

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

In data 14/11/2025

N. 508

Oggetto: Determinazione a contrarre ex art. 17, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 per l'affidamento dell'appalto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED IMPIANTISTICA DELL'EDIFICIO DA ADIBIRE A RESIDENZA UNIVERSITARIA "TORTORELLI" UBICATO IN VIA VAL D'APOSA N. 7, BOLOGNA. CUP H39I25000350002.

L'anno duemilaventicinque oggi quattordici del mese di novembre, il Direttore dell'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori (di seguito ER.GO), Dott. Francesco Scaringella ai sensi della deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1750 del 27/10/2025;

VISTA la L.R. 27 luglio 2007, n. 15 "Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione", così come modificata dalla L.R. n. 6/2015;

VISTO lo Statuto di ER.GO, adottato con determinazione n.132 del 08/10/2015 ed approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna con delibera n.1649 del 02/11/2015;

VISTA la propria determinazione n. 490 del 04/11/2025 "*Rinnovo degli incarichi dirigenziali ad interim e delle deleghe di funzioni dirigenziali a titolari di Incarichi di Elevata Qualificazione*", nonché la determinazione in quest'ultima richiamata del Direttore *ad interim* n. 431 del 02/10/2025 "*Ridefinizione delle attribuzioni di incarichi dirigenziali ad interim – Ulteriore rinnovo delle deleghe di funzioni dirigenziali a Titolari di Incarichi di Elevata Qualificazione – Proroga delle assegnazioni di alcune unità di personale*";

VISTO il D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento di Contabilità e dei Contratti di ER.GO, adottato con Determinazione della Direttrice n. 133 dell'08/10/2015 ed approvato dalla Giunta regionale con Delibera n. 1649 del 02/11/2015;

VISTO il Regolamento relativo alle procedure per gli Affidamenti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, approvato con Determinazione della Direttrice n. 406 del 10/09/2024;

VISTO il Regolamento per la definizione dei criteri disciplinanti la corresponsione degli incentivi alle funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs.n.36/2023, approvato con Determinazione della Direttrice n. 250 del 30/05/2024;

PREMESSO che:

- l'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, a seguito di richiesta del 19/11/2024 prot. 0786094 e sulla base dell'art. 21 c. 10 della legge 2 dicembre 1991 n.390, ha concesso ad ER.GO con atto del 03/12/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 20/12/2024 al n. TGD, Serie 3X n. 4977, l'uso gratuito per la durata di anni 19 (diciannove) di n. 4 unità immobiliari, situate ai piani primo, secondo e terzo dell'immobile sito in Bologna - Via Val d'Aposa 7, per adibirle

ad alloggi da assegnare agli studenti universitari inseriti nelle graduatorie approvate da ER.GO, con vincolo di destinazione permanente al diritto allo studio universitario;

- le suddette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 200, mappale 151, sub. 20,26,32,33-categoria A/3 - classe 3, superficie netta complessiva mq. 383,48, oltre ai locali al piano terra di mq. 23,83 censiti al sub19/parte del medesimo foglio 200, mappale 151, da utilizzare per il servizio di portierato, per complessivi mq 407,31;

DATO ATTO in particolare, che, ai sensi dell'art.7 della Concessione siglata con UNIBO, la Concessionaria ER.GO ha assunto l'impegno "di eseguire, a proprie cure e spese e senza diritto a rimborsi o indennizzi di sorta, quegli eventuali lavori dei quali ravvisi la necessità per una migliore funzionalità delle unità immobiliari oggetto di concessione";

RICHIAMATE le determinazioni della Direttrice di ER.GO, dott.ssa Patrizia Mondin:

- n.78 del 24/02/2025 circa la nomina del Responsabile Unico del Progetto e la costituzione del gruppo di lavoro relativo all'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Aziendale per gli incentivi alle funzioni tecniche;
- n.92 del 03/03/2025 circa l'approvazione del D.I.P. (documento di indirizzo alla progettazione) di cui all'art. 3, Allegato I.7 del D.lgs.n.36/2023 relativo all'intervento in oggetto;
- n.160 del 02/04/2025 circa l'affidamento dell'incarico professionale per la progettazione, direzione lavori, contabilità e coordinamento della sicurezza e ogni altro adempimento all'Arch. Sebastiano Sarti, C.F. SRTSST67L23A757K, P.IVA.04200970376, con studio professionale in Via Idice n. 9, San Lazzaro di Savena (BO) per rendere le unità immobiliari oggetto dell'intervento agibili;
- n.298 del 29/05/2025 circa la validazione e l'approvazione del P.F.T.E. (Progetto di fattibilità tecnico ed economica) presentato dall'Arch. Sebastiano Sarti, relativo all'intervento in oggetto;

RICHIAMATE le Determinazioni del Dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato, dott. Riccardo Solci:

- n. 195 del 22/09/2025 circa la validazione e l'approvazione del Progetto esecutivo presentato dall'Arch. Sebastiano Sarti, relativo all'intervento in oggetto, costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni tecniche GENERALI

1. Relazione Generale rev. 1
2. Relazione tecnica di applicazione dei CAM
3. Documentazione fotografica
4. Relazione tecnico storica
5. Relazione fotografica – Parti Comuni Piano terra

Elaborati grafici generali e ARCHITETTONICI

6. Planimetrie catastali
7. LOTTO A - Rilievo architettonico - Planimetria Piano Terra
8. LOTTO B - Rilievo architettonico - Planimetria Piano Primo
9. LOTTO B - Rilievo architettonico - Planimetria Piano Secondo
10. LOTTO B - Rilievo architettonico - Planimetria Piano Terzo
11. LOTTO B - Rilievo architettonico – Sezione A-A'
12. LOTTO B - Rilievo architettonico – Sezione B-B' e CC'
13. LOTTO A - Progetto architettonico - Planimetria Piano Terra
14. LOTTO B - Progetto architettonico - Planimetria Piano Primo
15. LOTTO B - Progetto architettonico - Planimetria Piano Secondo
16. LOTTO B - Progetto architettonico - Planimetria Piano Terzo
17. LOTTO B - Progetto architettonico - Sezione A-A'
18. LOTTO B - Progetto architettonico – Sezione B-B' - CC'

19. LOTTO B - Interventi - Planimetria Piano Terra
20. LOTTO B - Interventi - Planimetria Piano Primo
21. LOTTO B - Interventi - Planimetria Piano Secondo
22. LOTTO B - Interventi - Planimetria Piano Terzo
23. LOTTO B - Interventi - Sezione A-A'
24. LOTTO B - Interventi - Sezione B-B' – CC'
25. LOTTO A – Tavola tematica – Planimetria Piano Terra
26. LOTTO B – Tavola tematica demolizioni – Planimetria Piano Primo
27. LOTTO B – Tavola tematica demolizioni – Planimetria Piano Secondo
28. LOTTO B – Tavola tematica demolizioni – Planimetria Piano Terzo
29. LOTTO B – Tavola tematica – Sezione AA'
30. LOTTO B – Tavola tematica – Sezioni BB' – CC'
31. LOTTO B – Dettagli costruttivi
32. LOTTO B – Abaco contropareti, tramezzi e solai
33. LOTTO B – Schema di posa bagni – Piano Primo e Piano Secondo
34. LOTTO B – Schema di posa bagni – Piano Terzo
35. LOTTO B – Abaco infissi
36. LOTTO B - Legge 13/89 - visitabilità ed adattabilità - Planimetria Piano Terra
37. LOTTO B - Legge 13/89 - visitabilità ed adattabilità - Planimetria Piano Primo
38. LOTTO B - Legge 13/89 - visitabilità ed adattabilità - Planimetria Piano Secondo
39. LOTTO B - Legge 13/89 - visitabilità ed adattabilità - Planimetria Piano Terzo

Relazioni ed elaborati grafici IMPIANTI MECCANICI

40. LOTTO B - Relazione specialistica impianti meccanici
41. LOTTO B - Relazione tecnica energetica
42. LOTTO B - Relazione di calcolo impianti meccanici
43. LOTTO B - Schema funzionale impianti meccanici
44. LOTTO B - Pianta piano primo – Impianto di riscaldamento e raffrescamento
45. LOTTO B - Pianta piano secondo – Impianto di riscaldamento e raffrescamento
46. LOTTO B - Pianta piano terzo – Impianto di riscaldamento e raffrescamento
47. LOTTO B - Pianta piano primo – Impianto idrico sanitario e scarichi
48. LOTTO B - Pianta piano secondo – Impianto idrico sanitario e scarichi
49. LOTTO B - Pianta piano terzo – Impianto idrico sanitario e scarichi

Relazioni ed elaborati grafici IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

50. LOTTO B - Relazione specialistica impianti elettrici
51. LOTTO B - Relazione di dimensionamento impianti elettrici
52. LOTTO B - Schemi quadri elettrici
53. LOTTO B - Distribuzione principale
54. LOTTO B - Impianti piano terra e primo
55. LOTTO B - Impianti piano secondo e terzo

Elaborati ECONOMICI e amministrativi

56. Elenco prezzi unitari e analisi prezzi
57. Computo metrico estimativo
58. Quadro di incidenza della manodopera
59. Quadro economico
60. Cronoprogramma rev. 1
61. Piano di Sicurezza e Coordinamento rev. 1
62. Piano di manutenzione dell'opera
63. Capitolato speciale d'appalto – parte normativa
64. Capitolato speciale d'appalto – parte tecnica

65. Schema contratto

- n.267 del 27/10/2025 con la quale si è provveduto alla sostituzione del Responsabile Unico di Progetto - Geom. Andrea Permunian con la Geom. Naica Di Girolamo, Servizio Patrimonio e Provveditorato, Programmazione di Interventi di Sviluppo Edilizio - Ufficio Tecnico Bologna, Ferrara e Romagna - con conseguente modifica del gruppo di lavoro relativo all'intervento in oggetto;

ATTESO che per la realizzazione dell'intervento è necessario provvedere ai successivi adempimenti, con particolare riferimento all'attivazione di apposita procedura di affidamento;

VISTO, in particolare l'art. 17, comma 1 del D.Lgs.n.36/2023 (Fasi delle procedure di affidamento), in forza del quale prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

DATO ATTO del Quadro Economico dell'intervento, così rappresentato:

Capo A - Lavori	
Lavori di ristrutturazione edilizia ed impiantistica dell'edificio "TORTORELLI" (OG1, OG11, OS30, OG2)	€ 556.120,82
Oneri relativi alla sicurezza	€ 20.485,30
Totale Capo A	€ 576.606,12
Capo B - Somme a disposizione	
Spese tecniche compresi oneri previdenziali	€ 98.800,00
Anac	€ 410,00
Imprevisti	€ 87.315,15
Allacciamenti e potenziamenti	€ 8.540,00
Oneri di discarica	€ 12.200,00
Forniture in affidamento diretto	€ 125.200,00
IVA 10% su lavori e imprevisti	€ 65.598,35
IVA 22% su spese tecniche	€ 21.736,00
IVA 22% su allacciamenti, oneri di discarica e forniture	€ 26.317,05
Incentivi art. 45 D.Lgs 36/23	€ 11.532,12
Totale Capo B	€ 423.393,88
TOTALE INTERVENTO (Capo A + Capo B)	€ 1.000.000,00

CONSIDERATO il valore stimato dell'appalto di importo inferiore alle soglie europee, è possibile ricorrere alla procedura negoziata senza bando ex art. 50, comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, previa consultazione di almeno cinque operatori economici al fine di addivenire alla scelta del contraente;

RITENUTO opportuno, in attuazione del principio di risultato di cui all'art. 1 del Codice e per accelerare la procedura di scelta dell'affidatario:

- espletare detta procedura di affidamento mediante la Piattaforma SATER di INTERCENT-ER, a mezzo dello strumento Richiesta di Offerta (RDO);
- espletare la consultazione di mercato mediante invito di sette operatori economici, nel rispetto del principio di rotazione, in possesso di idonee referenze in relazione alla regolarità e qualità della prestazione resa in precedenti commesse pregresse e iscritti regolarmente all'elenco fornitori di SATER alle Categorie Lavori oggetto di intervento, ossia:
 - Categoria Lavori OG1, Classifica II;
 - Categoria Lavori OS30, Classifica I;
 - Categoria Lavori OG11, Classifica I;
 - Categoria Lavori OG2, Classifica I;
- stabilire per la successiva fase di negoziazione, quale criterio di aggiudicazione delle offerte, quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del Codice in quanto le caratteristiche qualitative e tecniche delle prestazioni sono definite in modo certo e dettagliato dal Progetto Esecutivo approvato e dal Capitolato Speciale d'Appalto;
- non suddividere in lotti i lavori in oggetto poiché costituenti un lotto funzionale unitario non frazionabile o ulteriormente suddivisibile in termini fisici o prestazionali senza compromettere l'efficacia complessiva dell'intervento da realizzare;

DATO ATTO che le caratteristiche delle opere oggetto dell'appalto e gli elementi essenziali del contratto sono rinvenibili negli elaborati economici e amministrativi che costituiscono il Progetto Esecutivo, in particolare ai numeri 63. Capitolato speciale d'appalto – parte normativa, 64. Capitolato speciale d'appalto – parte tecnica;

VISTA la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Gare e Contratti, costituita da:

- Lettera di Invito/Disciplinare di gara;
- Domanda di partecipazione;
- Modulo equivalenza CCNL;
- Modulo offerta economica;

DATO ATTO che, in base all'importo stimato dell'intervento oggetto di affidamento, ER.GO (in qualità di stazione appaltante) è tenuta al pagamento di € 410,00 quale contributo previsto dalla legge in favore dell'ANAC e che tale importo è stato già contemplato all'interno del QTE approvato;

RITENUTO, pertanto:

- di indire una procedura negoziata senza bando ex art. 50, comma 1 lett. c) del D.Lgs.n.36/2023, per un importo a base di gara di € 576.606,12 IVA esclusa, di cui € 20.485,30 IVA esclusa per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di disporre una preliminare consultazione di mercato mediante invito di sette operatori economici, scelti nel rispetto del principio di rotazione, in possesso di idonee referenze in relazione alla regolarità e qualità della prestazione resa in precedente commesse pregresse e iscritti regolarmente all'elenco fornitori di SATER alle Categorie Lavori oggetto di intervento, da espletare mediante la Piattaforma SATER di INTERCENT-ER, a mezzo dello strumento Richiesta di Offerta (RDO);

- di stabilire per la successiva fase di negoziazione, quale criterio di aggiudicazione delle offerte, quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del Codice;
- di approvare la documentazione di gara, costituita da:
 - Lettera di Invito/Disciplinare di gara;
 - Domanda di partecipazione;
 - Modulo equivalenza CCNL;
 - Modulo offerta economica;

dando nel contempo atto dell'integrazione del CSA, parte normativa, nel frattempo trasmessa dal progettista e depositata agli atti (CSA rev.2);

DATO ATTO che l'obbligo di pubblicità preventiva di cui all'Art. 50, comma 2-bis del D. Lgs. n. 36/2023, è stato assolto mediante la pubblicazione dell'avviso di avvio di consultazione sul sito istituzionale di ER.GO nella Sezione Amministrazione Trasparente-Bandi di gara e contratti, in data odierna;

SU PROPOSTA della Responsabile Unico di Progetto Geom. Naica Di Girolamo, Servizio Patrimonio e Provveditorato, Programmazione di Interventi di Sviluppo Edilizio - Ufficio Tecnico Bologna, Ferrara e Romagna;

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa espresso Dott. Giuseppe Angelo Giovanni Grasso, Funzionario E.Q. "Affari generali e contratti. Relazioni istituzionali" con delega di funzioni dirigenziali e Responsabile di procedimento per la fase di affidamento;

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto espresso dal funzionario responsabile della E.Q. "Risorse economiche e finanziarie", Rag.ra Milena Brunetti;

D E T E R M I N A

1. per le motivazioni indicate in premessa e qui richiamate, di indire una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di mercato, ex art. 50, comma 1 lett. c) del D.Lgs.n.36/2023, per l'affidamento dell'appalto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED IMPIANTISTICA DELL'EDIFICIO DA ADIBIRE A RESIDENZA UNIVERSITARIA "TORTORELLI" UBICATO IN VIA VAL D'APOSA N. 7, BOLOGNA;
2. di stabilire che la procedura verrà espletata mediante la Piattaforma SATER di INTERCENT-ER, a mezzo dello strumento Richiesta di Offerta (RDO), con importo a base di gara di € 576.606,12 IVA esclusa, di cui € 20.485,30 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
3. di disporre la previa consultazione di mercato mediante invito di sette operatori economici, scelti nel rispetto del principio di rotazione, in possesso di idonee referenze in relazione alla regolarità e qualità della prestazione resa in precedente commesse pregresse e iscritti regolarmente all'elenco fornitori di SATER alle Categorie Lavori oggetto di intervento;
4. di stabilire per la successiva fase di negoziazione, quale criterio di aggiudicazione delle offerte, quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del Codice;
5. di approvare la documentazione di gara, costituita da:
 - Lettera di Invito/Disciplinare di gara;
 - Domanda di partecipazione;
 - Modulo equivalenza CCNL;
 - Modulo offerta economica;
6. di dare atto che la spesa complessiva per l'intervento trova copertura sull'impegno assunto sul competente capitolo del Bilancio 2025/2027, annualità 2025, con la determinazione della Direttrice di ER.GO n.520/2024, secondo quanto indicato nella determinazione dirigenziale n.195/2025.

7. di dare atto che la presente determinazione sarà pubblicata nel sito aziendale, nella sezione Amministrazione Trasparente/provvedimenti, così come previsto dal D. Lgs. n. 33/2013.

Il Direttore
Dott. Francesco Scaringella
f.to digitalmente