Il Dirigente dell'Area Programmazione e sviluppo grandi opere e Responsabile Unico del Progetto: Arch. Cristina Tartari

Firmato digitalmente da: CRISTINA TARTARI
Data: 20/06/2024 18:30:17 CEST

Visto

Il Dirigente dell'Area Affari generali e legali: Dott. Massimo Benedetti

Visto

Il Dirigente dei Servizi Economici e Finanziari: Dott.ssa Paola Solombrino

Firmato digitalmente da PAOLA SOLOMBRINO
Data: 2024.06.20 14:14:26 +02'00

Visto

Il Direttore Generale Dott. Marco Degli Esposti

Strutture cui inoltrare la Delibera approvata dagli Organi:
- Area Affari generali e legali
- Area Servizi Economici e Finanziari

Consiglio di Amministrazione del 26/06/2024

Titolo della pratica

NUOVA SEDE DEL DIPARTIMENTO E SCUOLA AGRARIA NEL POLO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO DI SESTO FIORENTINO.

Approvazione della strategia di gara, della linea guida e relativo master plan e rimodulazione delle fonti di finanziamento del progetto - scheda P.E. n.287 CUP B93H20000300005

ISTRUZIONE DELLA PRATICA

Premessa

Si ricorda a codesto organo che il programma di Ateneo per lo sviluppo dell'edilizia universitaria, come individuato dal rettore con nota del 20/11/2018, prot. 01988685, prevedeva lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnica ed economica del nuovo insediamento presso il Polo Scientifico di Sesto Fiorentino per soddisfare le esigenze dei Dipartimento e delle Scuole che gravitano presso la sede del Piazzale delle Cascine.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30/04/2020 veniva approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica relativo al Nuovo Dipartimento e della Scuola di Agraria nel

Campus universitario di Sesto Fiorentino ai fini della partecipazione al bando MUR per l'edilizia di cui DM n.1121 del 5 dicembre 2019.

In seguito alla presentazione dell'istanza di finanziamento al Ministero dell'Università e Ricerca per un costo complessivo del programma d'intervento pari a € 102.670.217,00, con Decreto dello stesso n. 0000566.30-O4-2021, ns. prot. 149830 del 24/05/2021 veniva ammesso a finanziamento l'intervento per la realizzazione del progetto per un importo di cofinanziamento massimo di € 31.514.907,00.

Per effetto di molteplici fattori e dei significativi incrementi dei prezzi per l'edilizia è stato necessario adeguare il quadro economico del progetto definitivo per un nuovo importo di € 151.065.216,01 di cui € 116.672.995,07 per lavori, comprensivi di € 6.216.310,94 per oneri per la sicurezza e € 34.392.220,94 per somme a disposizione dell'Amministrazione rispetto alle previsioni contenute nella delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8/7/2020.

Il maggior importo del quadro economico dell'opera, rispetto alle previsioni iniziali, ha costretto l'Amministrazione a valutare una realizzazione del progetto per stralci funzionali.

Di quanto sopra veniva edotto il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27/01/2023, di cui da prot. 15903 del 25/01/2023, in cui veniva anticipata la scelta di procedere alla progettazione definitiva dello "Stralcio 1" relativo a sette edifici, B-C-E-F-G-H-I, dei dieci previsti e relative opere di urbanizzazione, rimandando la costruzione degli altri edifici, A-D-L, a fasi successive una volta reperite le risorse necessarie.

Si è proceduto così con la realizzazione del Progetto Definitivo Stralcio 1, così come deliberato in Consiglio di Amministrazione del 31/03/2023, relativo agli edifici B-C-E-F-G-H-I.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29/11/2023 veniva edotto del fatto che il quadro economico dello "Stralcio 1" non trova totale copertura nei fondi stanziati dall'Amministrazione nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche. È risultato pertanto necessario introdurre un nuovo approccio al progetto ai fini della concreta attuazione dell'intervento, basato sempre sul principio degli stralci funzionali ma sfruttando gli elaborati tecnici in fase di redazione.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29/11/2023, si approvava la proposta di procedere con un ulteriore "Stralcio 1 A", del progetto definitivo della nuova sede del Dipartimento e della Scuola di Agraria, lasciando aperte le possibilità di sviluppo di stralci successivi, relativi agli altri edifici non ricompresi nello stesso, una volta reperite le risorse necessarie.

Per l'avvio delle attività propedeutiche alla procedura di gara per la realizzazione dei lavori dello stralcio 1 A, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24/04/2024 approvava in linea tecnica il Progetto definitivo "Stralcio 1", relativo alla realizzazione degli edifici B-C-E-F-G-H-I e relative opere di urbanizzazione, che ha concluso il suo iter con la consegna del progetto definitivo e del relativo rapporto di verifica con esito finale (artt. 23 e 26 del D. Lgs 50/2016) con parere conforme.

Con D. D. rep. 972/2024 prot. 126000 del 03/06/2024 si è disposto l'incarico di RUP all'arch. Cristina Tartari in avvicendamento con l'arch. Silvia Giannoni, per l'intervento in oggetto.

Proposta progettuale Stralcio 1 A

L'intervento del progetto di Stralcio 1 A, che essendo ricompreso nell'attuale progetto definitivo Stralcio 1 rientrerà all'interno del progetto complessivo definitivo già autorizzato, tiene conto delle esigenze prioritarie del Dipartimento e della Scuola di Agraria in raccordo con i piani strategici di sviluppo edilizio dell'Ateneo.

In particolare, nella Delibera del Consiglio di Amministrazione del 29/11/2023 per la realizzazione di tale stralcio, si era proposta l'individuazione dei corpi di fabbrica C, E ed F destinati a laboratori didattici, laboratori di ricerca, aule e studi docenti, riservandosi però la possibilità di modificare gli edifici da realizzare a seguito di ulteriori approfondimenti progettuali in relazione alla fattibilità tecnica e sulla base delle effettive esigenze dell'Amministrazione, anche in termini di tempi e costi.

Nel corso di tale analisi si è confermata la realizzazione dei corpi di fabbrica C e F, ma si è ritenuto più opportuno sostituire il corpo E con il corpo G oltre all'aggiunta del parcheggio esterno - denominato PK - per soddisfare gli standard urbanistici.

Si ricorda che gli edifici C, F e G sono già ricomprese all'interno del progetto Stralcio 1 e presentano le seguenti caratteristiche:

- Edificio C con destinazione d'uso prevalente a laboratori didattici, presenta una superficie lorda pari a 5.042,00 mq e superficie netta pari a 3.828,04 mq;
- Edificio F con destinazione d'uso prevalente a laboratori di ricerca, presenta una superficie lorda pari a 5.280,00 mq e superficie netta pari a 4.204,98 mq;
- Edificio G con destinazione d'uso prevalente a studi personale didattico, presenta una superficie lorda pari a 4.023,00 mq e superficie netta pari a 3.027,50 mq.

L'ipotesi di realizzazione dei corpi degli edifici C, F e G le cui funzioni corrispondono a laboratori didattici, laboratori di ricerca e studi docenti riportano una superficie lorda complessiva pari a 14.345,00 mq e una superficie netta complessiva pari a 11.060,52 mq, comprensivi delle superfici necessarie relative a percorsi, locali tecnici, interrati e coperture.

Entrando più nel merito di tali valutazioni, la scelta del corpo C è stata determinata dalla presenza nell'edificio della centrale di erogazione dei gas tecnici a servizio dei corpi F e B; pertanto, la sua eliminazione avrebbe comportato la riprogettazione di tutta la distribuzione dell'adduzione di gas tecnici agli edifici F e B con la necessità di nuovi spazi/locali tecnici per la distribuzione dei gas (bombolai).

Per quanto attiene al corpo F, la scelta è derivata invece dal fatto che l'edificio presenta, oltre che ad una cabina MT/BT, tutte le centrali di alimentazione idrica per tutti gli edifici del progetto complessivo; pertanto, la sua eliminazione avrebbe comportato la riprogettazione dell'intera distribuzione dell'adduzione idrica agli edifici e di conseguenza di tutta la parte idrica degli impianti di climatizzazione.

La sostituzione del corpo E con il corpo G deriva dall'opportunità di realizzare da subito le cabine di MT/BT previste nel progetto complessivo, necessarie per il sistema di distribuzione generale. Infatti, la realizzazione del corpo E avrebbe comportato la necessità di realizzare comunque una cabina MT/BT provvisoria con inevitabile conseguente realizzazione di nuovo progetto e relativo iter autorizzativo, causando un aggravio in termini di costi e tempi.

Tenuto conto che il progetto complessivo era concepito organicamente senza suddivisione in lotti e/o stralci funzionali, si ritiene di realizzare contestualmente ai corpi di cui sopra anche lo scavo di sbancamento e le opere strutturali di fondazione dei corpi di fabbrica B, E e del corpo di fabbrica centrale di collegamento (passerelle in quota di collegamento tra i vari edifici connesse con l'accesso principale), in quanto la realizzazione di tali opere in un momento successivo comporterebbe l'interruzione delle attività già insediate negli edifici costruiti. Inoltre, nell'ottica di portare a completamento l'intero complesso, con tale soluzione si realizzerebbero da subito ed in maniera definitiva tutte le reti fognarie e tutti i sottoservizi previsti nel progetto complessivo, determinando un'economia di scala per l'Università.

Pertanto, si evidenzia la necessità di dover realizzare completamente al grezzo i piani interrati dei suddetti corpi (B ed E), in quanto fondamentali per poter completare e realizzare correttamente i sottoservizi, e di completare tali edifici inserendo anche le pareti perimetrali interrate, il solaio di piano terra ed il rinterro degli scavi eseguiti, nonché le opere di finitura necessarie a preservare tali corpi ai successivi sviluppi esecutivi.

Strategia di gara

Al fine di eseguire il progetto definitivo autorizzato composto dagli edifici A-B-C-D-E-F-G-H-I-L e il parcheggio e vista la necessità di procedere per stralci funzionali a seguito delle motivazioni opportunamente sopra descritte, si propone di attuare un appalto composto da una fase certa per la realizzazione dello Stralcio 1 A e da una fase eventuale per i restanti edifici ricompresi nel progetto complessivo, una volta reperite le risorse necessarie.

Nello specifico per la realizzazione dello Stralcio 1 A, come sopra descritto, si ritiene conveniente attuare un appalto integrato attraverso l'indizione di una procedura ristretta di cui all'art. 72 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 co. 2, lett. e). Mentre gli interventi per la realizzazione degli altri edifici, ricompresi nel progetto definitivo e ulteriori rispetto a quelli dello Stralcio 1 A, verranno considerati come lavori analoghi ai sensi dell'art. 76, c. 6, del D.Lgs. 36/2023.

Si vanno di seguito a descrivere le considerazioni che hanno portato a tali scelte.

Innanzitutto, l'utilizzo dell'appalto integrato con l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori risiede nel fatto che le funzioni - ospitate all'interno degli immobili - sono particolarmente complesse dal punto di vista tecnico-ingegneristico e ancor di più da quello impiantistico.

Inoltre, si prevede di inserire nel bando delle opzioni per modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 120, co. 1, lett. a) del D. Lgs. 36/2023, così da far fronte al manifestarsi di scenari di rischio prevedibili dato il contesto d'intervento e la tipologia di opere da realizzare. Le somme necessarie per far fronte a tali evenienze sono state opportunamente accantonate, come riscontrabile dal Quadro Economico allegato alla presente.

In relazione alla tipologia di procedura individuata, la gara ristretta - essendo una procedura bifasica - permetterà di perfezionare i documenti di gara durante la fase di ammissione degli operatori economici interessati alla partecipazione. Inoltre, essa ha il vantaggio di creare con il mercato un rapporto più collaborativo e meno conflittuale, attraverso lo strumento della riunione con i concorrenti.
Le riunioni con i singoli concorrenti, da tenersi nel periodo intercorrente fra l'inoltro della lettera di invito e la presentazione dell'offerta, consentiranno di fornire risposte alle domande di chiarimento espresse dai concorrenti e di fornire l'interpretazione autentica dei documenti di gara, riducendo così il rischio di malintesi e di contenzioso. Quanto discusso nel corso delle singole riunioni sarà reso disponibile a tutti i concorrenti. Naturalmente al fine di garantire la massima trasparenza e preservare i requisiti di imparzialità e *par condicio*, le riunioni saranno video registrate. La video registrazione della riunione tenutasi con il concorrente che diventerà poi appaltatore, entrerà a far parte integrante del contratto. Questo strumento è importante per fare in modo che nel corso della gara si creino le condizioni per invogliare i concorrenti ad offrire la loro collaborazione, rendendosi parte attiva nell'aiutare l'Università a migliorare gli atti attraverso la segnalazione di aspetti poco chiari o di eventuali errori.

L'appalto non verrà diviso in lotti in considerazione della tipologia e natura delle opere da realizzare. Infatti, pur operando per stralci, l'intervento è unitario a livello progettuale per gli

aspetti architettonico-ingegneristici legati alle strutture, agli impianti e per gli aspetti funzionali. Pertanto, l'operare di soggetti diversi su un progetto unitario, soprattutto in relazione agli aspetti impiantistici, risulta tecnicamente non praticabile.
Codesto organo deve considerare anche che l'eventuale suddivisione in lotti aumenterebbe i rischi in capo all'Università legati alla realizzazione dei lavori da parte di più operatori economici, il cui coordinamento sarebbe maggiormente oneroso, rendendo difficilmente attuabili quelle economie di scala che, di contro, si possono ottenere ricorrendo ad un unico appaltatore.

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 co. 2, lett. e), assegnando un punteggio pari ad 80 per l'offerta tecnica e 20 per quella economica su un totale di 100. La prevalenza del punteggio all'offerta tecnica ha lo scopo di ottenere un'offerta di qualità, così da raggiungere nella maniera più ottimale gli obiettivi di questa Amministrazione. In tale ottica, si prevede anche di inserire una soglia di sbarramento pari al 50% dei punti disponibili per l'offerta tecnica e che dovrà essere raggiunta nell'offerta tecnica per consentire il prosieguo ai concorrenti nella valutazione dell'offerta economica, così da selezionare operatori economici con le più elevate professionalità.

Come già anticipato nella trattazione, gli interventi ulteriori rispetto a quelli dello Stralcio 1 A verranno considerati come lavori, e servizi correlati, analoghi ai sensi dell'art. 76, c. 6, del D.Lgs. 36/2023.
Essi potranno essere affidati all'appaltatore, già aggiudicatario della procedura ristretta, previo espletamento di una o più procedure negoziate senza pubblicazione di un bando da effettuarsi entro 3 anni dalla sottoscrizione del contratto, a condizione che tali lavori siano analoghi al progetto a base di gara. Il Master Plan e i documenti di gara indicheranno l'entità di tali eventuali lavori analoghi e le condizioni che dovranno ricorrere affinché questi possano essere affidati all'appaltatore della gara principale. La possibilità di avvalersi di tale procedura e il relativo importo saranno indicati nel bando di gara. Tali lavori analoghi pari a circa 84 milioni di euro sono puntualmente descritti nel Master Plan, allegato alla presente, e risultano attualmente solo parzialmente finanziati. La sussistenza di tale opzione non vincola in alcun modo l'Università nei riguardi del futuro appaltatore, e viceversa. In virtù di ciò, i lavori analoghi previsti dal Master Plan non necessitano di avere la relativa copertura finanziaria al momento dell'indizione della gara.

Fase di esecuzione

Per tutte le diverse fasi attraverso le quali giungere alla realizzazione delle opere oggetto dell'appalto, si prevede l'impiego di tecniche riconducibili alla gestione dei progetti (project

management) e del contract management applicate al ciclo di vita dell'opera pubblica, a loro volta integrate con la metodologia BIM.

L'impiego di tecniche proprie del project management costituisce per l'Università uno degli strumenti a garanzia per la realizzazione delle opere nel rispetto degli obiettivi di tempo, costi e qualità. L'integrazione di suddette metodiche e tecniche con la metodologia BIM consentirà di disporre di strumenti e dati tra loro integrati con il progetto e ciò consentirà di accrescere l'efficacia non solo della fase di progettazione esecutiva, ma anche di quella di costruzione, orientando costantemente gli sforzi per un'ottimale gestione degli immobili realizzati nel loro insieme da parte dei futuri appaltatori dei servizi.

L'utilizzo di questi strumenti sarà oggetto di apposita analisi, pianificazione e predisposizione in sede di preparazione dei documenti di gara e consentiranno all'Università di disporre di una visione globale sugli aspetti economici, qualitativi e temporali e di gestire i sottoprocessi che porteranno 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 di disporre dei dati necessari per prendere decisioni ed elaborare i dati di avanzamento, verifica e controllo strumentali all'esecuzione delle opere e dei servizi.

Un'ulteriore tecnica che si prevede di utilizzare è quella della gestione dei rischi attraverso la quale l'incertezza gravante sui lavori di costruzione può essere ridotta progressivamente già dalla fase di progettazione, in modo da consentire sia all'Università che all'appaltatore, di potersi assumere gli oneri connessi con la gestione dei propri rischi.

In tale logica 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.

Al fine di facilitare l'applicazione di tali tecniche, si procederà con la fase di Mobilitazione in cui l'appaltatore successivamente alla stipula del contratto deve 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.

Inoltre, il RUP costituirà il Project Management Office all'interno del quale potranno confluire diversi specialisti, interni ed esterni all'Università.

Il dettaglio delle informazioni sopra riportate è contenuto nella Linea Guida (allegato 1) e nel Master Plan (allegato 2). Tali documenti verranno destinati agli operatori economici all'avvio della procedura di gara.

Fonti di finanziamento

Come previsto nella delibera del Consiglio di Amministrazione del 29/11/2023, la copertura finanziaria dell'intervento stralcio 1A, prevedeva un Quadro Economico stimato pari a circa 50.000.000,00 € con l'attribuzione di risorse sulla scheda di P.E. n. 287 pari ad € 65.347.638,27.

In particolare, lo stanziamento pari ad € 65.347.638,27 era così costituito:

• 5.350.000,00 € permute (da 16.060.000,00 a 5.350.000,00)

• 13.500.000,00 € Fonti Esterne (Regione, Comune di Firenze, Città metropolitana)

• 15.347.638,27 € Fonti esterne (MUR)

• 15.802.361,73 € Fondi Unifi

• 15.347.638,27 € Fondi UNIFI a copertura Fondi MUR.

A seguito di approfondimenti istruttori relativi all'utilizzo delle risorse MUR e ad una ridefinizione dell'importo lavori delle opere previste all'interno dello Stralcio 1 A, si è determinato uno stanziamento inferiore pari ad euro € 59.997.000,00 che ha reso possibile all'estinzione della permuta di 5.350.000,00 € come fonte di finanziamento.

Pertanto, il suddetto stanziamento trova copertura sui seguenti fondi:

- 13.500.000,00 € Fonti Esterne (Regione, Comune di Firenze, Città
- metropolitana)
- 15.347.638,27 € Fonti esterne (MUR)
- 15.802.361,73 € Fondi Unifi
- 15.347.638,27 € Fondi Unifi a copertura Fondi MUR

- 59.997.638,27 € Totale Scheda 287

Questa scelta prevede:

-il mantenimento dei fondi MUR ed il loro utilizzo proporzionale sulla base della ridefinizione dell'intervento;

- con l'eliminazione della permuta, si rende la gara di appalto meno rischiosa e maggiormente appetibile per gli operatori economici.

PROPOSTA DI DELIBERA

Il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Firenze;

Visto il D. Lgs. 36/2023 - Codice dei contratti Pubblici;

Visto il vigente Regolamento dell'Università degli Studi di Firenze sull' Amministrazione, Finanza e Contabilità;

Visti gli artt. 14 e 19 dello Statuto dell'Università degli Studi di Firenze;

Visto il progetto complessivo autorizzato ai sensi dell'ex art. 81, relativo ai 10 edifici (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L e parcheggio PK), e relative opere di urbanizzazione;

Visto il progetto definitivo "Stralcio 1" relativi alla realizzazione degli edifici B-C-E-F-G-H-I e relative opere di urbanizzazione, della Nuova sede del Dipartimento e della Scuola di Agraria presso il Polo Scientifico di Sesto Fiorentino, approvato nella seduta del CDA del 24/04/2024;

Visto il progetto definitivo Stralcio 1 A, parte del Progetto definitivo "Stralcio 1", relativo alla realizzazione degli edifici C-F-G, le fondazioni e opere strutturali degli edifici B ed E sino al piano di campagna, le relative opere di urbanizzazione e il parcheggio PK della Nuova sede del Dipartimento e della Scuola di Agraria presso il Polo Scientifico e tecnologico di Sesto Fiorentino;

D E L I B E R A

- di approvare:
  - la strategia di gara,
  - la linea guida e il relativo master plan allegati,
  - il quadro economico dello stralcio 1 A,

- la rimodulazione delle fonti di finanziamento del progetto - scheda PE n.287, così determinate:

- 13.500.000,00 € Fonti Esterne (Regione, Comune di Firenze, Città
- metropolitana)
- 15.347.638,27 € Fonti esterne (MUR)
- 15.802.361,73 € Fondi Unifi
- 15.347.638,27 € Fondi Unifi a copertura Fondi MUR

- 59.997.638,27 € Totale Scheda 287

- il Budget Investimenti - Programma triennale delle opere pubbliche 2024/2026 e successive annualità assestato a seguito della suddetta variazione, come rappresentato nell'Allegato A, parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di dare mandato all'Area Programmazione Sviluppo Grandi Opere di apportare le variazioni alla scheda di Piano Edilizio 287 a fronte della rimodulazione delle fonti di finanziamento dell'opera in oggetto.