

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DISCIPLINARE DI GARA

Gara per l'affidamento dei servizi di gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita del patrimonio (comprensivo degli immobili ad uso diverso dalle abitazioni) degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, ai sensi della legge 23 Dicembre 2005 n. 266 art 1. comma 600.

INDICE

Art. 1 - Oggetto della gara.....	2
Art 2 - Importo a base di gara	2
Art 3 - Modalità di presentazione delle offerte	3
Art 4 - Documentazione amministrativa.....	4
Art. 5-Termine di presentazione dell'offerta.....	6
Art. 6 - Commissione giudicatrice	6
Art 7 - Esclusione dalla gara	7
Art.8 – Offerte anomale	8
Art. 9 - Aggiudicazione dell'appalto	9

Art. 1 - Oggetto della gara

Con riferimento a quanto disposto dalla Legge 266/05 (Legge Finanziaria 2006) il comma 600 recita "Al fine di consentire la corretta e puntuale realizzazione dei programmi di dismissione immobiliare, gli Enti e gli Istituti proprietari possono affidare a società di comprovata professionalità ed esperienza in materia immobiliare e con specifiche competenze nell'edilizia residenziale pubblica, la gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita dei singoli beni immobili."

Ciò premesso in attuazione del predetto comma 600 l'oggetto del presente appalto è il seguente:

pubblico incanto per l'affidamento dei servizi di gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita del patrimonio (comprensivo degli immobili ad uso diverso dalle abitazioni) degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, ai sensi della legge 23 Dicembre 2005 n. 266 art 1. comma 600.

L'affidamento di cui sopra viene realizzato attraverso la stipula di una convenzione, ai sensi del DM 122/10.04.2006 tra il Ministero e l'Aggiudicatario per la fornitura di servizi di consulenza

immobiliare per la dismissione del patrimonio degli Istituti Autonomi per le case popolari, in favore degli Istituti che intenderanno avvalersi della convenzione.

L'appalto è suddiviso in due Lotti:

lotto 1) comprende le Regioni ; Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Sardegna;

lotto 2) comprende le Regioni Emilia-Romagna, Marche, Toscana, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Puglia, Campania, Basilicata, Calabria, Sicilia.

La durata dell'appalto è stabilita in mesi 36 dalla data di attivazione della convenzione relativa a ciascun lotto prorogabile fino ad un massimo di 12 mesi; entro detto periodo dovranno essere attivate i singoli ordinativi da parte degli Istituti, che potranno avere durata massima di 60 mesi

Art. 2 - Importo a base di gara

L'importo stimato a base di gara per tutta la durata della convenzione per ciascun lotto è :

Lotto 1 Euro 600.000.000,00 oltre IVA

Lotto 2 Euro 600.000.000,00 oltre IVA

Con l'aggiudicatario di ciascun lotto verrà stipulata una convenzione, sotto forma di accordo quadro, con la quale l'aggiudicatario si obbliga a erogare in favore dei singoli Istituti i servizi oggetto di gara, in relazione alla quota di immobili che l'istituto medesimo intende dismettere, a fronte del corrispettivo fissato nell'accordo quadro.

Art. 3 - Modalità di presentazione delle offerte

I concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, entro il termine di cui all' Art.5., un plico sigillato contenente al suo interno n.3 buste o plichi; ogni plico e busta dovranno contenere l'indicazione della impresa (o RTI o Consorzio) partecipante (mittente), e l'oggetto della gara nella forma:

"Appalto concorso per l'affidamento dei servizi di gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita del patrimonio (comprensivo degli immobili ad uso diverso) desii Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati ai sensi della legge 23 Dicembre 2005 n. 266 art 1 comma 600. "

essere chiusi e sigillati sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. Al fine della identificazione della provenienza delle buste, queste dovranno recare all'esterno il timbro dell'offerente o altro diverso elemento di identificazione, la firma del legale rappresentante dell'offerente o del procuratore speciale all'uopo incaricato, da apporre su tutti i lembi di chiusura. Le buste interne dovranno riportare, chiaramente leggibili, oltre all'oggetto della gara, le seguenti indicazioni, una per ciascuna busta:

- Busta A: Documentazione Amministrativa
- . Busta B: Progetto Tecnico
- . Busta C: Offerta Economica

La **busta A** dovrà contenere la documentazione amministrativa di cui al successivo

Art. 4.

La **busta B** dovrà contenere il progetto tecnico, che dovrà rispondere ai criteri di merito tecnico di cui all'Art.9.

La **busta C** dovrà contenere l'offerta economica, che sarà formulata indicando:

- la quota percentuale del ricavo netto incassato per la vendita di ciascun immobile, che viene richiesta per l'attività propedeutica alla vendita
- la quota percentuale del ricavo netto incassato per la vendita di ciascun immobile, che viene richiesta per l'attività di assistenza alla vendita

Ogni foglio dell'offerta economica dovrà essere datato e sottoscritto con firma leggibile; l'offerta dovrà avere validità 6 mesi. In caso di raggruppamenti trovano applicazioni le disposizioni di cui all'art.11 del D.Lgs 157/95, come sostituito dall'art.9 del D.Lgs 65/2000

Art 4 - Documentazione amministrativa

I concorrenti dovranno produrre, a pena di esclusione dalla gara, in aggiunta alle dichiarazioni richieste nella sezione III .2 del bando la seguente ulteriore documentazione:

- a. Certificato del casellario giudiziale di data non inferiore a 6 mesi rilasciato dalle competenti autorità tale certificato deve essere prodotto come segue:
 1. Imprese individuali: per il titolare e per tutti i Direttori tecnici, se si tratta di persone diverse dal titolare, nonché per eventuali rappresentanti legali;
 2. Società: per tutti i Direttori tecnici, per tutti i soci accomandatari in caso di s.a.s., per tutti i soci in caso di s.n.c. ovvero s.d.f., nonché per tutti gli amministratori componenti il Consiglio di Amministrazione per le società di qualsiasi tipo;
- b. Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa a di persona munita di poteri di firma, resa ai sensi dell'art 46 e 47 del DPR n. 445/2000, accompagnata da fotocopia di valido documento di identità, attestante che alla gara non concorrono singolarmente o in raggruppamento società o imprese nei confronti delle quali sussistono rapporti di collegamento o controllo determinati in base ai criteri di cui all'art. 2359 c.c.
- e. Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa, o di persona munita di poteri di firma, resa ai sensi dell'art 46 e 47 del DPR n. 445/2000, accompagnata da fotocopia di valido documento di identità, di accettazione delle clausole contenute nel Disciplinare e nel Capitolato d'onori.
- d. Dichiarazione che ai sensi della legge n. 55/90 e successive modificazioni ed integrazioni non sussistono a carico dei soggetti indicati provvedimenti definitivi e provvedimenti in corso ostativi all'assunzione di pubblici contratti.
- e. Cauzione provvisoria nella misura prevista la punto III. 1.1. del bando di gara sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, valida fino al 180° giorno successivo alla data di scadenza prevista per la presentazione dell'offerta. La cauzione deve essere rilasciata da primario istituto assicurativo autorizzato all'esercizio del ramo cauzione, deve essere azionabile a prima richiesta, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La cauzione provvisoria copre e verrà escussa: (i) in caso di mancata sottoscrizione della convenzione per fatto dell'aggiudicatario, (ii) in caso di falsa dichiarazione della documentazione presentata in sede di offerta, ovvero qualora non venga fornita la prova del possesso dei requisiti di capacità morale, economica finanziaria e

tecnico-organizzativa richiesta, e comunque, in caso di mancato adempimento di ogni altro obbligo derivante dalla partecipazione alla gara.

La cauzione verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione da parte dell'offerente.

I R.T.I, dovranno presentare copia del mandato speciale con rappresentanza conferito all'impresa mandataria nel caso di raggruppamento già costituito, oppure in caso di costituendo raggruppamento dichiarazione a firma congiunta che le imprese si conformeranno alle prescrizioni di cui all'art. 11 del D.Lgs del 157/95; indicante i singoli associati di cui si compongono, nonché le attività che ciascun associato, si impegna ad eseguire.

I Consorzi devono presentare copia dell'atto costitutivo del consorzio se già costituito o dichiarazione di impegno a firma congiunta a costituire il consorzio in caso di aggiudicazione indicante i singoli consorziati di cui si compongono, nonché le attività che ciascun consorziato si impegna ad eseguire.

In caso di RTI o Consorzio la documentazione di cui alle lettere da a) a d) dovrà essere presentata da ciascuna impresa raggruppata o consorziata; la cauzione di cui alla lettera e) dovrà essere presentata dalla sola impresa mandataria nell'interesse proprio e di tutte le imprese raggruppate, o dal Consorzio.

In conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza comunitaria e nazionale sul c.d. principio di avvalimento, ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti per la partecipazione e dell'utilizzazione dei mezzi tecnici e/o economici per l'esecuzione dell'appalto, qualora il Concorrente (in caso di R.T.I., le singole imprese raggruppate) si avvalga della capacità economico-finanziaria-tecnica di società terze, le suddette imprese dovranno produrre:

- a) Ogni documentazione idonea a provare la natura del vincolo tra le società (collegamento/controllo societario, vincolo di partecipazione, vincolo formale);
- b) dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa offerente attestante la disponibilità piena e incondizionata a disporre effettivamente dei mezzi, delle strutture e delle risorse dell'impresa terza, con indicazione specifica di quali mezzi, strutture o risorse verranno messe a disposizione per gli adempimenti contrattuali e per quali attività contrattuali;
- c) dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa terza attestante la disponibilità piena e incondizionata della medesima impresa terza a mettere effettivamente a disposizione i propri mezzi, strutture e risorse in favore dell'impresa concorrente, con indicazione specifica di quali mezzi, strutture o risorse verranno messe a disposizione per gli adempimenti contrattuali e per quali attività contrattuali di competenza dell'impresa concorrente;

d) nonché ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della prova della effettiva disposizione di mezzi, strutture e risorse di soggetti terzi, ai fini delle prestazioni contrattuali.

Si rammenta che la falsità in atti e la dichiarazione mendace comporta:

- a) l'applicazione delle sanzioni penali ai sensi dell'articolo 76 del DPR 445/2000;
- b) la decadenza dai benefici eventualmente conseguiti;
- e) l'esclusione dalla partecipazione alla presente gara nonché alle successive gare per ogni tipo di appalto emessa da questa Amministrazione.

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione si riserva di procedere, anche a campione, a verifiche d'ufficio.

Art 5 - Termine di presentazione dell'offerta

Le offerte, redatte in lingua italiana dovranno pervenire inderogabilmente entro le ore 10 del giorno indicato nel bando di gara,

Per ciascun lotto deve essere presentata un'autonoma e distinta offerta.

I plichi potranno essere inviati mediante servizio postale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate, ovvero consegnati a mano da un incaricato dell'impresa; soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Tutti i plichi saranno protocollati al loro arrivo, e farà fede la data e ora del protocollo. Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione della gara; ciò vale anche per il plico inviato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi, pertanto, non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Art. 6 - Commissione giudicatrice

Per la valutazione delle offerte tecniche verrà nominata apposita Commissione.

Detta Commissione sarà nominata dal Direttore Generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane ed abitative

La gara si svolgerà presso la sede dell'Amministrazione in data, ora e luogo che saranno comunicati via fax o telegramma a tutti i concorrenti, in seduta pubblica. In tale seduta il Presidente della Commissione di gara procede, previa verifica della regolarità dei sigilli sugli involucri esterni, all'apertura dei plichi pervenuti in tempo utile, ed in particolare, all'apertura delle buste "A":

Documentazione Amministrativa", alla verifica della idoneità e completezza della documentazione presentata. I concorrenti i cui documenti risulteranno irregolari o incompleti, saranno esclusi dalla gara e ad essi saranno restituite integre le buste, il progetto tecnico e l'offerta economica alla chiusura definitiva delle operazioni di gara.

In una o più sedute riservate, quest'ultima Commissione procederà all'apertura delle buste "B: Progetto Tecnico" contenenti l'offerta tecnica dei concorrenti ammessi, le valuterà e assegnerà i relativi punteggi sulla base degli elementi di valutazione indicati al successivo art. 9, verbalizzando il relativo risultato.

La gara sarà riconvocata, in seduta pubblica, presso la stessa sede, nel giorno stabilito dal presidente della Commissione di gara e comunicato via fax. a tutti i concorrenti.

In tale seduta la Commissione:

- darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche;
- procederà all'apertura delle buste "C: Offerta Economica", contenenti le offerte economiche dei concorrenti, darà lettura della percentuale offerta ed attribuirà il relativo punteggio secondo quanto stabilito al successivo Art, 9;
- provvederà alla definizione della graduatoria agli effetti dell'aggiudicazione provvisoria della gara a favore del concorrente la cui offerta, in base al punteggio attribuito, risulterà quella complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione appaltante.

Le sedute di gara potranno essere sospese ed aggiornate ad altra ora o giorno ad insindacabile giudizio del Presidente della Commissione.

Si precisa che:

in caso di discordanza tra il corrispettivo indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole per l'Amministrazione;

l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Art 7 - Esclusione dalla gara

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti i cui plichi non rispondono alle modalità di presentazione di cui all'Art. 3, o che siano pervenuti fuori termine o non siano sigillati con ceralacca, o la cui documentazione amministrativa sia non completa e/o contraddittoria e non conforme al disposto dell'Art.4.

Si specifica inoltre che:

- o Non è ammesso che un'impresa partecipi alla procedura singolarmente e quale componente di un R.T.I. e/o di un Consorzio e/o di un gruppo, ovvero partecipi a più. RT.I. e/o Consorzi e/o gruppi, pena l'esclusione dalla procedura dell'impresa medesima, del R.T.I. e/o del Consorzio e/o del gruppo al quale l'impresa partecipa.
- o Non è ammessa la partecipazione di imprese, anche in R.T.I., Consorzio o gruppo, che abbiano rapporti di controllo e/o di collegamento, ai sensi dell'art. 2359 cod. civ., con altre imprese che partecipino alla gara, singolarmente o quali componenti di R.T.I., Consorzi o gruppi, a pena di esclusione dalla gara, sia dell'impresa controllante che delle imprese controllate o in collegamento, nonché dei R.T.I, Consorzi o gruppi ai quali le imprese eventualmente partecipino.
- o Sono, comunque, esclusi dalla procedura i concorrenti coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra i concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.
- o L'Amministrazione si riserva, nel corso dell'intera procedura di selezione, di effettuare verifiche circa il possesso dei requisiti dichiarati dai concorrenti e/o di richiedere la produzione di apposita certificazione.
- o Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura, ovvero che siano sottoposte a condizione, nonché offerte incomplete e/o parziali e/o contraddittorie,
- o Saranno esclusi i concorrenti che presentino progetti in tutto o in parte non rispondenti ai criteri per la formulazione dell'offerta.

Art. 8 - Offerte anomale

Le offerte anormalmente basse, verranno sottoposte a verifica ai sensi dell'Art.25 del D.Lgs. n. 157/95 e successive modifiche, prendendo in considerazione il ribasso complessivo offerto sulla base d'asta, desunto dall'offerta formulata per la componente a canone e per quella a misura.

Saranno pertanto assoggettate a verifica tutte le offerte che presenteranno una percentuale di ribasso che superi di un quinto la media aritmetica dei ribassi delle offerte ammesse, calcolata senza tener conto delle offerte in aumento in quanto non proponibili.

Art. 9 - Aggiudicazione dell'appalto

La gara verrà aggiudicata ai sensi dell'Art. 23, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 157/95, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata sulla base dei criteri di seguito indicati:

Offerta tecnica Max 70 punti articolata secondo gli elementi valutativi analiticamente descritti:

A) Esperienza nei settore (Max 20 Punti)

Sarà valutata l'esperienza dell'offerente nella:

- a.1) Effettiva erogazione di servizi analoghi a quelli oggetto di gara su Patrimoni Immobiliari Pubblici in termini di numero delle unità immobiliari, gamma e tipologia dei servizi (max 5 punti)
- a.2) Effettiva erogazione di servizi identici a quelli oggetto di gara su Patrimoni Immobiliari di ERP, in termini di numero delle unità immobiliari, gamma e tipologia dei servizi (max 5 punti)
- a.3) Ulteriori certificazioni attinenti l'oggetto dell'appalto (max 10 punti)

B) Progetto Tecnico (Max 30 punti)

Il Progetto Tecnico sarà valutato in funzione :

- b.1) delle logiche e delle modalità che l'offerente intende seguire per completare nel minor tempo possibile - anche mediante l'utilizzo di un sistema informativo - la due diligence e la valutazione degli immobili Oggetto di dismissione. Logiche e modalità saranno valutate in termine di completezza e specificazione dei contenuti, integrazione del processo, tempistica e procedure reportistiche (max 8 punti);
- b.2) dell'analisi delle problematiche di tipo legale che si ipotizza di dover affrontare e delle possibili soluzioni ad esse connesse (max 7 punti)
- b.3) dell'assistenza fornita ai potenziali acquirenti nel processo di formazione delle offerte di acquisto e di individuazione dei migliori strumenti di pagamento (max 5 punti)
- b.4) della messa a punto di una campagna informativa al fine di assistere i potenziali acquirenti in moda da sviluppare l'interesse concreto all'acquisto, e di massimizzare gli introiti ottenuti dalla vendita (max 5 punti)
- b.5) della capacità del concorrente di predisporre articolati piani di dismissioni e dei relativi tempi di attuazione in funzione degli obiettivi dell'Istituto (max 5 punti)

C) Progetto organizzativo e gestionale con cui l'offerente intende gestire i servizi (max 20 punti).

Sarà valutata l'esperienza dei componenti il gruppo di lavoro e l'organizzazione delle risorse umane strumentali e logistiche che si intendono impiegare per gestire la convenzione all'interno del

singolo lotto, in funzione dei possibili scenari che potrebbero prospettarsi al variare delle seguenti caratteristiche:

- Dimensione dei vari Istituti
- Dislocazione geografica degli istituti
- Grado dello stato di conoscenza delle informazioni dei vari Istituti

In particolare saranno valutati gli aspetti relativi:

c.1) alla struttura organizzativa dedicata all'erogazione del servizio in termini di dimensionamento della stessa, e l'esperienza specifica nel settore di riferimento di ciascun componente del gruppo max (7 punti)

c.2) alle procedure di coordinamento e controllo tra le diverse unità/funzioni centrale e periferiche della struttura organizzativa (max 5 punti)

c.3) al piano di sviluppo dell'organizzazione in funzione delle adesioni dei singoli istituti e modalità operative per la gestione degli incarichi ricevuti (max 5 punti)

e.4) alle iniziative che si intendono adottare per garantire una proficua interazione con gli Istituti che aderiscono alla convenzione (max 3 punti);

Prezzo (max 30 punti)

Il punteggio per il corrispettivo percentuale richiesto per le attività propedeutiche alla vendita sarà assegnato con la seguente formula:

$$P1= 15-[5 \times (Prich - Pmin)/Prich]$$

Dove;

P1 è il punteggio da attribuire al concorrente iesimo Prich è la percentuale richiesta dal concorrente iesimo Pmin è la percentuale più bassa richiesta

Il punteggio per il corrispettivo percentuale richiesto per le attività di assistenza alla vendita è assegnato con la seguente formula:

$$P_2= 15-[5 \times (Prich - Pmin)/Prich] \text{ Dove: } P_2 \text{ è il}$$

punteggio da attribuire al concorrente iesimo

Prich è la percentuale richiesta dal concorrente iesimo

Pmin è la percentuale più bassa richiesta

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

CAPITOLATO D'ONERI

Gara per l'affidamento dei servizi di gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita del patrimonio (comprensivo degli immobili ad uso diverso dalle abitazioni) degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, ai sensi della legge 23 Dicembre 2005 n. 266 art 1. comma 600.

INDICE

ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO DELL'APPALTO	3
ART. 2 - PRESTAZIONI RIENTRANTI NELL'OGGETTO DEL CONTRATTO	3
ART. 3 - PROCESSO OPERATIVO PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI	4
ART. 4 - SISTEMA DI MONITORAGGIO AVANZAMENTO DEL PIANO DI DISMISSIONE.....	4
ART. 5 -PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.....	5
ART. 6 - COMPENSO DEL SERVIZIO E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI	5
ART. 7-RESPONSABILE DEL SERVIZIO.....	6
ART. 8 SISTEMA INFORMATIVO E CALL CENTER.....	6
ART. 9 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO,	7
ART. 10 - OBBLIGHI A CARICO DEI SINGOLI ISTITUTI	8
ART. 11-CAUZIONE DEFINITIVA	8
ART. 12 - GESTIONE DELLE SPESE.....	9
ART. 13 - DISCIPLINA DELL' APPALTO	9
ART. 14 - STIPULA DELLA CONVENZIONE	9
ART. 15 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE	9
ART. 16 -DIVIETO DI CESSIONE	10
ART. 17 - RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI	10
ART. 18 - DOMICILIO E FORO COMPETENTE.....	12
ART. 19 -SPESE CONTRATTUALI	12
ART. 20 - ALTRE CONDIZIONI.....	12

Art. 1 - Finalità e Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto la selezione di operatori di comprovata professionalità ed esperienza in materia immobiliare e con specifiche competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, con i quali stipulare una Convenzione ai sensi del D.M 122/10.04.2006 per la gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita del patrimonio (comprensivo degli usi diversi dalle abitazioni) degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati, convenzione alla quale gli Istituti potranno aderire per ottenere la fornitura dei predetti servizi. Per Edilizia Residenziale Pubblica (secondo l'ordinamento italiano) si intende il complesso degli alloggi di edilizia abitativa costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato delle Regioni e degli enti Pubblici Territoriali, secondo le prescrizioni contenute nelle normative nazionali e regionali.

Art. 2 - Prestazioni rientranti nell'oggetto del contratto

Le prestazioni fondamentali oggetto dell'appalto consistono nella gestione dei seguenti servizi:

attività propedeutiche alla vendita

- > Predisposizione di puntuali e articolati piani di dismissione in funzione degli obiettivi dell'Istituto;
- > attività di coordinamento, acquisizione e verifica delle documentazione disponibile (tecnica, economica e contrattuale), nonché recupero della documentazione o dei dati mancanti, dopo averne ottenuta specifica autorizzazione dall'Istituto. La tipologia dei documenti minimi da produrre viene elencata, in via puramente indicativa, nell'Allegato 1;
- > due-diligence tecnica degli immobili finalizzata alla verifica dell'esistenza di tutta la documentazione tecnica afferente ciascuna unità immobiliare da dismettere, alla eventuale regolarizzazione tecnico formale di ciascun immobile ed alla verifica della rispondenza alle norme di legge in materia di sicurezza degli impianti
- > due-diligence giuridico-amministrativa finalizzata alla raccolta, alla verifica ed al completamento di tutta la documentazione necessaria alla vendita, a identificare la congruità degli atti comprovanti la titolarità e la provenienza del bene, l'assenza di diritti reali gravanti sui beni nonché la regolarità urbanistico-edilizia;
- > due diligence notarile finalizzata alla trasmissione ai notai incaricati della stipula dei contratti di compravendita, della documentazione legale e fiscale necessaria per la stipula dei contratti ed alla eventuale integrazione della documentazione occorrente;
- > attività di accertamento del valore di mercato degli immobili ad uso diverso da abitazioni

- > predisposizione ed attuazione di una campagna di marketing finalizzata a informare i potenziali acquirenti del piano di dismissione e a favorire la propensione all'acquisto;

attività di assistenza alla vendita

- > assistenza ai soggetti che intendono finanziare l'acquisto con l'accensione di un mutuo nonché la predisposizione e la verifica della documentazione necessaria;
- > partecipazione agli incontri promossi dall'Istituto finalizzati al perfezionamento delle vendite;
- > produzione di relazioni periodiche per consentire il monitoraggio continuo dei servizi oggetto dell'appalto, anche su supporto informatico;
- > assistenza per la compilazione della modulistica per la vendita;
- > predisposizione della documentazione per la stipula dei contratti preliminari di vendita, nonché dei contratti definitivi;
- > redazione delle tabelle millesimali delle proprietà e adeguamento di quelle di ripartizione delle spese condominiali;
- > redazione dei regolamenti di condominio sulla base delle indicazioni fornite dall'Istituto.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico di cui al presente capitolato, l'aggiudicatario dovrà avvalersi, laddove occorrente per l'espletamento dell'incarico, di professionisti abilitati, iscritti nei rispettivi albi professionali e che abbiano comprovata esperienza da dimostrare attraverso appositi curricula

Art. 3 -Processo Operativo per l'erogazione dei servizi

I singoli istituti per utilizzare la Convenzione ed attivare i servizi oggetto di gara dovranno seguire il seguente iter procedurale:

- effettuare l'apposita registrazione sul sito della convenzione (spazio Web gestito dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dedicato alla Convenzione)
- emettere una Richiesta Preliminare di Fornitura (documento con cui l'istituto formalizza il proprio interesse alla fruizione dei servizi previsti in Convenzione).
- valutare il Piano dettagliato di dismissione presentato dall'aggiudicatario
- emettere l'incarico per la fornitura dei servizi oggetto di gara

Art. 4 - Sistema di monitoraggio avanzamento del Piano di Dismissione

Obiettivo del presente servizio è fornire un sistema organizzativo-informatico che consenta al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di essere informato sullo stato di avanzamento del Piano di dismissione e permetta l'aggiornamento del piano dal punto di vista economico finanziario, rispetto agli obiettivi previsti.

Il sistema di monitoraggio e avanzamento dell'aggiornamento del Piano di dismissione deve essere in grado di garantire i seguenti aspetti principali:

- definire un master schedule delle fasi principali del Piano di dismissione del totale del lotto e per Regione, sulla base delle attivazioni presso i singoli Enti dei Piani operativi di dismissione;
- fornire la tempestiva informazione dello stato di avanzamento del Piano schedulato tramite sistema di reporting strutturato a più livelli;
- valutare gli impatti economici finanziari delle variazioni del Piano di dismissione , via via avvenute;
- supportare l'individuazione e le azioni correttive da proporre,

Art. 5 -Predisposizione dell'offerta tecnica

- L'offerta tecnica, dovrà essere articolata come segue:

a) Esperienze nel settore

Dovranno essere descritte specifiche esperienze già maturate nell'espletamento delle attività oggetto della presente gara, con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di provenienza pubblica o di provenienza pubbliche vendute.

b) Proposta Progettuale

Dovrà essere descritto il processo per la realizzazione del servizio fornendo analitica indicazione delle modalità e della tempistica prevista. In particolare dovrà essere rappresentato e sinteticamente illustrato, attraverso un diagramma di GANTT, l'ipotesi di progressione temporale delle operazioni e delle attività che si intendono porre in essere per soddisfare le richieste degli istituti che aderiscono alla Convenzione.

c) Risorse impiegate

Devono essere fornite dettagliate informazioni in ordine alla composizione del gruppo di lavoro che sarà impegnato nella realizzazione dei servizi oggetto di gara con particolare riferimento:

Ruoli all'interno del gruppo (leader, responsabile del servizio e componenti);

Qualifiche ed esperienze professionali di ciascuno (titolo di studio, curricula), con particolare riferimento ad operazioni analoghe svolte in precedenza su patrimoni immobiliari pubblici

Art. 6- Compenso del servizio e modalità di pagamento dei corrispettivi

Per l'espletamento del servizio è previsto un compenso massimo così articolato:

- 1,8 % del ricavo netto dalle operazioni di vendita degli immobili (Iva esclusa), per le attività propedeutiche alla vendita
- 2,5% del ricavo netto delle operazioni di vendita degli immobili (Iva esclusa), per le attività di assistenza alla vendita.

Il compenso maturerà per ciascuna unità immobiliare, in occasione della promessa di vendita (in rapporto agli acconti sul prezzo dovuti dal promissorio acquirente) e della vendita definitiva (in rapporto a quant'altro ancora dovuto per il saldo del prezzo).

Detto compenso andrà corrisposto in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data della presentazione della fattura.

Art. 7 - Responsabile del Servizio

Il responsabile del servizio ha il compito di garantire:

- a) lo svolgimento delle prestazioni per conto dell'Aggiudicatario;
- b) il collegamento tra il singolo Istituto aderente alla convenzione e l'Aggiudicatario per tutta la durata della Convenzione;
- e) il coordinamento delle attività occorrenti per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- d) il coordinamento di tutto il personale messo a disposizione dell'Aggiudicatario;
- e) la partecipazione propria e del personale, eventualmente necessario alle riunioni promosse dagli Istituti

Art. 8 Sistema Informativo e Call Center

8.1.1 Sistema Informativo a supporto delle attività oggetto di gara

L'Aggiudicatario dovrà essere in grado di supportare con un alto livello di automazione tutte le attività oggetto di gara, dovrà assicurare, nell'esplicazione del contratto di servizio e come esito dello stesso, il continuo aggiornamento dei dati, dovrà garantire la completezza della reportistica da produrre, nonché il controllo analitico delle attività, anche nella prospettiva di un ampliamento dei servizi stessi. Nello specifico il sistema informativo deve permettere di:

- visualizzare lo stato di avanzamento del piano di dismissione;
- gestire l'iter di attuazione del piano di dismissione;
- visualizzare i dati tecnici-amministrativi relativi ai beni.

Il Sistema informativo utilizzato dall'Aggiudicatario dovrà fornire garanzie oggettive in merito al trattamento in sicurezza dei dati sensibili di commessa,

Le informazioni raccolte dall'aggiudicatario in relazione ai servizi oggetto di gara, dovranno essere messe a disposizione del Ministero, strutturate ed organizzate in una base dati relazionale che verrà consegnata vuota all'aggiudicatario dal Ministero al momento della stipula della Convenzione.

8.1.2 Call Center

L'Aggiudicatario dovrà mettere a disposizione degli istituti aderenti alla convenzione e dei potenziali acquirenti un apposito "Call Center" che funga da centro di ricezione e gestione delle chiamate. Il "Call Center" avrà un numero telefonico e di fax dedicati in modo tale da poter gestire le seguenti attività:

- a) informativa generale all'utenza sul piano di dismissione
- b) assistenza all'utenza sul processo di vendita
- e) assistenza all'utenza per la fissazione di incontri finalizzati ad acquisire elementi specifici sulla vendita di ciascuna unità immobiliare.

Art. 9 - Obblighi a carico dell'Aggiudicatario

L'impresa aggiudicataria dovrà garantire l'adempimento degli impegni assunti secondo i criteri di diligenza qualificata connessa all'esercizio in via professionale dell'attività di gestione di patrimoni immobiliari.

L'impresa non potrà sospendere l'esecuzione delle prestazioni a motivo della pendenza di qualsiasi Controversia, né tanto meno sollevare eccezioni o contestazioni se non dopo aver reso le prestazioni a suo carico.

Non saranno imputabili all'impresa aggiudicataria gli eventuali ritardi determinati da cause di forza maggiore, purché non riguardanti direttamente l'organizzazione della società.

Durante il permanere delle cause di ritardo incolpevole le rispettive obbligazioni resteranno sospese, salva la facoltà delle parti di invocare lo scioglimento del rapporto nel caso di protrazione eccedente i tre mesi consecutivi, a mezzo di formale dichiarazione da notificarsi entro 15 giorni dal decorso di tale periodo.

Nelle evenienze di cui sopra, e salvo il caso di risoluzione sopra previsto, la impresa aggiudicataria avrà diritto a fruire di una proroga dei termini contrattuali e comunque di quelli normalmente richiesti per l'esecuzione delle prestazioni convenute.

La proroga così ammessa andrà concordata tra le parti, ferma restando l'automatica dilazione di detti termini per un periodo minimo corrispondente alla durata dei ritardi accumulati.

Fermo quanto sopra stabilito, sarà fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di concedere comunque proroghe dei termini di attuazione, in ogni ipotesi di ritardo giustificabile alla stregua di circostanze eccezionali o comunque non riconducibili a grave negligenza dell'impresa aggiudicataria.

L'Aggiudicatario si impegna a garantire il rispetto di quanto previsto dalle norme per la tutela dei dati personali di cui al D.Lgs. n.196 del 30/06/2003 attuando, sotto la propria responsabilità, tutte quelle norme di sicurezza e di controllo atte ad evitare il rischio di alterazione, distruzione o perdita, anche parziale, nonché di accesso non autorizzato, o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità del servizio, dei dati e della documentazione.

Le notizie ed i dati relativi al servizio, comunque venuti a conoscenza del personale dell'Aggiudicatario e le informazioni che transitano per le apparecchiature di elaborazione dei dati, non dovranno, in alcun modo ed in alcuna forma, essere comunicate, divulgate o lasciate a disposizione di terzi e non potranno essere utilizzate per fini diversi da quelli previsti nel presente capitolato.

Gli obblighi di cui ai commi precedenti non concernono i dati che siano o divengano di pubblico dominio nonché le metodologie e le esperienze tecniche che l'impresa sviluppa o realizza in esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'impresa aggiudicataria non potrà deliberare alcuna innovazione alle previsioni dell'atto costitutivo e/o dello Statuto, se incidente sull'oggetto dell'affidamento.

Art. 10 - Obblighi a carico dei singoli Istituti

I singoli Istituti che aderiranno alla convenzione si impegneranno a fare quanto necessario per consentire la più rapida e spedita prestazione dei servizi di cui trattasi.

In particolare, gli Istituti saranno tenuti a:

o procurare e/o concedere, in tempi ragionevoli, i permessi e le autorizzazioni necessarie a detto fine; o rilasciare procura all'impresa aggiudicataria per l'espletamento dei servizi oggetto dell'affidamento, conferendo all'uopo tutti i necessari poteri rappresentativi, per una esatta esecuzione delle prestazioni.

Art. 11 - Cauzione definitiva

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento, l'aggiudicatario è tenuto a presentare una cauazione definitiva, di euro un milione, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da Compagnia di Assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni. La cauazione definitiva, versata a garanzia della buona esecuzione del contratto, resta vincolata fino al 180° giorno successivo al decorso dei 48 mesi di durata massima della convenzione, trascorso tale termine decadrà automaticamente e perderà di efficacia.

Art.12 - Gestione delle Spese

Sono a carico dei singoli Istituti aderenti alla convenzione, ma saranno sostenute in via diretta dall'Aggiudicatario per il successivo rimborso, tutte le spese per bolli, postali, tasse di registro, notifiche, perizie tecniche, accatastamenti, visure, diffide, spedizioni bollettini, spese per redazione tabelle millesimali, spese per predisposizione regolamento di condominio, spese per l'informativa all'utenza, pubblicità, etc, ed ogni altra spesa assimilabile, connessa all'erogazione dei servizi oggetto dell'affidamento.

Art.13 - Disciplina dell'appalto

Il rapporto scaturente dall'affidamento dell'appalto sarà disciplinato, nell'ordine:

- a) dalla convenzione;
- b) dal capitolato d'oneri;
- e) dall'offerta dell'offerente ;
- d) dal codice civile e da altre disposizioni normative in materia di contratti di diritto privato per quanto non regolato dalle disposizioni di cui ai punti che precedono.

Art. 14 - Stipula della convenzione

La stipula della convenzione sarà subordinata:

- 1) alla presentazione delle documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui alle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara, ovvero al rinnovo della documentazione nel caso dovesse risultare scaduta;
- 2) all'adempimento degli obblighi previsti in tema di legislazione antimafia.
- 3) alla costituzione del deposito definitivo di cui al precedente art.10.
- 4) Nel caso in cui, per una delle causali di cui ai precedenti punti 1 e 2 ,l'Amministrazione non possa procedere alla stipula, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto.

Art. 15 - Risoluzione della convenzione

La convenzione potrà essere risolto di diritto nei seguenti casi;

- a) in caso di frode, di grave negligenza o imperizia, nell'adempimento agli obblighi e condizioni contrattuali;

- b) in caso di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata dell'Aggiudicatario;
- c) del caso in cui l'Aggiudicatario abbia omesso di sostituire gli amministratori colpiti da sentenza di condanna, passata in giudicato per i reati che incidano sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- d) nel caso di inadempimento dell'impresa agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali dei dipendenti.

Art.16 - Divieto di cessione

È fatto divieto di cedere in tutto o in parte il contratto a terzi, nonché di cedere in appalto a terzi, in tutto o in parte, i servizi oggetto del contratto, resta salva la facoltà di avvalersi di professionisti abilitati iscritti nei rispettivi albi professionali per lo svolgimento di parte delle attività oggetto di gara.

Art.17 - Riservatezza delle informazioni

I concorrenti, con la presentazione delle offerte, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs n. 196/2003, per le esigenze e finalità concorsuali.

Ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. 196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" (di seguito la "Legge") l'Amministrazione fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

I concorrenti, con la presentazione delle offerte, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche, per le esigenze e finalità concorsuali.

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula della convenzione con l'aggiudicatario, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 196/2003, Ai sensi e per gli effetti di tale normativa, alla scrivente Amministrazione compete l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti il loro utilizzo.

Finalità del trattamento.

In relazione alle finalità del trattamento dei dati forniti si precisa che:

- i dati inseriti nelle buste vengono acquisiti ai fini della partecipazione ed in particolare ai fini della effettuazione della verifica delle capacità amministrative e tecnico-economiche del concorrente all'esecuzione della fornitura nonché dell'aggiudicazione e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;
- i dati da fornire da parte del concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, ivi compresi gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale.

dati sensibili e giudiziari.

Di norma i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili" e "giudiziali", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d) ed e) del D.Lgs. 196/2003.

Modalità di trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere comunicati:

- al personale dell'Amministrazione che cura il procedimento di gara o a quello in forza ad altri uffici dell'Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente, nonché al personale in forza all'Ufficio Contratti;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza all'Amministrazione in ordine al procedimento di gara o per studi di settore o fini statistici;
- ai soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle Commissioni di aggiudicazione e di collaudo che verranno di volta in volta costituite;
- alla regione, relativamente ai dati forniti dall'offerente;
- al Ministero competente per questa Amministrazione, relativamente ai dati forniti dall'offerente;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241,

I dati conferiti dai concorrenti, trattati in forma anonima, nonché il nominativo dell'offerente aggiudicatario della gara ed il prezzo di aggiudicazione della fornitura, potranno essere diffusi tramite il sito internet dell'Amministrazione.

Diritti dell'offerente interessato

Relativamente ai suddetti dati, all'offerente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003.

Acquisite le suddette informazioni, ai sensi dell'Art. 13 D. Lgs. 196/2003, con la presentazione dell'offerta e/o del contratto, l'offerente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali secondo le modalità indicate precedentemente.

L' offerente potrà specificare se e quale parte della documentazione presentata ritiene coperta da riservatezza; in tal caso l'Amministrazione non consentirà l'accesso a tale documentazione in caso di richiesta di altri concorrenti. Sul resto della documentazione tecnica presentata, l'Amministrazione consentirà l'accesso, ma non l'estrazione di copia, in caso di richiesta di altri concorrenti.

Art. 18 - Domicilio e foro competente

Per tutti gli effetti della convenzione, dovrà intendersi come domicilio dell'aggiudicatario la relativa sede operativa, anche ove divergente da quella legale, salvo che per le notificazioni da eseguirsi a mezzo Ufficiale Giudiziario, per le quali troveranno normale applicazione le disposizioni del codice di procedura civile.

Ogni comunicazione e notificazione alla Amministrazione committente si intenderà validamente inoltrata se effettuata presso la sede del singolo Istituto

Le controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione della convenzione saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria.

Il foro territoriale competente sarà esclusivamente quello dove ha sede il singolo Istituto ordinante, ed ivi la aggiudicataria dovrà eleggere domicilio in caso di controversia.

Art. 19 - Spese contrattuali

Il presente contratto è redatto in 3 esemplari, dei quali uno verrà conservato presso l'Amministrazione, uno presso l'impresa e il terzo verrà depositato per la registrazione ai fini fiscali. Tutte le spese per la registrazione del presente atto sono a carico dell'Aggiudicatario.

Art. 20 - Altre Condizioni

Nessun rimborso è dovuto dal Ministero in relazione alle spese sostenute per la presentazione delle offerte.

Allegato 1:

Documenti da produrre per consentire la vendita diretta

- 1 - Planimetrie e documentazione catastale di ciascuna porzione immobiliare oggetto di vendita;
2. Licenze di costruzione, varianti, denunce di inizio attività, condoni edilizi ed eventualmente concessioni in sanatoria;
3. Certificato di abitabilità;
4. Regolamento di condominio;
5. Tabelle millesimali;
6. Acquisizione delle autocertificazioni, ai sensi di legge, rilasciate dagli acquirenti concernenti:
 - a) l'entità del reddito ai fini dell'erogazione del mutuo agevolato;
 - b) il regime patrimoniale;
 - e) la dichiarazione del conduttore, qualora sia diverso dall'intestatario del contratto, circa la legittimazione all'acquisto dell'immobile;
7. Acquisizione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa dal conduttore che attesti che durante il possesso non sono state effettuate modifiche strutturali all'esterno o all'interno della porzione immobiliare in questione, suscettibili di concessione edilizia.