

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

In data 23/12/2025

N. 591

Oggetto: Aggiudicazione alla Ditta MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. 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. C.I.G. B91E4A553A

L'anno duemilaventicinque oggi ventitré del mese di dicembre, 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;

RICHIAMATA la propria determinazione n.508 del 14/11/2025, con la quale, alla luce del Quadro Economico dell'intervento, si stabiliva:

1. 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 INTERCENTER**, 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**;

ATTESO che con lo stesso provvedimento veniva approvata la documentazione di gara (costituita da: Lettera di Invito/Disciplinare di gara; Domanda di partecipazione; Modulo equivalenza CCNL; Modulo offerta economica) e si dava 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 sopra richiamata;

DATO ATTO che in data 14/11/2025 la Richiesta di Offerta (RdO PI514950-25) veniva inviata a n.7 Operatori Economici, in possesso dei requisiti necessari per eseguire i lavori previsti nell'appalto in questione e regolarmente iscritti all'Elenco dei fornitori di SATER, scelti nel rispetto anche del principio di rotazione;

DATO ATTO INOLTRE che, entro il termine fissato (05/12/2025, ore 18:00), tutti e 7 gli Operatori Economici facevano pervenire la propria offerta, secondo il seguente prospetto riassuntivo:

Ragione Sociale	C.F./P.I.	Comune	E-Mail	Reg.Sistema	Data ricezione
BAUTECO S.R.L.	02519191205	Bologna	BAUTECO@PEC.IT	PI551751-25	03/12/2025 10:54:16
ZINI ELIO S.R.L.	01543211203	Bologna	ZINIELIOSRL@LEGALMAIL.IT	PI556519-25	04/12/2025 16:03:18
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	01468160393	Ravenna	ARCOLAVORI@LEGALMAIL.IT	PI557715-25	05/12/2025 10:37:09
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA	03539261200	Bologna	CONSORZIO.INNOVA@LEGALMAIL.IT	PI557943-25	05/12/2025 11:21:15
CIRES SOCIETA' COOPERATIVA	02584701201	Castenaso	CIRES@PEC.CIRES-BO.IT	PI558081-25	05/12/2025 11:43:54
MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. in sigla MCG SRL	02471600391	Ravenna	mulinaricostruzionigenerali@legalmail.it	PI559596-25	05/12/2025 17:10:20
ASFALTI E COSTRUZIONI S.R.L.	02476901208	Ozzano dell'Emilia	asfaltiecostruzioni@legalmail.it	PI559632-25	05/12/2025 17:36:24

ATTESO che:

- in data 10/12/2025 veniva scaricata e verificata la documentazione amministrativa prodotta dai 7 Operatori Economici concorrenti;
- in data 11/12/2025, terminata la fase di valutazione amministrativa, si procedeva direttamente all'apertura delle Offerte Economiche;

PRESO ATTO del seguente esito finale, derivante dall'applicazione automatica da parte del Sistema delle disposizioni normative in materia di "anomalia delle offerte":

Fornitore	Stato Offerta	Rank	Valore Offerta %	Base d'asta	Ribasso %	Ribasso
MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. IN SIGLA MCG SRL	Aggiudicatario proposto	1	10,89	556120,81	10,89	60561,56
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA	II Classificato	2	8,18	556120,81	8,18	45490,68
ASFALTI E COSTRUZIONI S.R.L.		3	7,50	556120,81	7,50	41709,06
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE Esecutrice CONSORZIO LAVORI EMILIA OVEST - SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE			16,61	556120,81	16,61	92371,67
CIRES SOCIETA' COOPERATIVA			12,76	556120,81	12,76	70961,02
ZINI ELIO S.R.L.			12,73	556120,81	12,73	70794,18
BAUTECO S.R.L.			1,80	556120,81	1,80	10010,17

DATO ATTO

- che, verificata la correttezza dell'Offerta Economica nei suoi contenuti (costi manodopera, costi propri della sicurezza), sono stati effettuati - tramite l'attivazione del FVOE (Fascicolo virtuale dell'Operatore Economico) direttamente su SATER - i controlli di legge sulla Ditta prima classificata: MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.;
- che l'esito dei controlli ha confermato il regolare possesso dei requisiti generali dichiarati in sede di gara (es. regolarità contributiva e fiscale, assenza di condanne, iscrizione alla White List...):

RITENUTO pertanto di poter procedere all'aggiudicazione dell'appalto in questione alla Ditta MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., C.F./P.I. 02471600391, con sede di Via Massimo D'Azeglio 16, a Ravenna, verso un importo di € 495.559,25 (IVA esclusa), oltre ad € 20.485,30 (IVA esclusa) per oneri di sicurezza, verso un corrispettivo contrattuale di € 516.044,55 (IVA esclusa);

RITENUTO di procedere alla comunicazione dell'esito della procedura agli altri concorrenti ed al perfezionamento dell'aggiudicazione, nonché alla conseguente stipula del contratto d'appalto direttamente su SATER, previa presentazione della cauzione definitiva nella misura stabilita dal CSA e dell'attestazione dell'avvenuto pagamento dell'imposta di bollo;

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, che ha dichiarato di non trovarsi in una situazione, anche solo potenziale, di conflitto d'interessi con la Ditta aggiudicataria;

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, che ha dichiarato di non trovarsi in una situazione, anche solo potenziale, di conflitto d'interessi con la Ditta aggiudicataria;

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. di aggiudicare, all'esito della procedura condotta tramite RdO su SATER, l'appalto di "Ristrutturazione edilizia ed impiantistica dell'edificio da adibire a Residenza universitaria "Tortorelli" ubicato in Via Val d'Aposa n. 7, Bologna" alla Ditta MULINARI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., C.F./P.I. 02471600391, con sede di Via Massimo D'Azeglio 16, a Ravenna, verso un importo di € 495.559,25 (IVA 10% esclusa), oltre ad € 20.485,30 (IVA 10% esclusa) per oneri di sicurezza, verso un corrispettivo contrattuale di **€ 516.044,55 (IVA 10% escl.), per un totale di € 567.649,005 (IVA 10% incl.); CUP H39I25000350002. C.I.G. B91E4A553A;**
2. di dare atto che la spesa complessiva per il contratto di cui al precedente punto trova copertura, al pari dell'intero Quadro Economico dell'intervento in questione, 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;
3. 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