



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane  
der öffentlichen Bauherren  
Conférence de coordination des services de la construction  
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics  
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione  
e degli immobili dei committenti pubblici  
Coordination Group for Construction and Property Services

# Raccomandazioni concernenti la procedura di selezione del mandatario

**Stato: 29 maggio 2018**

## **Membrî della KBOB**

UFCL, armasuisse, settore dei PF, USTRA, UFT, DCPA, ACS e UCS

## **KBOB**

Fellerstrasse 21, 3003 Berna, Svizzera  
Tel. +41 58 465 50 63  
kbob@bbl.admin.ch  
www.kbob.admin.ch

## Colofone

Edizione: maggio 2018

Importanza	La presente pubblicazione «Raccomandazioni concernenti la procedura di selezione del mandatario» illustra le valutazioni della KBOB al momento della pubblicazione.
Editore	Le raccomandazioni sono pubblicate e aggiornate dal gruppo specializzato Acquisti e contratti della KBOB.
Feedback	Eventuali correzioni e complementi possono essere segnalate al seguente indirizzo: <a href="mailto:kbob@bbl.admin.ch">kbob@bbl.admin.ch</a> .
Disponibile su	<a href="https://www.kbob.admin.ch/">https://www.kbob.admin.ch/</a> Rubrica: ⇒ Pubblicazioni / Raccomandazioni / Modelli di contratti ⇒ Prestazioni del mandatario ⇒ Raccomandazioni concernenti la procedura di selezione del mandatario

Per agevolare la lettura, nel presente testo le funzioni sono state designate utilizzando la forma maschile.

## Indice

Colofone .....	2
1. Introduzione .....	4
2. Forme e procedure di acquisto delle prestazioni del mandatario.....	5
3. Selezione del mandatario.....	7
3.1. Organizzazione .....	7
3.2. Tipo di procedura .....	7
3.3. Svolgimento (procedura selettiva) .....	7
3.4. Valutazione (procedura selettiva) .....	8
3.5. Indennità per le prestazioni intellettuali (elaborazione dell'offerta) .....	8
3.6. Selezione dei mandatarari specializzati .....	8
3.7. Comunicazione .....	8
3.8. Comitato di valutazione .....	8
3.9. Anonimato.....	9

## 1. Introduzione

L'aggiudicazione delle prestazioni del mandatario rappresenta una sfida decisiva per la realizzazione di un progetto di costruzione. Nella fase di sviluppo del progetto, il processo di pianificazione gode di un ampio margine d'azione. Di conseguenza la scelta del mandatario adatto influisce notevolmente sul successo a medio e lungo termine del progetto.

Nell'aggiudicazione del mandato di progettazione occorre pertanto attribuire grande importanza alle competenze specialistiche e organizzative dei mandatarî nonché alla garanzia della qualità nella procedura di aggiudicazione adottata.

La scelta del mandatario può avere importanti ripercussioni sulla qualità, in particolare per i mandati di trasformazione e di manutenzione complessa.

La presente raccomandazione intende favorire la comprensione comune della procedura di selezione del mandatario da parte degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici (KBOB). L'obiettivo è assicurare che i committenti pubblici percepiscano in modo unitario la tematica della scelta del mandatario. Secondo la KBOB, la procedura di selezione del mandatario descritta qui di seguito è adatta ai settori dell'architettura, dell'ingegneria, della direzione dei lavori e dell'architettura del paesaggio, soprattutto nel caso dei mandati che riguardano la manutenzione e la trasformazione.

La procedura di selezione del mandatario s'impone per gli oggetti di acquisto che presentano una certa complessità e per i quali è determinante trovare il miglior mandatario. Questo tipo di procedura va però assolutamente distinta dalle procedure di concorso che lasciano un ampio margine di azione alla ricerca della soluzione.

Il presente documento non fa riferimento ad alcuna norma SIA relativa alla procedura di selezione del mandatario. Si applicano le disposizioni legali vigenti in materia.

Ulteriori informazioni sull'acquisto di prestazioni del mandatario (offerta di prestazioni) sono consultabili nella «Guida all'acquisto di prestazioni del mandatario» della KBOB ([www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Pubblicazioni / Raccomandazioni / Modelli di contratti → Prestazioni del mandatario).

## 2. Forme e procedure di acquisto delle prestazioni del mandatario

Nell'ambito delle prestazioni del mandatario occorre distinguere diverse forme di acquisto:

- il concorso d'architettura o d'ingegneria ai sensi degli articoli 40 e seguenti OAPub o delle disposizioni cantonali, a titolo sussidiario secondo il regolamento SIA 142 (regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria);
- il mandato di studio conformemente alle disposizioni del diritto federale o cantonale, a titolo sussidiario secondo il regolamento SIA 143 (regolamento dei mandati di studio paralleli d'architettura e d'ingegneria);
- la procedura di selezione del mandatario, che tiene conto di particolari criteri di valutazione e implica una metodologia adeguata nella ricerca di soluzioni;
- il convenzionale bando per le prestazioni conformemente alla LAPub/OAPub o alle disposizioni cantonali.

Con queste forme di acquisto si perseguono diversi obiettivi:

- se si cerca la miglior soluzione per il compito assegnato o se si deve eseguire un compito impegnativo dal punto di vista urbanistico e politico, idealmente si bandisce un concorso (art. 40 segg. OAPub, a titolo sussidiario regolamento SIA 142) oppure si assegna un mandato di studio (conformemente alle disposizioni del diritto federale o cantonale, a titolo sussidiario secondo il regolamento SIA 143);
- se per il progetto di pianificazione si cerca il miglior partner con la migliore offerta dal punto di vista qualitativo ed economico, idealmente si esegue una procedura di selezione del mandatario come descritta di seguito;
- un bando per le prestazioni (comune bando d'onorario) è invece appropriato se deve essere fornita una prestazione chiaramente definita.

Nel settore degli acquisti pubblici sono previsti quattro tipi di procedure.

- **La procedura libera:** nella procedura libera le commesse sono messe a concorso pubblicamente, ossia sulla piattaforma [www.simap.ch](http://www.simap.ch) oppure nel Foglio ufficiale cantonale. Chiunque può presentare un'offerta.
- **La procedura selettiva:** anche nella procedura selettiva le commesse sono messe a concorso pubblicamente con la differenza che tutti i candidati possono presentare soltanto una domanda di partecipazione. Tra i partecipanti il committente seleziona i candidati idonei a presentare un'offerta.
- **La procedura mediante invito:** in questo tipo di procedura il committente può stabilire direttamente, senza bando di concorso, quali offerenti intende invitare a presentare un'offerta.
- **L'aggiudicazione mediante trattativa privata:** in questo tipo di procedura le commesse sono aggiudicate direttamente, senza un bando di concorso pubblico.

I valori soglia sono determinanti per la scelta della procedura. Sono definiti ai sensi dell'articolo 6 LAPub<sup>1</sup> o secondo le disposizioni dei Cantoni<sup>2</sup>.

La forma di acquisto viene selezionata in base al margine d'azione a disposizione per il progetto di pianificazione.

	<b>Concorso</b>	<b>Mandato di studio</b>	<b>Selezione del mandatario</b>	<b>Offerta di prestazioni</b>
<b>Margine d'azione</b>	grande	grande	medio	piccolo
<b>Campo d'applicazione</b>	progetti di nuova costruzione nonché manutenzioni totali con un elevato grado di complessità e particolarità	progetti di costruzione con definizione libera dei compiti e dialogo diretto tra committente e mandatario	soprattutto per i mandati di manutenzione e trasformazione	studi, direzione dei lavori e manutenzione
<b>Obiettivo</b>	miglior progetto	migliori proposte di soluzione	mandatario più adatto	mandatario più adatto
<b>Tipo di procedura</b>	libera, selettiva, mediante invito	libera, selettiva, mediante invito	libera, selettiva, mediante invito	libera, selettiva, mediante invito, mediante trattativa privata
<b>Tipo di prestazione</b>	orientata alle soluzioni	orientata alle soluzioni	orientata alle soluzioni e alle prestazioni	orientata alle prestazioni
<b>Condizioni quadro</b>	Confederazione: LAPub, OAPub  Cantoni e Comuni: Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), basi legali cantonali regolamento SIA 142	Confederazione: LAPub, OAPub  Cantoni e Comuni: CIAP, basi legali cantonali regolamento SIA 143	Confederazione: LAPub, OAPub  Cantoni e Comuni: CIAP, basi legali cantonali	Confederazione: LAPub, OAPub  Cantoni e Comuni: CIAP, basi legali cantonali
<b>Valutazione</b>	giuria	comitato di valutazione	comitato di valutazione	comitato di valutazione
<b>Anonimato</b>	anonimo	non anonimo	in parte anonimo	non anonimo
<b>Portata dei compiti</b>	bozza del progetto	mandato di studio di progettazione o di pianificazione nonché soluzione di realizzazione	proposta di schizzo per gli aspetti centrali, affermazioni su aspetti qualitativi, offerta d'onorario	affermazioni su aspetti qualitativi, offerta d'onorario

<sup>1</sup> Per gli acquisti della Confederazione sono determinanti i valori soglia definiti nell'ordinanza del DEFR sull'adeguamento dei valori soglia degli acquisti.

<sup>2</sup> Valori soglia CIAP

<b>Dispendio dei mandatori</b>	grande	da medio a grande	da piccolo a medio	piccolo
<b>Indennità per le prestazioni intellettuali</b>	premio in denaro	indennità forfettaria	da valutare in funzione del progetto	nessuna
<b>Rapporto</b>	rapporto della giuria	rapporto del comitato di valutazione	breve rapporto del comitato di valutazione	(breve) rapporto di valutazione

### 3. Selezione del mandatario

La procedura di selezione del mandatario si applica nei settori dell'architettura, dell'ingegneria, della direzione dei lavori e dell'architettura del paesaggio, soprattutto per i mandati che riguardano la manutenzione e la trasformazione. Benché il margine d'azione dei lavori di manutenzione e trasformazione sia piuttosto esiguo rispetto a quello delle nuove costruzioni, lo studio approfondito – sotto il profilo concettuale e progettuale – di un aspetto centrale del progetto di costruzione costituisce una base decisionale fondamentale per la scelta del mandatario.

#### 3.1. Organizzazione

Per l'organizzazione di una procedura di selezione del mandatario si raccomanda di ricorrere a uno specialista interno o a un sostegno esterno.

#### 3.2. Tipo di procedura

Per i progetti di costruzione di piccola entità che si situano al di sotto dei valori soglia definiti nella LAPub/OAPub, nel CIAP o nelle basi legali cantonali, la selezione del mandatario può avvenire secondo la procedura mediante invito. Nella procedura mediante invito il committente deve procurarsi almeno tre offerte.

Per i progetti di pianificazione che presentano valori soglia superiori a quelli definiti nella LAPub/OAPub, nel CIAP o nelle basi legali cantonali, la selezione del mandatario deve avvenire mediante pubblico concorso. In questi casi si adotta spesso la **procedura selettiva**.

#### 3.3. Svolgimento (procedura selettiva)

**1ª fase:** le candidature sono valutate in base all'autodichiarazione e alle referenze presentate. Generalmente si selezionano le cinque candidature più adatte.

**2ª fase:** le proposte di soluzione riguardanti un aspetto centrale del progetto di costruzione devono essere presentate su circa due fogli in formato A3 unitamente all'offerta d'onorario.

### **3.4. Valutazione (procedura selettiva)**

**1ª fase:** per la prequalifica si applicano i criteri di idoneità. Questi criteri devono corrispondere per quanto possibile alla definizione dei compiti, ma lasciare anche spazio a nuovi approcci creativi.

**2ª fase:** i criteri di aggiudicazione comprendono aspetti architettonici, funzionali, economici ed ecologici del compito assegnato, basandosi sull'offerta d'onorario e sull'approccio progettuale.

### **3.5. Indennità per le prestazioni intellettuali (elaborazione dell'offerta)**

Il dispendio sostenuto dai mandatarî per partecipare alla corrispondente procedura di selezione può essere retribuito a seconda del progetto con un'indennità fissa.

### **3.6. Selezione dei mandatarî specializzati**

Per la selezione di un mandatario specializzato spesso si adotta la procedura libera e talvolta anche la procedura selettiva. Se possibile, le procedure per i settori «architettura» e «pianificazione specializzata» sono eseguite in maniera consecutiva.

In tal modo gli architetti scelti hanno la possibilità di entrare a far parte del comitato di valutazione incaricato di selezionare i mandatarî specializzati nei settori della pianificazione degli impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione o nell'ingegneria.

### **3.7. Comunicazione**

Le procedure di selezione di un mandatario sono messe a concorso pubblicamente. Una volta aggiudicata la commessa, il committente redige un breve rapporto che contiene tutti i dati relativi alla procedura, una valutazione e la motivazione dell'aggiudicazione. Dopo la pubblicazione della decisione di aggiudicazione, le presentazioni possono essere esposte al pubblico fino a decorrenza del termine di ricorso (e anche oltre tale termine), a condizione che ciò sia stato esplicitamente indicato nel bando.

### **3.8. Comitato di valutazione**

Il comitato di valutazione, che valuta in maniera competente le singole proposte di soluzione, si compone di specialisti interni e/o esterni dei settori seguenti: direzione dei lavori di costruzione, architettura, economia di progetto, ingegneria, impiantistica degli edifici e costruzione sostenibile. Le dimensioni del comitato di valutazione sono stabilite in funzione del progetto. Generalmente esso è composto di almeno tre persone che dispongono delle competenze specialistiche necessarie per il progetto di costruzione.

Il comitato di costruzione è responsabile della garanzia della qualità nella procedura di aggiudicazione. Stabilisce la procedura da adottare e valuta le offerte presentate in base ai criteri d'idoneità e di aggiudicazione definiti nella



documentazione del bando. Al riguardo è importante preparare la procedura con accuratezza, chiarire a fondo le condizioni quadro, formulare con precisione il progetto di costruzione e definire con prudenza i criteri di valutazione.

Il comitato di valutazione non può essere equiparato alla giuria di un concorso. Infatti, diversamente dalla giuria di un concorso, i membri del comitato mantengono l'anonimato.

### **3.9. Anonimato**

I lavori degli offerenti sono generalmente trattati in maniera anonima. Un trattamento diverso deve essere esplicitamente indicato nel bando.