabilità dei flussi finanziari.....	8
Art. 11 – Obblighi in materia di trasparenza	8
Art. 12 – Spese contrattuali e oneri	8
Art. 13 – Norme sull'anticorruzione.....	9
Art. 14 – Controversie.....	9
Art. 15 – Trattamento dei dati	9
Art. 16 – Norme di riferimento	9
Art. 17 – Responsabile del procedimento.....	9

Premessa

Da diversi anni la Regione Emilia-Romagna ha in atto un processo di riconversione del proprio patrimonio non strategico che ha portato a perfezionare strumenti per la conoscenza e governo del processo con particolare riferimento a rilevazioni tecniche, specifici supporti di tipo informativo informatico, ricerche di mercato. Nell'ultimo periodo si è apprezzata una notevole flessione del mercato immobiliare provocata dalla crisi economica in atto nonché dalla scarsa presenza, nell'ambito del patrimonio regionale non strategico che residua dopo le consistenti vendite già poste in essere, di immobili di pregio o situati in contesto urbano che rendano appetibile la loro collocazione sul mercato.

Parallelamente l'emanazione del D.L. 95/2012 (convertito con la L.135/2012), *relativo alla revisione della spesa pubblica, ed in particolare l'art.3 "razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive"*, ha introdotto riferimenti precisi con i quali si sono dovute necessariamente confrontare le politiche regionali di razionalizzazione e contenimento della spesa relativa alle locazioni di immobili ad uso istituzionale.

Nel corso del 2014, la Giunta Regionale con propria delibera n. 593/2014, ha approvato il "Piano di razionalizzazione degli spazi" - ex art. 3 legge regionale 30 gennaio 2014 n. 1" che individua linee guida e orientamenti per l'ottimizzazione dell'uso della risorsa spazio ad uso ufficio e per il miglioramento utilizzo delle sedi di lavoro.

Oltre a ciò, a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n. 13 del 30/7/2015 Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni, entro il 2016 la Regione dovrà prendere in carico tutte le risorse umane, strumentali e logistiche collegate alle funzioni precedentemente delegate alle Province, rientrate nella propria competenza. E' stata completata una ricognizione di tutte le sedi occupate dal personale rientrato nell'organico regionale e attualmente è allo studio un'analisi per la presa in carico e la loro gestione che dovrà essere attuata entro l'anno in corso.

La Regione Emilia-Romagna ha attualmente circa 4.000 dipendenti che operano su 68 sedi suddivise in 53 immobili ad uso uffici (di cui 23 in proprietà e 30 in locazione) per complessivi mq 132.000 circa (superficie di calcolo da PdR) e 15 immobili ad uso strumentale (archivi, magazzini, centro stampa, biblioteca di cui 12 in locazione e 3 in proprietà) per complessivi mq 21.000 circa. Si sottolinea che della superficie globale ad uso uffici il personale di Giunta occupa circa 70.000 mq mentre la porzione di spazi restante è utilizzata dalle Agenzie Regionali (AGREA, IntercentER, Corpo Forestale, APT servizi, ARPAE) e parte attribuita in sublocazione ad altri Enti o Soggetti.

Visto l'avvio di una profonda revisione della struttura organizzativa e istituzionale della Regione che porterà, in una prospettiva di medio-lungo periodo, ad una notevole modifica dell'organizzazione regionale sia in termini numerici dei collaboratori che di modalità di svolgimento dell'attività lavorativa, al fine di raggiungere una maggiore funzionalità e razionalità nella distribuzione delle strutture regionali con conseguente contenimento della spesa per locazioni passive ad uso ufficio e/o strumentale, nonché di razionalizzare e valorizzare il patrimonio di proprietà, la Regione Emilia-Romagna ritiene opportuno dotarsi di analisi che, prendendo a riferimento sia il patrimonio in proprietà dell'Ente adibito a sede istituzionale e quello inserito nei Piani di dismissione nonché quello assunto in locazione per fini istituzionali, individui possibili scenari di analisi e analizzi i possibili impatti, tenendo a riferimento uno scenario che prevede:

- risorse calanti e riduzione delle spese di gestione e di funzionamento dell'Ente, pur nel rispetto dell'obiettivo di miglioramento della sostenibilità ambientale del proprio patrimonio;
- riduzione del numero di dipendenti rispetto al consolidato dopo la presa in carico dei dipendenti ex provinciali;
- necessità di ridurre il numero di sedi occupate e concentrare in sedi accorpate i dipendenti

affinché anche l'organizzazione del lavoro ne possa beneficiare facilitando il social working e il passaggio di conoscenza.

Per il carattere multidisciplinare dell'intervento, la Regione Emilia-Romagna ha affidato ad ERVET, propria società in house, lo sviluppo di questo progetto di analisi che permetta di valutare scenari strategici alternativi. ERVET invero ha seguito, sia direttamente che indirettamente nel corso degli anni il processo di riordino territoriale, dispone di esperienza specifica nel campo dell'analisi e valutazione di strumenti di Public Private Partner Partnership ed ha esperienza consolidata per quanto concerne le sperimentazioni inerenti la *carbon footprint*, la riqualificazione energetica di edifici pubblici e la certificazione ambientale.

ERVET in accordo con la Regione Emilia-Romagna, tenuto conto di alcune specificità dell'analisi richiesta, e degli strumenti da mettere a disposizione ritiene opportuno acquisire il servizio specialistico di cui agli articoli seguenti.

Art. 1 – Oggetto della procedura di gara

Nel contesto sopra descritto, ERVET SpA intende acquisire un servizio altamente specialistico che individui:

1. strumenti e percorsi anche fortemente innovativi di valorizzazione dei beni immobili;
2. attività finalizzate alla massimizzazione del valore economico, di miglioramento della sostenibilità ambientale e di razionalizzazione dell'uso del patrimonio immobiliare quali la dismissione, riqualificazione, attivazione di strumenti di finanza immobiliare e rendimento dello stesso;
3. possibili scenari di analisi, verifica degli impatti, anche ambientali, stima dei costi, analisi dei ritorni attesi, tempistiche per l'attuazione;
4. supporto all'individuazione di linee guida interne per l'immediato contenimento degli spazi;
5. supporto all'aggiornamento del piano di razionalizzazione alla luce del riordino complessivo dell'Ente, riguardo alle spese di funzionamento e logistica nel suo complesso.

ERVET SpA si impegna a garantire la messa a disposizione di tutti i dati e le informazioni inerenti gli immobili e le spese di gestione degli stessi, necessarie a fornire un adeguato e completo supporto alla conoscenza del quadro strategico e previsionale sul quale costruire scenari di valorizzazione e razionalizzazione coerenti con le attese della Regione Emilia-Romagna.

I dati sono attualmente nella disponibilità della Regione Emilia-Romagna, che si è impegnata a fornirli ad ERVET SpA in attuazione del progetto.

Art. 2 – Caratteristiche delle prestazioni richieste connesse all'oggetto della procedura

Il Fornitore dovrà proporre la metodologia che riterrà più idonea per analizzare tutti i dati immobiliari, organizzativi, gestionali, ecc. che saranno forniti a cura della Regione Emilia-Romagna e per la modellazione e strutturazione di un database quali-quantitativo in grado di elaborare:

- spazi immobiliari (unità minima di analisi il singolo immobile/sede)
- costi immobiliari (unità minima di analisi il singolo immobile/sede)
- investimenti immobiliari ordinari e straordinari previsti (unità minima di analisi il singolo immobile/sede)
- la nuova logistica organizzativa (unità minima di analisi la direzione/struttura)
- riduzione degli impatti ambientali.

Oltre a creare il database suddetto, il fornitore dovrà:

- supportare il team interno nella verifica/valutazione dei parametri quali-quantitativi utili a

valutare i possibili vincoli/opportunità di trasformazione dei singoli oggetti immobiliari e attuali modelli di utilizzo;

- alimentare il database di analisi con le informazioni raccolte;
- definire più scenari di analisi e verificarne gli impatti anche di tipo ambientale;
- predisporre un report finale che consenta al team interno di definire e presentare agli organi interni gli scenari individuati (azioni da attivare, benefici organizzativi, risparmi ottenibili, ecc.).

In assenza di dati opportunamente dettagliati o comunque coerenti con le finalità dell'analisi, si procederà con stime parametriche e/o Proxy di analisi sostitutive e condivise con il team interno.

L'analisi dovrà essere fatta complessivamente tenendo conto di tutto lo scenario sopradescritto e cioè il riordino istituzionale e la revisione della struttura organizzativa della Regione ma il dettaglio degli scenari potrà essere differenziato e articolato su fasi temporali successive: una principale legata agli immobili già in uso da parte della Regione, la seconda relativa agli immobili derivanti dal riordino istituzionale descritto in premessa.

Non sono inclusi nel presente capitolato di gara attività di due diligence valutativa degli immobili, di progettazione dei layout, di analisi organizzativa.

Il termine massimo previsto per la consegna degli elaborati è di 90 giorni decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione, salvo proroghe dovute a causa di forza maggiore e comunque non imputabili al fornitore.

Art. 3 – Importo a base d'asta

L'importo a base d'asta è di **euro 39.300,00 (trentanovemilatrecento/00) Iva esclusa**, di cui € 0,00 per oneri di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/08.

Il corrispettivo si intende onnicomprensivo di qualsiasi altro onere, rimborso o spesa non prevista nel presente capitolato.

Art. 4 – Offerta tecnica

L'offerta deve essere suddivisa in due sezioni distinte:

Sezione 1 – Relazione illustrativa delle Modalità di erogazione e Qualità dei servizi offerti

Tale sezione contiene informazioni che illustrano, oltre alle modalità di erogazione del servizio richiesto, le capacità che la ditta concorrente può offrire a garanzia della qualità del servizio richiesto. La relazione dovrà contenere:

- il modello organizzativo, le relazioni con il team interno e le modalità di erogazione del servizio che la ditta intende adottare per assicurare la realizzazione del servizio secondo la tempistica richiesta;
- la descrizione delle possibilità di riutilizzo e del valore aggiunto potenzialmente rilevante per la prestazione richiesta, derivante da esperienze pregresse analoghe a quelle richieste per l'erogazione del servizio oggetto del presente capitolato;
- il numero delle risorse e i curricula delle figure professionali di ciascuna delle risorse che l'offerente intende impegnare nell'esecuzione del contratto.

Sezione 2 – Progetto preliminare

Tale sezione contiene un elaborato che consenta di valutare le competenze professionali e le capacità progettuali e propositive del concorrente. A tale scopo il concorrente dovrà descrivere:

- la metodologia che intende adottare per realizzare gli obiettivi richiesti;
- i modelli di analisi a cui intende riferirsi per l'elaborazione degli scenari richiesti;
- le caratteristiche del database che intende realizzare;
- tipologia ed esemplificazione dei deliverable che intende produrre come report;

- illustrazione dei vantaggi, punti di attenzione, elementi di sostenibilità degli scenari;
- previsione di fasi e tempi;
- altre considerazioni ritenute utili a mostrare la capacità professionale e l'esperienza del concorrente.

L'offerta tecnica deve essere priva di qualsivoglia indicazione (diretta e/o indiretta) di carattere economico.

Non è ammessa la presentazione di materiale illustrativo (depliant o altro).

Art. 5 – Criteri di valutazione dell'offerta

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuato sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, secondo i seguenti criteri:

CRITERI	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA TECNICA	70
OFFERTA ECONOMICA	30
TOTALE	100

Risulterà aggiudicataria l'Impresa concorrente che avrà conseguito il Punteggio totale P_{tot} attribuito a ciascuna offerta secondo la formula:

$$P_{tot}(a) = PT(a) + PE(a)$$

dove:

- $P_{tot}(a)$** = Punteggio totale attribuito all'offerta (a)
 $PT(a)$ = Punteggio Tecnico attribuito all'offerta (a)
 $PE(a)$ = Punteggio Economico attribuito all'offerta (a)

Alle caratteristiche e ai requisiti espressi nell'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio determinato in base ai criteri contenuti nella seguente tabella:

PARAMETRI	PUNTEGGIO MAX
<p><u>Sezione 1 – Relazione illustrativa delle Modalità di erogazione e Qualità dei servizi offerti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • il modello organizzativo, le relazioni con il team interno e le modalità di erogazione del servizio che la ditta intende adottare per assicurare la realizzazione del servizio secondo la tempistica richiesta (punti 8); • la descrizione delle possibilità di riutilizzo e del valore aggiunto potenzialmente rilevante per la prestazione richiesta, derivante da esperienze pregresse analoghe a quelle richieste per l'erogazione del servizio oggetto del presente capitolato (punti 10); • il numero delle risorse e i curricula delle figure professionali di ciascuna delle risorse che l'offerente intende impegnare nell'esecuzione del contratto (punti 7); 	25

Sezione 2 – Progetto preliminare	45
<ul style="list-style-type: none"> • la metodologia che intende adottare per realizzare gli obiettivi richiesti (punti 8); • i modelli di analisi a cui intende riferirsi per l'elaborazione degli scenari richiesti (punti 6) ; • le caratteristiche del database che intende realizzare; (punti 5) • tipologia ed esemplificazione dei deliverable che intende produrre come report in funzione degli scenari richiesti (punti 10) ; • illustrazione dei vantaggi, punti di attenzione, elementi di sostenibilità degli scenari (punti 8); • previsione di fasi e tempi (punti 3); • altre considerazioni ritenute utili a mostrare la capacità professionale e l'esperienza dei concorrenti (punti 5) 	
TOTALE	70

Il punteggio relativo all'offerta tecnica si ottiene applicando la seguente formula:

$$PT(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

PT(a) = punteggio totale attribuito all'offerta (**a**)

n = numero totale dei "criteri di valutazione"

W_i = punteggio massimo attribuito al criterio i-esimo.

V(a)_i = valore del coefficiente attribuito all'offerta (**a**) rispetto all'elemento di valutazione variabile tra **0** e **1**

Σ_n = sommatoria

Per la determinazione dei coefficienti **V(a)_i**, relativamente ai criteri sopra indicati, verrà attribuito un giudizio collegiale secondo la seguente scala (ad esclusione dei criteri che già prevedono una modalità di attribuzione del punteggio ad hoc):

VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
NON VALUTABILE O INADEGUATO	0
INSUFFICIENTE	0,3
SUFFICIENTE	0,6
DISCRETO	0,7
BUONO	0,8
OTTIMO	1

La commissione di gara non ammetterà alla fase di gara successiva le ditte che non hanno totalizzato un valore minimo per i criteri di almeno 36 punti (il superamento del valore minimo è richiesto prima della riparametrazione).

Per i criteri in cui nessuna offerta ha ottenuto il valore del coefficiente 1 e quindi il massimo punteggio, si procederà ad una riparametrazione (*re-scaling*) in base alla seguente procedura.

re-scaling

a) se $V_{imax} > 0$

$$V(a)_{ir} = \frac{V(a)_i}{V_{imax}}$$

b) se $V_{imax} = 0$

$$V(a)_i = 0$$

dove:

$V(a)_i$ = valore del coefficiente ottenuto dall'offerta (a) per il criterio i-esimo prima della procedura di re-scaling;

V_{imax} = valore del coefficiente massimo fra quelli attribuiti alle offerte concorrenti per il criterio i-esimo prima della procedura di re-scaling;

$V(a)_{ir}$ = valore del coefficiente di re-scaling ottenuto dall'offerta (a) per il criterio i-esimo

Quindi:

$$PTr_1(a) = \sum_n [W_i * V(a)_{ir}]$$

dove:

$PTr_1(a)$ = punteggio tecnico ottenuto dall'offerta (a) in seguito al re-scaling

Il punteggio relativo all'Offerta economica (**PE**) è di un massimo di **30 punti** e verrà assegnato con la seguente formula:

$$PE(a) = 30 * (X * R(a) / Rmedio) \quad \text{per } R(a) \leq Rmedio$$

$$PE(a) = 30 * (X + \{(1,00 - X) * [(R(a) - Rmedio) / (Rmax - Rmedio)]\})$$

$$\text{per } R(a) > Rmedio$$

dove:

PE(a) = punteggio economico dell'offerta (a)

R(a) = valore dell'offerta (ribasso) del concorrente (a)

Rmax = valore dell'offerta più conveniente

Rmedio = media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzo) dei concorrenti

X = 0,90

Art. 6 – Durata contrattuale

La durata del contratto è fissata in **90 giorni** decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

L'eventuale proroga dei termini di esecuzione della prestazione potrà essere accordata nel rispetto della normativa vigente.

Art. 7 – Sicurezza

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.lgs. n. 81/2008, per l'attività in oggetto, configurandosi come mero approvvigionamento di servizi di natura intellettuale, non si prevedono interferenze, pertanto i costi della sicurezza da interferenza sono pari a € 0 (zero).

Ai sensi dell'art. 95 co.10 D.Lgs. 50/2016 il concorrente deve indicare i propri costi aziendali relativi agli adempimenti sulla sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008.

Art. 8 – Pagamenti

I pagamenti saranno disposti secondo le seguenti modalità:

- il **30%** del totale dell'importo contrattuale a presentazione della progettazione del database;
- il **70%** del totale dell'importo contrattuale, a saldo, al termine dell'erogazione dei servizi previsti, a presentazione del report finale.

Ciascun pagamento sarà eseguito entro 30 giorni dal ricevimento della fattura e comunque entro 30 giorni dalla data del documento di accertamento della conformità delle prestazioni.

Il pagamento dell'ultima soluzione, a saldo, sarà disposto previa attestazione di regolare esecuzione della prestazione da parte del Responsabile della procedura.

Art. 9 – Modalità di fatturazione

Il fornitore dovrà intestare la fattura a:

ERVET Emilia-Romagna Valorizzazione Economica Territorio SpA
Via G.B. Morgagni 6 – 40122 Bologna
C.F. e P.IVA 00569890379

Art. 10 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Sono a carico della Ditta aggiudicataria gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

Ai sensi della medesima legge 136/2010 e ss.mm. sopraccitata, costituirà causa di risoluzione del contratto il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative ai servizi oggetto del contratto.

Art. 11 – Obblighi in materia di trasparenza

Ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs n. 50/2016, gli atti della presente procedura saranno pubblicati sul profilo del committente.

Art. 12 – Spese contrattuali e oneri

Le spese di bollo, registro e quant'altro dovesse sostenersi ai fini della gara e del conseguente contratto, anche se non richiamate espressamente nel presente documento, sono a carico dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa.

Art. 13 – Norme sull'anticorruzione

L'aggiudicatario, a decorrere dall'entrata in vigore del comma 16 ter dell'art. 53 del D.Lgs. n. 165/2001 (28.11.2012), non dovrà aver affidato incarichi o lavori retribuiti, di natura autonoma o subordinata, a ex dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui all'art.1, comma 2, del medesimo decreto, entro tre anni dalla loro cessazione dal servizio, se questi avevano esercitato, nei suoi confronti, poteri autoritativi o negoziali in nome e per conto dell'Amministrazione di appartenenza.

Ai sensi dell'art.80 co.5 lett. d) è fatto obbligo ai partecipanti alla gara di comunicare ogni situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, che dovesse manifestarsi nel corso della procedura.

Art. 14 – Controversie

Tutte le controversie intervenute sia durante l'esecuzione che al termine del contratto fra l'ERVET e l'appaltatore che non si siano potute definire in via amministrativa, quale che sia la loro natura tecnica, amministrativa e giuridica, nessuna esclusa, potranno essere deferite all'Autorità Giudiziaria competente.

E' esclusa la competenza arbitrale ed è obbligatorio, prima di adire il Giudice competente, promuovere il tentativo di composizione bonaria della controversia in via amministrativa. Il foro competente è quello di Bologna.

Art. 15 – Trattamento dei dati

Tutti i dati personali di cui ERVET SpA venga in possesso in occasione dell'espletamento di questa procedura comparativa verranno trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura verranno:

- utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedura;
- conservati sino alla conclusione del procedimento presso ERVET SpA nella responsabilità del dott. Donato Pulacchini.

In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti sanciti dall'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003.

Restano salve le disposizioni sull'accesso di cui alla legge n. 241/90 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Art. 16 – Norme di riferimento

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente documento, si rinvia all'osservanza di tutte le norme e regolamenti vigenti.

Art. 17 – Responsabile della procedura

Il **Responsabile della Procedura** è Donato Pulacchini.