



*Ministero delle Infrastrutture e dei
Trasporti*

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE STRADALI, L'EDILIZIA E LA REGOLAZIONE
DEI LAVORI PUBBLICI
DIREZIONE GENERALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE POLITICHE URBANE E ABITATIVE

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.....	3
Art. 2 - Importo a base di gara	3
Art. 3 - Modalità di presentazione delle offerte.....	4
Art. 4 - Documentazione amministrativa.....	5
Art. 5-Termini di presentazione dell'offerta.....	7
Art. 6 - Commissione giudicatrice.....	7
Art. 7 - Esclusione dalla gara	8
Art.8 – Offerte anomale	9
Art. 9 - Aggiudicazione dell'appalto	10

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 D.M. 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 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 applicazione 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.
- c. 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 resa 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 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 emesse 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 dalla 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 prima seduta pubblica avrà luogo in data e ora indicati nel Bando di Gara. In tale seduta la 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, detta 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 seduta pubblica di aggiudicazione verrà effettuata, presso la stessa sede, nel giorno stabilito dalla 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:

$$P_1 = 15 - [5 \times (Prich - Pmin) / Prich]$$

Dove;

P₁ è il punteggio da attribuire al concorrente iesimo

Prich è la percentuale richiesta dal concorrente iesimo

P_{min} 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:

$$P_2 = 15 - [5 \times (Prich - Pmin) / Prich]$$

Dove: P₂ è il punteggio da attribuire al concorrente iesimo

Prich è la percentuale richiesta dal concorrente iesimo

P_{min} è la percentuale più bassa richiesta