



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Bari, 18/08/2017
Prot. n. 2017/14851

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Indagine di mercato per l'affidamento del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: Comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) foresteria cittadella della ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi).

CIG: ZE31FEFF84

IL DIRETTORE REGIONALE

- VISTO l'art. 65 del Decreto Legislativo n. 300 del 30.07.1999 e s.m.i.;
- VISTO il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1 febbraio 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 51 del 2 marzo 2017;
- VISTA la Determinazione n. 76, prot. n. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017, con cui sono state definiti competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del Demanio, nonché i poteri dei relativi responsabili;
- VISTA la determinazione n. 77, prot. n. 2017/2686/DIR del 23 febbraio 2017, con cui sono stati nominati i responsabili delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del



Demanio, con contestuale attribuzione dei poteri di cui alla richiamata determinazione n. 76, prot. n. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017 conferiti;

- VISTI i principi enunciati dall'art. 30, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

PREMESSO CHE

- nell'ambito della mission istituzionale riconosciuta con riferimento ai patrimoni immobiliari pubblici integrati, l'Agenzia del Demanio fornisce supporto tecnico-specialistico agli Enti Territoriali, relativamente alla verifica delle condizioni per l'avvio di specifiche iniziative di rigenerazione, rifunzionalizzazione e sviluppo dei territori;
- nell'ambito delle azioni mirate alla riduzione del debito pubblico ed all'incremento di entrate per gli Enti Territoriali, è stata attivata una serie di Progetti Speciali tra cui il Progetto 4 - "Sviluppo progettualità post acquisizione proposte di alienazione", finalizzato alla realizzazione di iniziative volte alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT);
- il Progetto 4 riguarda, in particolare, gli immobili pubblici individuati tramite l'applicazione di driver coerenti con le politiche di investimento dei predetti fondi nell'ambito del portafoglio di potenziale interesse definito nel corso dell'anno 2017;
- l'obiettivo del servizio è quello di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico amministrativo alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione, rigenerazione e riuso del patrimonio gestito dagli Enti locali, con particolare riferimento alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT);
- l'Amministrazione Comunale di Taranto e quella Provinciale di Brindisi, nell'ambito delle interlocuzioni intercorse con la Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio, hanno accolto favorevolmente la proposta della predetta Direzione Regionale relativamente all'avvio della procedura di gara per l'affidamento del servizio di raccolta e analisi documentale, di verifica e analisi di informazioni tecnico-amministrative, di valutazione della regolarità edilizio-urbanistica e catastale, ivi comprese le attività professionali tipizzate volte all'eliminazione delle criticità

accertate, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'accatastamento e la predisposizione di attestati di prestazione energetica, sugli immobili di loro proprietà, quale ste informativo e documentale necessario e propedeutico per la definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari;

- gli immobili individuati ai fini dello svolgimento del servizio di cui al punto precedente sono l'immobile denominato "Palazzo Mastrocinque" di proprietà, con una quota pro capite pari al 50%, del Comune di Taranto e della Provincia di Taranto, e l'immobile denominato "Foresteria Cittadella della Ricerca" di proprietà della Provincia di Brindisi;
- sono state rese disponibili sul capitolo 3902 del Budget assegnato alla Direzione Regionale Puglia e Basilicata (conto 51151130010) e commessa specifica P153902002, le risorse economiche necessarie al finanziamento dell'iniziativa avente ad oggetto l'affidamento del servizio afferente al Progetto 4 - Sviluppo progettualità post acquisizione proposte di alienazione" dei beni di cui al punto precedente ed avente ad oggetto l'affidamento del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: Comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) foresteria cittadella della ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi);
- con nota prot. n. 14681 del 15 settembre 2017 il dott. Pasquale Abbate, in servizio presso la Direzione Regionale Puglia e Basilicata, è stato nominato Responsabile del Procedimento (di seguito "RUP") per l'affidamento del servizio in epigrafe ad operatori del settore e con medesima nota l'Ing. Nicola Luigi Garofalo, in servizio presso la richiamata Direzione Regionale, è stato nominato direttore dell'esecuzione del contratto;
- le prestazioni oggetto dell'appalto in discorso sono state dettagliate nella lettera di invito e nei relativi allegati (All. 1);
- in considerazione del servizio richiesto il valore totale dell'appalto è stato valutato in complessivi euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00), oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, di cui euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00) quale importo a base d'asta ed euro 0,00 (zero//00) quale importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, vista la natura prettamente intellettuale del servizio richiesto per cui non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/2008;

CONSIDERATO CHE

- per lo specifico affidamento non sono attive Convenzioni Consip e che la prestazione non è presente sul MePa, in data 15 settembre 2017 il RUP ha proceduto all'estrazione dall'Albo fornitori di beni e servizi dell'Agenzia del Demanio, categoria merceologica B.01.04 – Consulenza, prestazioni per indagini e rilevazioni; B.01.07 Studi e Ricerche: consulenze, prestazioni tecniche, dei nominativi dei soggetti da invitare alla procedura di cui in discorso, nel rispetto dei principi di cui all'art. dall'art. 30, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- tale procedura ha generato in modo automatico un elenco di 26 operatori economici iscritti;
- il RUP ha ritenuto congruo invitare un numero di operatori economici pari a 5;
- tramite estrazione casuale il RUP ha proceduto alla selezione dei 5 operatori economici suddetti, a cui è stato assegnato un numero progressivo identificativo univoco (ID);
- il RUP al fine di evitare che la procedura vada deserta, ha ritenuto opportuno estendere l'invito a un numero di operatori pari a 2 reperiti sul mercato locale o già accreditati dalla scrivente Direzione Regionale per servizi similari, in considerazione della circostanza che i professionisti estratti, benché conformi ai requisiti di cui alla categoria merceologica richiesta in fase di estrazione nella provincia di Taranto e Brindisi, risultano con sedi in ambiti territoriali diversi;
- ricorrendo le circostanze e condizioni di cui all'art. 36, comma 2, lett a), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., la procedura sarà quella dell'affidamento diretto, in ragione dell'importo dell'appalto indicato;
- ricorrendo le circostanze di cui all'art. 95 comma 4, let. c), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., sarà utilizzato nella valutazione delle offerte il criterio del minor prezzo, in ragione dell'importo dell'appalto indicato;
- l'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrarre;

DETERMINA

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;

-
- di avviare specifica procedura ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett a), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento diretto a qualificati operatori di settore del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: Comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) foresteria cittadella della ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi);
 - di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00), oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, di cui euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00) quale importo a base d'asta ed euro 0,00 (zero//00) quale importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, vista la natura prettamente intellettuale del servizio richiesto per cui non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
 - di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4, let. c), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
 - di invitare alla procedura i 5 operatori economici individuati dal RUP mediante sorteggio dall'estrapolazione dall'Albo fornitori di beni e servizi dell'Agenzia del Demanio, categoria merceologica B.01.04 – Consulenza, prestazioni per indagini e rilevazioni; B.01.08 Studi e Ricerche: consulenze, prestazioni tecniche;
 - di invitare alla procedura i 2 operatori economici reperiti dal RUP sul mercato locale o già accreditati dalla scrivente Direzione Regionale per servizi similari;
 - che la lettera di invito con i relativi allegati costituiscono parte integrante del presente provvedimento e che in questi sono contenute talune indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario;
 - che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica.

Bari, li 28/08/2017

Il Direttore Regionale
Vincenzo Capobianco



Allegati:

- Lettera d invito e relativi allegati



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

CODICE CIG: ZE31FEFF84

CAPITOLATO TECNICO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE DI N. 2 (DUE) IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEGLI ENTI LOCALI: A) PALAZZO MASTROCINQUE, SITO NEL COMUNE DI TARANTO (PROPRIETARI: COMUNE DI TARANTO E PROVINCIA DI TARANTO); B) FORESTERIA CITTADELLA DELLA RICERCA, SITO NEL COMUNE DI BRINDISI (PROPRIETARIO PROVINCIA DI BRINDISI)



Sede: Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari – Tel. 080 5467811 – Fax Mail. 06 50516070

Ufficio di Matera: Piazza Matteotti, 18 - 75100 Matera

Ufficio di Lecce: Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce

e-mail: dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it

pec: dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it

CONTACT CENTER 800.800.023

Sommario

Premesse.....	3
I. Stazione appaltante.....	3
II. Oggetto del servizio.....	3
III. Importo a base d’asta.....	5
IV. Articolazione del servizio.....	5
V. Modalità e prodotti finali del servizio.....	7
VI. Sopralluogo.....	8
VII. Tempi di esecuzione del servizio.....	8
VIII. Corrispettivi economici.....	9
IX. Adempimenti.....	9
X. Tracciabilità dei flussi finanziari.....	9
XI. Garanzie.....	10
XII. Risoluzione del contratto e recesso.....	11
XIII. Penali.....	11
XIV. Cessione del contratto e subappalto.....	12
XV. Spese di contratto.....	12
XVI. Responsabilità verso terzi.....	12
XVII. Codice etico.....	12
XVIII. Trattamento dei dati personali.....	12
XIX. Osservanza delle norme previdenziali, assistenziali e a tutela della mano d’opera.....	13
XX. Obblighi di riservatezza.....	13
XXI. Vincoli.....	14
XXII. Controversie.....	14
XXIII. Accesso agli atti.....	14
XXIV. Responsabile Unico del Procedimento.....	14
XXV. Norme di rinvio.....	14

PREMESSE

L’Agenzia del Demanio nell’ambito della sua attività di promozione di iniziative territoriali di valorizzazione e alle opportunità di investimento dei Fondi costituiti e gestiti da investitori istituzionali ha dato avvio al progetto speciale n. 4 – “Sviluppo progettualità post acquisizione proposte di alienazione” – finalizzato alla realizzazione di iniziative volte alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l’alienazione e/o apporto a fondi istituiti ai sensi dell’art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT).

Il progetto riguarda, in particolare, gli immobili pubblici individuati tramite l’applicazione di *driver* coerenti con le politiche di investimento dei predetti fondi nell’ambito del portafoglio di potenziale interesse definito nel corso dell’anno 2017.

L’iniziativa prevede lo svolgimento di una preliminare analisi degli elementi tecnico-amministrativi che caratterizzano tali asset, propedeutica alla verifica delle criticità e potenzialità degli stessi.

I. STAZIONE APPALTANTE

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata, Via Amendola 164/D, 70126 – Bari, Tel. 080.5467811, Fax mail:06.50516070, E-mail: dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it; PEC: dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it; sito istituzionale: <http://www.agenziademanio.it>.

II. OGGETTO DEL SERVIZIO

L’obiettivo del servizio è quello di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico amministrativo alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione, rigenerazione e riuso del patrimonio gestito dagli Enti locali, con particolare riferimento alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l’alienazione e/o apporto a fondi istituiti ai sensi dell’art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT).

Il presente Capitolato ha per oggetto l’affidamento del servizio di raccolta e analisi documentale, di verifica e analisi di informazioni tecnico-amministrative, di valutazione della regolarità edilizio-urbanistica e catastale, ivi comprese le attività professionali tipizzate volte all’eliminazione delle criticità accertate, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l’accatastamento, la predisposizione di attestati di prestazione energetica, di n. 2 (due) immobili di proprietà pubblica, di cui un immobile denominato “Palazzo Mastrocinque” di proprietà, con una quota pro capite pari al 50%, del Comune di Taranto e della Provincia di Taranto ed un immobile denominato “Foresteria Cittadella della Ricerca” di proprietà della Provincia di Brindisi, come meglio specificati nelle tabelle di seguito in elenco.

IMMOBILE N.1: Palazzo Mastrocinque

Ente Proprietario	COMUNE DI TARANTO E PROVINCIA DI TARANTO (QUOTA PRO CAPITE PARI AL 50%)
Denominazione del bene	PALAZZO MASTROCINQUE
Via/Piazza	VIA PITAGORA, N. 42
Comune	TARANTO

Provincia	TARANTO
Regione	PUGLIA
Bene edificato o non edificato	EDIFICATO
Destinazione d'uso: Bene edificato	n.d.
Sezione Urbana	n.d.
CATASTO FABBRICATI Foglio	319
Particelle	1832
Subalterno	DA 1 A 27
Categoria catastale	n.d.
CATASTO TERRENI Foglio	319
Particelle	1832
Superficie lorda utile F.T. (mq)	1.340
Superficie fondiaria (mq)	620 CIRCA

IMMOBILE N.2: Foresteria Cittadella della Ricerca

Ente Proprietario	PROVINCIA DI BRINDISI
Denominazione del bene	FORESTERIA CITTADELLA DELLA RICERCA
Via/Piazza	S.S. 7 km. 7+300
Comune	BRINDISI
Provincia	BRINDISI
Regione	PUGLIA
Bene edificato o non edificato	EDIFICATO
Destinazione d'uso: Bene edificato	Albergo con 80 stanze (16 suite), sale polifunzionali e spazi comuni; sito all'interno della Cittadella della Ricerca
Sezione Urbana	n.d.
CATASTO FABBRICATI Foglio	124
Particelle	60
Subalterno	11
Categoria catastale	D/2
CATASTO TERRENI Foglio	124
Particelle	60
Superficie lorda utile F.T. (mq)	6.500

Superficie fondiaria (mq)	n.d.
----------------------------------	------

La Stazione appaltante non è responsabile per eventuali errori e omissioni presenti nella documentazione tecnica afferente gli immobili citati ed indicata nelle tabelle sopra elencate e/o che verrà consegnata all'appaltatore, restando in capo a quest'ultimo l'onere di verificarne il contenuto ai fini dell'espletamento del servizio affidato.

III. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il valore totale dell'appalto è pari ad euro 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento//00), oltre IVA ed oneri previdenziali, se dovuti.

Il predetto importo è remunerativo di ogni prestazione ed in nessun caso potranno essere addebitati all'Agenzia oneri aggiuntivi o semplicemente rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del Servizio.

Tutte le spese accessorie allo svolgimento delle prestazioni (quali spese per trasporti, istanze di accesso agli atti, copie, varie ed eventuali) saranno da intendersi ricomprese nell'importo offerto e posto a base dell'aggiudicazione.

Si precisa che l'importo complessivo, è stato determinato, in particolare, in base alle figure professionali individuate per l'espletamento del servizio, incluse le spese, nonché in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 (Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24 comma 8 del decreto legislativo 50 del 2016). Ciò nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 comma 2 penultimo e ultimo periodo, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, così ulteriormente modificato dall'art. 5 della legge 134/2012.

Ai fini della formulazione dell'offerta si dovrà tener presente che l'importo dell'appalto è remunerativo del Servizio reso sul portafoglio immobiliare di cui all'art. II del presente Capitolato Tecnico.

Gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a €. 0,00 (zero/00), considerata la natura del Servizio richiesto e che non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/08. I costi della sicurezza per lo svolgimento delle attività di rilievo, misurazioni, formazione, etc., dovranno essere puntualmente indicati dal concorrente pur essendo ricompresi nell'offerta.

IV. ARTICOLAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio comprende tutte le attività descritte ed articolate nelle fasi come di seguito segue elencate e riepilogate dettagliatamente, relativamente alla prima e seconda fase, nel Vademecum allegato (**Allegato A**) al presente Capitolato, che ne costituisce parte integrante:

1) PRIMA FASE – Due diligence

- a. Eseguire la due diligence documentale per ogni singolo cespite che si estrinsecherà nell'acquisizione, raccolta, informazioni di dettaglio indicati nei contenuti minimi, ma non esaustivi, secondo la seguente check- list:
 - i. Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro titolo di provenienza)

- ii. Visure ipotecarie
- iii. Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi
- iv. Visure catastali (Terreni e Catasto) storiche aggiornate, elenco immobili catastale, estratto di mappa catastale aggiornato
- v. Individuazione e rappresentazione del perimetro di proprietà (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato
- vi. Planimetrie catastali (timbrate) con evidenza dei subalterni di riferimento
- vii. Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune) ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità
- viii. Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.)
- ix. Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., emessa dal MiBACT
- x. Autorizzazione all'alienazione, valorizzazione e concessione ai sensi degli artt. 55-56 del D.Lgs n. 42/2004, emessa dal MiBACT
- xi. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- xii. Documentazione relativa a tutta la situazione vincolistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- xiii. Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile emesso dall'Ente proprietario, secondo le vigenti disposizioni di legge.
 - b. inserire la documentazione raccolta o prodotta, come elencata nei contenuti minimi, ma non esaustivi, nella predetta check list, in una banca dati dedicata (c.d. Virtual Data Room).

2) **SECONDA FASE – Diagnostica e valutazione criticità**

Verificare ed analizzare la documentazione raccolta al fine di:

- a. eseguire l'attività di rilievo e restituzione grafica (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) dello stato di fatto con relative fotografie dei fabbricati e calcolo delle superfici dei compendi (necessario indicare i criteri di calcolo).
Sopralluogo e verifica della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene e, in caso di difformità, predisposizione della documentazione tecnica propedeutica e necessaria alla successiva regolarizzazione catastale. Al riguardo, si precisa che dovrà essere fornita una base cartografica in formato dwg e pdf.
- b. analizzare la compatibilità urbanistica e di destinazione d'uso dei due immobili rispetto agli strumenti pianificatori e urbanistici vigenti e alle funzioni insediabili;
- c. individuare le procedure per le eventuali varianti alla pianificazione urbanistica vigente al fine di definire le migliori condizioni per l'apporto degli immobili stessi ai Fondi immobiliari di cui all'art. 33 D.L. n. 98/2011.

- d. verificare per ciascun immobile la presenza di eventuali vincoli e gravami. In particolare, rilevare eventuali ipoteche, pesi o livelli gravanti sull'immobile, ovvero servitù attive o passive, oltreché reperire presso i competenti uffici comunali ulteriori dati riferiti all'immobile;
- e. analizzare i singoli immobili, con riguardo alla localizzazione ed alla accessibilità, all'analisi fisico-tecnica, alla conformità igienico-sanitaria, ambientale, impiantistica, all'idoneità statica e di sicurezza.

b) TERZA FASE – Attività professionali tipizzate

- a. Provvedere alla regolarizzazione catastale dei singoli immobili in caso di difformità della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene verificata a seguito di sopralluogo. In tal caso, consegnare il provvedimento che attesta l'avvenuta regolarizzazione;
- b. ove assente, ed ove necessario ai sensi della vigente normativa di settore, provvedere alla declaratoria di vincolo e alla verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004;
- c. ove assente, redigere ed attestare la certificazione energetica, avendo cura di provvedere alla raccolta di tutta la documentazione impiantistica, ricorrendo all'uso di strumentazione idonea e certificata qualora non sia possibile evincere, tramite ispezione visiva, la tipologia edilizia della struttura, secondo le specifiche previste dalla vigente disciplina di settore.

Le attività svolte devono essere eseguite a regola d'arte senza danneggiamento delle proprietà degli immobili e garantendo dove necessario il ripristino delle condizioni originarie. Non sono previste verifiche invasive e/o distruttive dell'involucro degli edifici.

V. MODALITÀ E PRODOTTI FINALI DEL SERVIZIO

Per ciascun immobile il concorrente dovrà produrre un Report finale delle attività espletate in ciascuna delle fasi di cui al precedente art. IV, degli elaborati e delle analisi svolti, con descrizione dettagliata della documentazione disponibile e delle criticità rilevate, che specifichi, come specificati nell'unito Vademecum (**Allegato A**) al presente Capitolato anche in rapporto a quanto indicato nella predetta check list documentale, come ad esempio:

- completezza del set di informazioni tecniche;
- descrizione della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene e segnalazione delle eventuali difformità riscontrate e della conseguente documentazione tecnica prodotta necessaria per la successiva regolarizzazione;
- descrizione della situazione vincolistica del bene ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (es decreto vincolo, esito verifica interesse, autorizzazione alla vendita etc.);

- presenza, completezza e validità dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- presenza e valutazione dei titoli di provenienza, oneri e gravami presenti;
- giudizio di conformità edilizia e urbanistica e valutazione circa l'alienabilità dell'immobile;
- individuazione delle procedure per le eventuali varianti alla pianificazione urbanistica vigente al fine di definire le migliori condizioni per l'apporto degli immobili stessi al Fondo immobiliare.

Tutti i documenti prodotti dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su un supporto di memoria di massa portatile (Pendrive) in formato digitale (PDF, JPG e DWG), in modo tale da poter essere inseriti in una Virtual Data Room che andrà implementata rispetto al set predefinito di informazioni elencato all'art. IV (cfr. Check List).

I file forniti sul supporto di memoria di massa portatile dovranno essere leggibili ed editabili e non dovranno contenere limitazioni di utilizzo.

Sarà richiesta all'appaltatore l'implementazione diretta della Virtual Data Room, ove necessario e nel caso in cui l'accesso a tale banca dati fosse reso disponibile con tempi compatibili con la durata dell'incarico di cui al successivo art. VII.

In tal caso, sarà abilitato ad accedere in modalità che offra la possibilità di integrare suddetta Virtual Data Room esclusivamente il concorrente appositamente selezionato o un collaboratore da questi delegato.

Il Report finale andrà consegnato alla Stazione Appaltante anche in formato cartaceo, nei formati previsti dalla vigente normativa e/o correntemente accettati dalla prassi consolidata, corredato di tutta la documentazione ed i provvedimenti raccolti o prodotti.

Tutta la documentazione raccolta o prodotta dovrà essere consegnata alla Stazione Appaltante in originale o in copia conforme all'originale, come prodotta dall'appaltatore o reperita presso i competenti Uffici.

VI. SOPRALLUOGO

I concorrenti, ove ne ravvisassero la necessità, potranno richiedere di effettuare un sopralluogo presso gli immobili oggetto del servizio formulando specifica istanza a mezzo posta elettronica ordinaria esclusivamente per iscritto in lingua italiana all'indirizzo di posta elettronica dre.pugliabasilicata_ss@agenziademanio.it **entro e non oltre le ore 12:00 di venerdì 22/09/2017.**

VII. TEMPI DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Tutte le attività descritte all'art. IV del presente capitolato tecnico dovranno essere svolte entro **45 (quarantacinque)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione del formale Atto/Nota di affidamento e si intenderanno concluse con l'avvenuta verifica positiva da parte della Stazione Appaltante della correttezza e completezza della documentazione fornita e del Report finale, attuata in seguito al ricevimento da parte dell'appaltatore della documentazione stessa.

L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività o di sospendere le tempistiche relative alla conclusione delle stesse, qualora ne sopravvenisse la necessità, senza che l'Affidatario del servizio abbia nulla a pretendere al riguardo.

VIII. CORRISPETTIVI ECONOMICI

L'importo complessivo del Servizio, comprensivo di ogni onere e spesa, è pari all'importo risultante dal ribasso percentuale sull'ammontare, di cui al precedente art. III, posto a base d'asta offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, oltre IVA ed oneri previdenziali, se dovuti.

Il concorrente sarà chiamato ad applicare sul predetto importo il minor prezzo, di cui all'art. 95, comma 4, let. c) del D.Lgs. n. 50/2016, offerto per le prestazioni oggetto dell'affidamento, impegnandosi all'esecuzione entro i tempi di cui al precedente art. VII.

La copertura dei costi del presente appalto pubblico di servizi trova copertura finanziaria sul capitolo 3902 del budget assegnato alla Direzione Regionale Puglia e Basilicata, conto 51151130010 e commessa specifica P15390202.

Il corrispettivo per le prestazioni oggetto dell'appalto sarà liquidato in favore dell'aggiudicatario in unica soluzione, previa verifica della esatta esecuzione del servizio con la completezza della documentazione fornita e del Report finale, nonché previa verifica della regolarità contributiva, come risultante dagli appositi documenti previsti dalla vigente normativa di settore.

Le fatture, intestate all'Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007 – Via Barberini n. 38, 00187 Roma dovrà essere emessa e trasmessa in formato elettronico attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) secondo quanto previsto dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55, riportando le informazioni ivi indicate.

Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura trasmessa dal SDI, a mezzo bonifico bancario, sul numero di conto corrente o postale dedicato alla commessa di cui all'art. X del presente Capitolato Tecnico.

IX. ADEMPIMENTI

L'Agenzia del Demanio conferisce l'incarico delle attività di cui ai precedenti paragrafi tramite la sottoscrizione di un apposito contratto, sottoscritto con modalità elettronica presso la sede di Bari dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata.

Al momento della stipula del contratto l'Aggiudicatario dovrà comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica PEC, un numero di telefono, ivi compreso un recapito sostitutivo, nonché l'indirizzo della propria sede. Dovrà, altresì, fornire immediata notizia delle eventuali variazioni di tali recapiti.

X. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'aggiudicatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/10.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'Appaltatore nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'Appaltatore mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

XI. GARANZIE

L'Aggiudicatario è tenuto a prestare garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e secondo le specifiche modalità ivi previste.

Detta garanzia potrà essere prestata sotto forma di cauzione o fideiussione bancaria ovvero polizza fideiussoria assicurativa e dovrà:

- essere prodotta obbligatoriamente in originale con espressa menzione dell'oggetto;
- riportare l'espressa dichiarazione che l'Istituto si obbliga a versare all'Agenzia la somma garantita a semplice richiesta della stessa, rinunciando al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 ed alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

La garanzia dovrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari preventivamente autorizzati dalla Banca d'Italia, iscritti negli appositi elenchi consultabili sul sito internet della Banca d'Italia, corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare, con la sottoscrizione, la società fideiussore nei confronti dell'Agenzia del Demanio.

La garanzia definitiva garantisce l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché il rimborso delle somme eventualmente sostenute dall'Agenzia in sostituzione del soggetto inadempiente e dei connessi maggiori oneri a qualsiasi titolo sopportati.

L'Aggiudicatario è obbligato a reintegrare immediatamente (e, comunque, nel termine di giorni quindici dalla data di ricevimento della comunicazione) la garanzia di cui la Stazione appaltante abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante la vigenza contrattuale.

La garanzia resta vincolata per tutta la vigenza del contratto e sarà svincolata entro due mesi dalla scadenza del medesimo subordinatamente alla verifica della regolarità del servizio svolto e dell'ottemperanza a tutti gli adempimenti ed obblighi contrattuali.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dall'affidamento nei confronti dell'aggiudicatario, fermo restando il risarcimento dei danni nei confronti dell'Agenzia.

XII. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante raccomandata a/r ovvero a mezzo PEC, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

L'Agenzia si riserverà la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto anche nei seguenti casi:

- 1) grave inadempimento successivo a tre diffide di cui al comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
- 2) applicazione di penali per un importo totale superiore 10% (dieci) dell'importo contrattuale;
- 3) mancata reintegrazione, nel termine di 15 giorni, della cauzione in esito all'escussione della stessa;
- 4) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia;
- 5) inadempimento agli obblighi di tracciabilità;
- 6) violazione del divieto di cessione del contratto;
- 7) perdita da parte dell'Aggiudicatario dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionali richiesti per l'espletamento del servizio.

La risoluzione in tali casi opera allorché l'Agenzia comunichi per iscritto con raccomandata a/r ovvero a mezzo PEC all'Aggiudicatario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.

In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Aggiudicatario il prezzo contrattuale del servizio effettuato, detratte le eventuali penalità.

La Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 1373 c.c., si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, anche laddove esso abbia avuto un principio di esecuzione, fatto salvo il pagamento delle prestazioni effettuate dall'Aggiudicatario.

XIII. PENALI

Ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati nell'art. VII del presente Capitolato determina l'applicazione di una penale pari all'1 per mille dell'importo contrattuale. Le penali complessivamente non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale.

Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percentuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento.

La rifusione delle spese sostenute dall'Agenzia per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell'Appaltatore, così come l'applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione rivalendosi sulla cauzione.

XIV. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO

E' fatto assoluto divieto all'Aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità.

Qualora l'Aggiudicatario abbia indicato, all'atto dell'offerta, di voler avvalersi del subappalto, quest'ultimo è consentito nei limiti di legge e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e fermo restando che i pagamenti dei corrispettivi avverranno direttamente a favore dell'Aggiudicatario.

Qualora invece l'Aggiudicatario abbia dichiarato di non avvalersi del subappalto, è fatto divieto all'Appaltatore di ricorrere al subappalto. In caso di inosservanza di tale obbligo, l'Agenzia, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni danno e spesa, avrà facoltà di risolvere immediatamente il contratto e di commissionare a terzi l'esecuzione delle residue prestazioni contrattuali in danno dell'Appaltatore.

XV. SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

XVI. RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

L'Aggiudicatario solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

XVII. CODICE ETICO

L'Aggiudicatario si impegnerà ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/01, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento contrattuale e legittimerà l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

L'Aggiudicatario si impegnerà, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

XVIII. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/03 l'Agenzia, quale titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito della presente procedura, informa che tali dati verranno utilizzati esclusivamente ai fini della presente gara, trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

XIX. OSSERVANZA DI NORME PREVIDENZIALI, ASSISTENZIALI E A TUTELA DELLA MANODOPERA

L'Affidatario del servizio si impegna, oltre a quanto già previsto nel presente capitolato, anche a:

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- a dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i rilievi richiesti in tutta sicurezza manlevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità in materia;
- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo che a tale scopo saranno predisposte e comunicate dagli Enti proprietari degli immobili, nell'adempimento delle proprie prestazioni ed obbligazioni.

L'Affidatario è altresì unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

L'Affidatario ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento.

L'Affidatario ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente capitolato, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

XX. OBBLIGHI DI RISERVATEZZA

L'affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente servizio.

L'obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario o predisposto in esecuzione del presente servizio.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

XXI. VINCOLI

Le norme e le disposizioni di cui al presente capitolato sono vincolanti per l'aggiudicatario sin dal momento in cui viene presentata l'offerta, mentre vincolano la Stazione Appaltante solo con la stipula del contratto.

XXII. CONTROVERSIE

Eventuali controversie derivanti dall'esecuzione del contratto saranno devolute all'Autorità giudiziaria del Foro di Bari.

XXIII. ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti sarà consentito nei limiti di cui agli art. 53 del D.Lgs. 50/2016 e secondo le modalità di cui al Regolamento dell’Agenzia del Demanio sulla disciplina della Legge 241/1990 (pubblicato sulla GURI Serie Generale n. 51 del 2 marzo 2017).

XXIV. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Pasquale Abbate, in servizio presso la Direzione Regionale Puglia e Basilicata.

Tutti gli operatori invitati potranno richiedere a mezzo posta elettronica ordinaria eventuali chiarimenti inerenti alla presente procedura di affidamento, formulando specifici quesiti esclusivamente per iscritto in lingua italiana all’indirizzo di posta elettronica dre.pugliabasilicata_ss@agenziademanio.it **entro le ore 12:00 di venerdì 22/09/2017**. A tali quesiti si risponderà **entro le ore 12:00 di mercoledì 27/09/2017** a mezzo posta elettronica ordinaria.

XXV. NORME DI RINVIO

Per quanto non specificamente disciplinato negli atti di gara predisposti dall’Agenzia si fa riferimento alle vigenti disposizioni normative.

Il Direttore Regionale
Vincenzo Capobianco

Allegati:

A. Vademecum risultati attesi



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

ALLEGATO A

VADEMECUM RISULTATI ATTESI PRIMA E SECONDA FASE

(Art. IV e V Capitolato Tecnico)

CAPITOLATO TECNICO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE DI N. 2 (DUE) IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEGLI ENTI LOCALI: A) PALAZZO MASTROCINQUE, SITO NEL COMUNE DI TARANTO (PROPRIETARI: COMUNE DI TARANTO E PROVINCIA DI TARANTO); B) FORESTERIA CITTADELLA DELLA RICERCA, SITO NEL COMUNE DI BRINDISI (PROPRIETARIO PROVINCIA DI BRINDISI).



Sede: Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari – Tel. 080 5467811 – Fax Mail. 06 50516070

Ufficio di Matera: Piazza Matteotti, 18 - 75100 Matera

Ufficio di Lecce: Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce

e-mail: dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it

pec: dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it

CONTACT CENTER 800.800.023

Produrre un Report Finale delle attività, degli elaborati e delle analisi svolti ai sensi degli artt. IV e V del Capitolato Tecnico prestazionale relativo all'affidamento del servizio di *due diligence* immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: Comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel Comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) , con descrizione dettagliata della documentazione disponibile e delle criticità rilevate, che specifichi per ciascun immobile:

1. INTRODUZIONE

- ✓ PREMESSA
- ✓ LIMITAZIONI
- ✓ METODOLOGIA
- ✓ SOPRALLUOGO
- ✓ VERIFICHE VISIVE

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.2 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

si chiede un report sui parametri urbanistici descrittivi del cespite alla scala del lotto: *Sup. Fondiaria, Sup. Territoriale; U.1; U.2; Sup. Coperta; Sup. Scoperta; Sup. Permeabile* OLTRE AI PARAMETRI DI CUI AL RUE DI BRINDISI E DI TARANTO (IN BASE ALL'IMMOBILE).

2.2.1 L'IMMOBILE

- STRUTTURA
- TAMPONAMENTI E CHIUSURE ESTERNE
- FINITURE INTERNE
- AREA ESTERNA
- IMPIANTI TECNOLOGICI
- RILIEVO FOTOGRAFICO

2.3 CONSISTENZE

Riportare le consistenze dell'immobile secondo i parametri edilizi classici *Sup. Coperta, Sup. Lorda; Sup. Utile; Sup. Accessoria* OLTRE AI PARAMETRI DI CUI AL RUE DI BRINDISI E DI TARANTO (IN BASE ALL'IMMOBILE).

2.3 SITUAZIONE PROPRIETARIA

Presenza e valutazione dei titoli di provenienza

2.4 STATO OCCUPAZIONALE

Evidenziare e valutare l'attuale stato occupazionale del bene, producendo a supporto la documentazione di comprova (contratti in essere, etc...)

2.5 EVENTUALI ONERI E GRAVAMI PRESENTI

(produrre le Visure ipotecarie; specificare Diritti di terzi; Diritti reali e personali e contenziosi con la relativa documentazione)

3 DESCRIZIONE SITUAZIONE URBANISTICA

- Approfondimento della situazione urbanistica del bene rispetto alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Piacenza (PSC, POC, RUE ed eventuali PUA).
- Focus sulla destinazione urbanistica del comparto in cui è sito l'immobile e compatibilità con le funzioni insediabili e le modalità di intervento previste dal RUE.
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- Giudizio di conformità urbanistica. Approfondimenti amministrativi ed urbanistici e analisi di compatibilità urbanistica e di destinazione d'uso dell'immobile rispetto agli strumenti pianificatori e urbanistici vigenti e alle funzioni insediate e insediabili.

4 DESCRIZIONE SITUAZIONE VINCOLISTICA

Si chiede di riportare il **dettaglio della disciplina vincolistica esistente sull'immobile di natura culturale, monumentale, archeologica, ambientale, paesistica, paesaggistica, territoriale di ambito locale e sovra comunale comprensivo di articoli normativi che lo descrivono.**

Produrre:

- Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004
- Declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., emessa dal MiBACT (eventuale)
- Autorizzazione ai sensi degli artt. 55-56 del D.Lgs n. 42/2004, emessa dal MiBACT (eventuale)

5 DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

VALUTAZIONE CONFORMITA' CATASTO TERRENI

Produrre le planimetrie catastali attualmente depositate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio

Verificare e chiarire se le piante di cui agli allegati si riferiscono allo stato di fatto dell'immobile.

Sopralluogo e verifica della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene e, in caso di difformità, predisposizione della documentazione tecnica propedeutica e necessaria alla successiva regolarizzazione catastale.

ESPRIMERE GIUDIZIO CONFORMITA' RISPETTO AL CATASTO TERRENI

PRODURRE LA PLANIMETRIA AL FINE DELLA SUCCESSIVA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

VALUTAZIONE CONFORMITA' CATASTO FABBRICATI

Produrre le planimetrie catastali attualmente depositate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio

Verificare e chiarire se le piante di cui agli allegati si riferiscono allo stato di fatto dell'immobile.

Sopralluogo e verifica della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene e, in caso di difformità, predisposizione della documentazione tecnica propedeutica e necessaria alla successiva regolarizzazione catastale

ESPRIMERE GIUDIZIO CONFORMITA' RISPETTO AL CATASTO FABBRICATI

PRODURRE LE PIANTE AL FINE DELLA SUCCESSIVA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

6 DESCRIZIONE SITUAZIONE EDILIZIA

- Approfondimento della situazione edilizia dell'immobile con particolare riguardo all'analisi fisico-tecnica, alla conformità igienico-sanitaria, ambientale, impiantistica, all'idoneità statica e di sicurezza;
- Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune ufficio edilizia)
- Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità)
- Rilievo e restituzione grafica (planimetrie, piante, prospetti e sezioni)
- Confronto fra lo stato dei luoghi rilevato, lo stato legittimo riportato nell'ultima pratica edilizia agli atti e l'attuale situazione catastale e
- Qualora mancante, produzione APE
- Giudizio di conformità edilizia e impiantistica

7 CHECK LIST DOCUMENTALE

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/C	Disponibile COPIA S/N/C	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
<p>L'immobile è stato oggetto delle seguenti richieste (S/N):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ai sensi dell'Art. 56 bis del D.Lgs 69/2013 (Decreto "del Fare") in ordine al c.d. "federalismo demaniale": - ai sensi dell'Art. 5 comma 5 delle Legge 85/2010 con riguardo agli "accordi di valorizzazione": - ogni altra richiesta pervenuta dalla Pubblica Amministrazione: <p>L'immobile è libero (S/N)?</p> <p>Qualora l'immobile risultasse occupato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da quanti e quali soggetti (della P.A. ovvero privati)? - in quale misura percentuale, espressa sulle superfici totali? - con quale previsione di rilascio? 								
1 Inquadramento e descrizione generale, documentazione fotografica								
<i>Per immobile libero</i>								
1.1	Relazione / Scheda di identificazione dell'immobile, comprendente: la localizzazione ed il contesto urbano; l'indirizzo principale; le vie e tutti i numeri civici pertinenti; il numero di fabbricati presenti; la superficie totale e per singole funzioni di ciascun fabbricato; la tipologia e le caratteristiche salienti di ciascun fabbricato e relative pertinenze;							
1.2	Relazione / Scheda di inquadramento storico-architettonico dell'immobile (eventuale), con l'indicazione: dell'epoca di edificazione; della storia costruttiva dell'immobile; degli elementi di pregio; dei vincoli vigenti							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/A/O	Disponibile COPIA S/N/A/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
1.3	<u>Scheda di rilievo delle caratteristiche fisiche e costruttive</u> dell'immobile (fondamenta, strutture verticali, strutture orizzontali, coperture, tamponature, partizionin interne, finiture)							
1.4	<u>Altre relazioni descrittive</u> : Relazione urbanistica; Verbali di sopralluogo all'immobile ecc.							
1.5	<u>Rilievo fotografico</u> dell'immobile, comprendente: riprese aeree; l'area di sedime; il fabbricato; gli ambienti interni; i particolari costruttivi ed architettonici; fotografie storiche (event.)							
1.6	<u>Coordinate di georeferenziazione</u>							
Per immobile in tutto od in parte occupato dalla P.A. (in aggiunta a quanto previsto sopra)								
1.7	Indicazione dello stato d'uso: Amministrazione usuaria; % della superficie occupata con indicazione delle unità immobiliari interessate; destinazione d'uso; durata residua prevista di insediamento							
Per immobile in tutto od in parte occupato da soggetti privati (in aggiunta a quanto previsto sopra)								
1.8	Indicazione dello stato locativo: conduttori; % della superficie occupata; regime di locazione (con titolo o senza titolo, con contratto vigente o scaduto, contratto in corso di regolarizzazione o di rinnovo, con richiesta di recesso); indicazione delle unità immobiliari interessate; stato rinnovo e scadenza; canone corrisposto e indicizzazione periodica prevista; morosità;							
2 Immobile originato da P.A. - situazione pubblica e stato d'uso								
2.1	<u>Atti dimostrativi della proprietà</u> , per l'immobile							
2.2	Registrazione dell'atto dimostrativo della proprietà (con indicazione dell'Ufficio rogante)							
2.3	Altri documenti inerenti la proprietà: verbali di dismissione / di assunzione in consistenza; schede patrimoniali; convenzioni ecc.							
2.4	<u>Scheda di identificazione dell'Amministrazione usuaria presente ovvero ultima insediata</u> , comprendente: l'Ente; la data di ingresso ed event. la data di rilascio; gli uffici e le funzioni operanti nell'area / immobile; le superfici suddivise per funzione; il numero di persone							
2.5	Verbale di consegna (anche provvisoria) dell'immobile all'Amministrazione usuaria; (event.) verbale di rilascio / riconsegna							
3 Immobile acquisito da soggetti privati - atti di provenienza								
3.1	<u>Atto di provenienza</u> dell'immobile							
3.2	Nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile							
3.3	Precedenti atti di acquisto / apporto							
3.4	<u>Relazione ventennale</u> predisposta e firmata da studio notarile (event.)							
4 Immobile locato a uno o più soggetti privati - stato insediativo e relative garanzie								
4.1	<u>Contratti di locazione</u> registrati (in originale), completi di relativi allegati grafici e descrittivi							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/M/O	Disponibile COPIA S/M/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
4.2	<u>Atti aggiuntivi</u> registrati (in originale), con relativi allegati							
4.3	<u>Fidejussioni</u> consegnate a garanzia degli obblighi assunti con i contratti (in originale)							
4.4	Ogni altro documento consegnato dai conduttori in sede di stipula del contratto, quali documenti e poteri del firmatario, visure camerali, estratti di iscrizione alla camera di commercio ecc.							
4.5	Tabella di dettaglio dei depositi cauzionali versati a garanzia dei contratti di locazione, con indicazione degli importi, della data di versamento, della periodicità degli eventuali interessi maturati e versati							
4.6	<u>Tabelle "Rent Roll"</u> , indicante per ogni unità immobiliare la codifica, la destinazione d'uso, la superficie, il livello all'interno del fabbricato, lo stato locativo (sfitto / locato), il conduttore, la data di decorrenza del contratto di locazione, la durata, la data di prima scadenza, la seconda scadenza, l'eventuale data di possibile esercizio della facoltà di recesso anticipata, la data di ricezione della eventuale lettera di disdetta, la periodicità della fatturazione, il canone di locazione vigente.							
4.7	Lettere di disdetta ai contratti di locazione pervenute, aventi effetti futuri							
4.8	Tabella dei crediti verso conduttori aggiornata alla data, con aggregazione per singolo conduttore, sia per fascia temporale di scaduto (aging), che dettagliata per singola fattura emessa							
4.9	Relazione dei legali inerenti le pratiche giudiziali di recupero dei crediti, con l'indicazione del progresso delle pratiche (Decreti Ingiuntivi) ed eventuale esito							
5 Diritti di proprietà: limiti e limitazioni								
5.1	<u>Diritti di superficie</u> e documentazione relativa (event.)							
5.2	<u>Servitù</u> gravanti sull'area / immobile, distinte in attive e passive							
5.3	Rappresentazione grafica (in planimetria) delle servitù							
5.4	<u>Atti d'obbligo</u> a favore di terzi							
5.5	<u>Concessioni</u> a favore di terzi							
5.6	<u>Ipoteche</u> (di vario grado)							
5.7	<u>Atti di esproprio</u> e documentazione relativa (event.)							
6 Dati catastali								
6.1	<u>Visura catasto terreni</u> (NCT), con indicazione dei dati tecnici identificativi (sezione, foglio, particella, subalterno, zona censuaria, categoria, classe, consistenza e rendita catastale)							
6.2	<u>Estratto di mappa catastale</u> (NCT)							
6.3	<u>Visura catasto urbano</u> (NCEU) con dati tecnici identificativi							
6.4	<u>Estratto di mappa / planimetrie catastali</u> (NCEU)							
6.5	<u>Tipo frazionamento / mappale</u> inerenti eventuali trasformazioni / frazionamenti, con relativa documentazione di denuncia e pratica							

	Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE	Disponibile ORIG. S/M/N/O	Disponibile COPIA S/M/N/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
	IMMOBILE, denominazione e indirizzo:							
7	Documentazione urbanistica							
	Strumenti urbanistici a scala comunale vigenti e/o adottati							
7.1	PRG - Piano Regolatore Generale (scala comunale); stralci e documentazione							
7.2	PRG - NTA (Norme Tecniche di Attuazione); dettaglio tipi di intervento ammessi							
7.3	PRG - Tavole delle categorie e destinazioni d'uso							
7.4	PRG - Varianti (event.)							
7.5	Standard urbanistici, applicabili all'area / immobile; documentazione di verifica							
7.6	Regolamento edilizio vigente del Comune							
7.7	PUV o PUVaI - Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (e relativi strumenti attuativi)							
	Strumenti di attuazione urbanistica vigenti e/o adottati							
7.8	PSC - Piano Strutturale Comunale o equivalente; stralci e documentazione							
7.9	POC - Piano Operativo Comunale o equivalente; stralci e documentazione							
7.10	PdE - Programma di Fabbricazione; stralci e documentazione							
7.11	PPE - Piano Particolareggiato Esecutivo; stralci e documentazione							
7.12	PEC - Piano Esecutivo Convenzionato; stralci e documentazione							
7.13	PdR (o PRU) - Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistenze; stralci e documentazione							
7.14	Altri strumenti urbanistici (PIP; PEEP);							
8	Classificazione pubblica e vincoli							
	Vincoli a bene culturale							
8.1	Classificazione a bene culturale (§10 e § 157 D.Lgs. 42/2004) e relativa documentazione							
8.2	Prescrizioni di tutela indiretta del bene culturale (§45 D.Lgs. 42/2004)							
8.3	Vincolo dei beni culturali (§53-56 D.Lgs. 42/2004)							
8.4	Pratica di autorizzazione all'alienazione (§57 D.Lgs. 42/2004)							
8.5	Autorizzazione all'alienazione del MiBAC (ai sensi D.Lgs. 42/2004)							
8.6	Delibera circa la trasferibilità del bene (ai sensi §58 Legge 133/2008)							
	Vincoli a bene paesaggistico							
8.7	Classificazione a bene paesaggistico (§136; §138-141; §142 e § 157 D.Lgs. 42/2004) e relativa documentazione							
8.8	Vincolo paesaggistico (§143 e §156 D.Lgs. 42/2004)							
8.9	Vincolo ambientale (aree naturali protette; aree boscate ecc.)							
	Altri vincoli							
8.10	Vincolo idrogeologico							
8.11	Vincoli di tutela dell'acqua e del suolo (tutela dei pozzi; dei corsi d'acqua; di versante; fasce di inondabilità ecc.)							
8.12	Rispetti (distanze di rispetto da strade, autostrade e ferrovie; tutele mirate; altre fasce di rispetto ecc.)							
8.13	Vincolo viario							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/A/O	Disponibile COPIA S/N/A/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
8.14	Vincolo ferroviario							
8.15	Vincolo aeroportuale							
8.16	Vincolo portuale							
8.17	Vincolo militare							
8.18	Vincolo cimiteriale							
9 Perizie e certificazioni								
<i>Per immobile libero</i>								
9.1	<u>CDU</u> - Certificato di destinazione							
9.2	<u>APE</u> - Certificazione energetica dell'immobile							
9.3	<u>Certificato antisismico</u> relativo alle strutture portanti							
9.4	<u>Certificato di allaccio in fogna</u>							
9.5	<u>Due Diligence Ambientale</u> di Fase I e II							
9.6	<u>Certificazione ambientale</u> : assenza di sostanze contaminanti nell'immobile (amianto e varie)							
9.7	Attestazione, per l'immobile, del rispetto delle distanze legali e dei confini							
9.8	<u>Fascicolo del Fabbricato</u> (ai sensi DLgs 494/96)							
<i>Per immobile in tutto od in parte occupato dalla P.A. o da soggetti privati (in aggiunta a quanto previsto sopra)</i>								
9.9	Attestazione (se immobile della P.A.) ovvero dichiarazione di conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche							
9.10	Certificato di messa in sicurezza (obbligatorio se immobile della P.A.)							
9.11	Certificazioni inerenti le emissioni degli impianti termotecnici							
<i>Altre perizie e certificazioni (event.)</i>								
9.12	Due Diligence di varia natura (amministrativa, legale, tecnica, urbanistica)							
9.13	Relazioni / perizie di stima del valore (di vendita e/o locativo)							
10 Area di sedime dell'Immobile: planimetrie, opere di urbanizzazione								
10.1	Aerofotogrammetrie							
10.2	Sezione dalla CTR - Carta Tecnica Regionale (scala 1:10.000 fino 1:5000)							
10.3	Planimetrie di inquadramento dell'area (1:1000 fino 1:200)							
10.4	Planimetrie tematiche / di dettaglio dell'area (infrastrutture, viabilità, confini, verde ecc.)							
10.5	Elenco delle aziende di fornitura servizi (Elettricità, acqua, gas ecc.)							
10.6	Carte tematiche e dati circa le opere di urbanizzazione dell'area: allacci stradali e viabilità; acquedotto comunale e risorse idriche con punti di allaccio; gasdotto con punti di allaccio; elettrodotti di alta e media tensione con indicazione delle cabine trasformazione); linee di bassa tensione aeree ed interrato; fognature e depuratori con punti di allaccio.							
10.7 (event.)	Atti di occupazione di suolo pubblico							
11 Titoli abilitanti								

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/A/O	Disponibile COPIA S/N/A/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
11.1	<u>Licenza edilizia</u> (ante 1977); <u>Concessione Edilizia</u> (ante 2001) ovvero <u>Permesso di costruire</u> (originale o copia conforme), ed altri titoli abilitanti (D.I.A. ecc.), compresa la documentazione attestante la regolare approvazione delle varianti in corso d'opera							
11.2	<u>Titoli abilitanti conseguiti in sanatoria</u> (originale o copia conforme), con documentazione inerente le domande di condono, ed i versamenti dovuti per oblazione e contributo concessorio							
11.3	Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che l'immobile è stato realizzato ante 1967							
11.4	<u>Parere dell'ASL</u> (igienico sanitario - originale o copia conforme)							
11.5	<u>Certificati di abitabilità / agibilità (post 1943)</u> ed ulteriori autorizzazioni degli enti e delle autorità coinvolti (originale o copia conforme)							
12 Progetto definitivo dell'immobile da titoli abilitanti								
12.1	Planimetrie dell'area di sedime (formato DWG, PDF e cartaceo)							
12.2	Piante di tutti i piani (formato DWG, PDF e cartaceo)							
12.3	Prospetti e sezioni (formato DWG, PDF e cartaceo)							
12.4	Planimetrie delle sistemazioni esterne con i parcheggi e gli arredi (formato DWG, PDF e cartaceo)							
12.5	Progetto dei dettagli tecnici (facciata, coperture, nodi tecnologici ecc. - formato DWG, PDF e cartaceo)							
13 Progetto Strutturale								
13.1	Progetto statico delle fondazioni e relativo verbale di collaudo							
13.2	Progetto statico (relazione di calcolo e disegni) delle strutture in elevazione e dei componenti prefabbricati "as built"; denuncia di fine lavori e verbali di collaudo							
14 Progetto esecutivo, elaborati "As Built" / stato attuale								
Progetto esecutivo e costruttivo, elaborati "as Built"								
14.1	<u>Progetto esecutivo</u> (scala 1:100) e <u>costruttivo</u> (1:50/1:20) (formato DWG, PDF e cartaceo)							
14.2	Progetto esecutivo: dettagli tecnici dei principali nodi tecnologici quali pavimenti, pareti, soffitti, coperture, facciate ecc. (1:20 / 1:1)							
14.3	Raccolta delle schede tecniche dei materiali isolanti, impermeabilizzanti, di rivestimento per pavimenti e pareti, di controsoffitto, dei rivestimenti in legno, utilizzati nella costruzione							
14.4	Planimetrie "quotate ed arredate as built" di ciascun piano, compreso il piano tecnico, (1:100 – 1:50) complete degli apparecchi idrici, sanitari, di climatizzazione, di illuminazione, di segnalazione di sicurezza, idranti ed estintori, armadi e quadri di ripartizione, controllo e misurazione.							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/M/N/O	Disponibile COPIA S/M/N/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
14.5	Planimetrie "quotate ed arredate as built" (1:500 - 1:200) delle sistemazioni esterne, complete di rete di fognatura, di inaffiamento, di segnaletica stradale ed illuminazione.							
14.6	Progetto esecutivo (1:100) e costruttivo "as built" (1:50 - 1:1) delle facciate e dei							
Immobile: Stato attuale								
14.7	Planimetrie dello stato attuale: Area di sedime, tutti i piani, prospetti e sezioni (formato DWG, PDF e cartaceo)							
14.8	Planimetrie con tematismi mirati (destinazioni d'uso, stato locativo ecc.)							
15 Consistenze, superfici, cubature ed settori funzionali								
15.1	Calcolo ed elencazione delle superfici per piano ed ambito funzionale							
15.2	Calcolo delle cubature							
15.3	Calcolo dei posti macchina fuori ed entro terra							
15.4	Computo metrico "as built" delle superfici utili nette e delle superfici commerciali distinte per ogni piano e ambito funzionale							
16 Relazioni tecniche inerenti la realizzazione dell'immobile								
16.1	Descrizione generale delle opere e delle forniture civili							
16.2	Standard delle finiture (pavimento - parete - soffitto, impianti esterni ecc.) per ambiti funzionali							
16.3	Finiture ed impianti: demarcazione delle pertinenze dell'affittuario / della proprietà (event.)							
17 Progetto e Certificati di Prevenzione Incendi								
17.1	Progetto di Prevenzione Incendi, con compartimentazione antincendio e planimetria delle vie di fuga							
17.2	Relazione tecnica di accompagnamento alla richiesta di Visto edilizio agli effetti della Prevenzione Incendi							
17.3	Lettera di approvazione del progetto di Prevenzione Incendi dei VVFF							
17.4	Richiesta di rilascio del Certificato di prevenzione incendi (CPI) che dovrà essere rilasciato per le attività individuate							
17.5	Certificati di prevenzione incendi (CPI), rilasciato per le destinazioni d'uso ed attività soggette ad autorizzazione, completo di disegni esecutivi approvati e dei certificati di prova e/o omologazione e/o conformità presentati per l'ottenimento del CPI (documenti in originale o copia conforme)							
17.6	Altre certificazioni per le attività soggette alla prevenzione incendi (SCIA, NOP - Nulla Osta Provvisorio di prev. Incendi ecc.)							
17.7	Porte antincendio: certificato di conformità delle porte fornito dal produttore, certificazione dell'installatore che attesti il corretto montaggio delle porte, contratto di manutenzione (in originale o copia conforme).							
17.8	Piano di emergenza congiunto							
18 Impianti meccanici								

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/Q	Disponibile COPIA S/N/Q	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
18.1	<u>Scheda descrittiva degli impianti meccanici</u> , comprendente: la descrizione tecnica di tutte le macchine e relativi schemi di adduzione e fornitura, per tipo e funzione; la data di installazione e la vita utile residua; la rispondenza alle normative attuali; le prestazioni garantite; l'indicazione dei valori storici dei consumi e delle emissioni							
18.2	<u>Dichiarazioni di conformità</u> degli impianti meccanici ai sensi della legge 46/1990 ed altre certificazioni (ISPELS, rispondenza al DM 37/2008 ecc.)							
18.3	Relazione sulle dispersioni termiche ai fini della legge 10/91, con calcoli di dimensionamento e relativi allegati							
18.4	Schemi generali e funzionali degli impianti meccanici							
18.5	Relazioni di calcolo circa il dimensionamento e le prestazioni degli apparati meccanici							
18.6	<u>Centrali termica e frigorifera</u> : descrizione, schemi e disegni delle macchine; schemi d'impianto quotati "as built"; schemi apparati di regolazione, controllo e misura (apparato locale e telecontrollo); verbali di taratura e collaudo estivo ed invernale redatti da ingegnere professionista abilitato; verbale di collaudo finale e libretti; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; pratiche di legge presso gli enti di controllo, manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
18.7	<u>Impianto termico / frigorifero di distribuzione</u> : descrizione, calcolo delle reti e degli apparecchi; schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" (1:100); schemi apparati di regolazione, controllo e misura; verbale di misura delle temperature e collaudo estivo ed invernale redatti da ingegnere professionista abilitato; verbale di collaudo finale; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
18.8	<u>Centrale trattamento aria</u> : descrizione, schemi e disegni delle macchine; schemi d'impianto quotati "as built"; schema apparato di regolazione, controllo e misura (apparato locale e telecontrollo); verbali di taratura e collaudo estivo ed invernale redatti da ingegnere professionista abilitato; verbale di collaudo finale; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; pratiche di legge presso gli enti di controllo, manuale di esercizio e manutenzione; contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/Q	Disponibile COPIA S/N/Q	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
18.9	<u>Impianto distribuzione aria primaria ed estrazione</u> : descrizione, calcolo delle canalizzazioni e degli apparecchi; schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" (1:100); schemi apparati di regolazione, controllo e misura; schemi di funzionamento e controllo delle serrande tagliafuoco "as built"; misure di portata e rumorosità, verbale di collaudo estivo ed invernale redatti da ingegnere professionista abilitato; verbale di collaudo finale; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
18.10	<u>Impianto idrico-sanitario (inclusi impianti fognari e di sollevamento acque)</u> : descrizione, schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" (1:100); schemi apparati di regolazione, controllo e misura (apparato locale e telecontrollo); verbale di collaudo finale; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione; contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
18.11	<u>Impianto fisso e mobile di spegnimento incendi</u> : descrizione, schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" (1:100); verbale di collaudo finale; certificazioni di conformità							
18.12	<u>Altri impianti meccanici</u>							
19 Impianti elettrici e speciali								
19.1	<u>Scheda descrittiva degli impianti elettrici</u> , comprendente: la descrizione tecnica di tutti gli apparati e relativi schemi di adduzione e fornitura, per tipo e funzione; la data di installazione e la vita utile residua; la rispondenza alla normativa attuale; le prestazioni garantite; l'indicazione dei valori storici dei consumi e delle emissioni							
19.2	<u>Dichiarazioni di conformità</u> dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/1990 ed altre certificazioni (ISPELS, rispondenza al DM 37/2008 ecc.)							
19.3	Impianti elettrici: calcolo delle capacità e delle potenze, calcoli illuminotecnici							
19.4	Schemi generali e funzionali degli impianti elettrici							
19.5	Relazioni di calcolo circa il dimensionamento e le prestazioni degli apparati elettrici							
19.6	<u>Cabine elettriche</u> : descrizione, schemi e disegni delle macchine; schemi d'impianto quotati "as built"; schema apparato di regolazione, controllo e misura (apparato locale e telecontrollo); verbali di taratura e collaudo redatti da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; pratiche di legge presso gli enti di controllo, manuale di esercizio e manutenzione; contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/M/N/O	Disponibile COPIA S/M/N/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
19.7	<u>Generatore elettrico di sicurezza:</u> descrizione, schemi e disegni della macchina ed apparati di bordo; schema d'impianto; schema apparato di regolazione, controllo e misura (apparato locale e telecontrollo); verbali di taratura, misura di rumorosità e collaudo redatti da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; pratiche di legge presso gli enti di controllo, manuale di esercizio e manutenzione; contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
19.8	<u>Impianto elettrico di distribuzione e di illuminazione:</u> descrizione, calcolo delle linee; schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" (1:100); schede apparecchi illuminanti normali e di sicurezza; schemi apparati di regolazione, controllo e misura; verbale di collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione,							
19.9	<u>Impianto elettrico di illuminazione d'emergenza,</u> inclusa illuminazione delle vie di fuga: descrizione, calcolo delle linee; schemi dei quadri di distribuzione; schemi distributivi e planimetrie quotate "as built" delle linee e dei corpi illuminanti (1:100); schemi delle canalizzazioni predisposte; schede illuminotecniche degli apparecchi illuminanti e calcoli illuminotecnici; schemi apparati di regolazione, controllo e misura; verbale di misura e collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia, certificazione del grado di illuminazione lungo le vie di fuga nel rispetto della normativa (documenti in originale o copia conforme)							
19.10	<u>Impianto di segnalazione e rilevamento incendi:</u> descrizione funzionale; schemi distributivi e punti di rilevazione/segnalazione su planimetrie quotate "as built" (1:100); schede apparecchi; schema centrale controllo e comando; verbale di collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
19.11	<u>Impianto antintrusione e videosorveglianza</u> (interna ed esterna): schemi distributivi e punti di rilevazione/segnalazione su planimetrie quotate "as built" (1:100); verbale di collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/A/O	Disponibile COPIA S/N/A/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
19.12	<u>Impianto di gestione parcheggi (event.)</u> : schema costruttivo e descrizione di funzionamento; schede tecniche apparecchi componenti; schema centralina controllo e comando; verbale di collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; manuale di esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documentazione in originale o copia conforme). Eventualmente documentazione da consegnare con quella relativa al "controllo accessi" (documenti in originale o copia conforme)							
19.13	<u>Impianto di messa a terra e protezione dalle scariche atmosferiche</u> : planimetrie quotate "as built" (1:100); verbale di misura e collaudo redatto da ingegnere professionista abilitato; certificazione di conformità rilasciata dall'installatore; pratiche istruite presso gli organi pubblici di controllo (denuncia); manuale di manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia (documenti in originale o copia conforme)							
19.14	<u>Altri impianti elettrici e speciali</u>							
20	Impianti elevatori							
20.1	<u>Impianti ascensore, montacarichi e scale mobili (event.)</u> : disegni costruttivi, schema dei quadri di comando e controllo, certificato di collaudo di ciascun ascensore e ciascuna scala mobile e libretti ascensore, manuale d'esercizio e manutenzione, contratto di manutenzione in garanzia							
20.2	Dichiarazioni di conformità impianti elevatori							
21	Facility Management							
21.1	Relazioni e schede di rilievo dello stato manutentivo dell'immobile							
21.2	<u>Contratti di manutenzione</u> attivati e vigenti per l'esercizio dell'immobile (in copia)							
21.3	Documentazione inerente gli interventi di manutenzione ordinaria							
21.4	Documentazione inerente gli interventi di manutenzione straordinaria							
21.5	Documentazione inerente gli interventi di manutenzione su richiesta							
21.6	Documentazione inerente gli interventi di manutenzione relativa alla sicurezza							
21.7	Documentazione inerente gli interventi di pulizia, sanificazione e derattizzazione							
21.8	Piano di manutenzione programmata dell'immobile (event. - pluriennale)							
21.9	Manuale di manutenzione degli impianti							
21.10	Portierato, vigilanza							
21.11	Pulizia, sanificazione e derattizzazione							
21.12	Verde (sfalcio, taglio ecc.)							

Allegato A al Capitolato Tecnico - CHECK LIST DOCUMENTALE IMMOBILE		Disponibile ORIG. S/N/A/O	Disponibile COPIA S/N/A/O	Disp. Formato Elettronico	Reperibile	Non Reperito	Inesistente	Commenti
IMMOBILE, denominazione e indirizzo:								
22	UtENZE e Sottoservizi							
22.1	Altri contatti di servizio (portierato, vigilanza)							
22.2	Contratti di fornitura utenze attivati, costi							
22.3	Lettura dei contatori: tabella con l'indicazione dei consumi dell'acqua, del gas e della corrente elettrica							
23	Regolarità contributiva							
23.1	Documentazione pagamenti imposte sull'area / immobile: ICI / IMU (copia bollettini ultimi due anni)							
23.2	Documentazione pagamenti imposte varie (passi carrabili ecc. - copia bollettini ultimi due anni)							
24	Assicurazione, garanzie e varie							
<i>Per l'area di sedime dell'immobile, ovvero pertinenze esterne</i>								
24.1	Polizza di assicurazione terreni (in copia)							
<i>Per immobile libero</i>								
24.2	Polizza di assicurazione fabbricati (in copia)							
24.3	Elenco dei sinistri occorsi negli ultimi due anni, con stato della pratica, redatto dalla compagnia emittente della polizza							
24.4	Raccolta delle certificazioni di garanzia concordate contrattualmente sulle forniture e le opere eseguite							
24.5	Elenco di tutti i fornitori, progettisti ed altri professionisti che sono intervenuti nella costruzione dell'immobile							
24.6	Piano delle chiavi e serrature, comprendente la sistematica identificazione e numerazione delle porte, con chiavi corrispondenti							
<i>Per immobile in tutto od in parte occupato dalla P.A. o da soggetti privati</i>								
24.7	Regolamento di condominio (event.)							
24.8	Tabelle millesimali e relativa documentazione descrittiva							

Inserimento della documentazione raccolta o prodotta, come elencata nella predetta check list, in una banca dati dedicata (c.d. Virtual Data Room).

8 CONCLUSIONE E GIUDIZIO DI ALIENABILITA'

Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile, emesso dall'Ente proprietario, secondo le disposizioni di legge.

- CRITICITA' EVIDENZIATE
- MATERIALE MANCANTE
- GIUDIZIO DI ALIENABILITA' RISPETTO ALLE CONFORMITA'/NON CONFORMITA' RICONTRATE E AL MATERIALE PRESENTE/MANCANTE
- INDIVIDUARE LE PROCEDURE PER EVENTUALI VARIANTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE PER L'EVENTUALE APPORTO AI FONDI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ART. 33 D.L. N. 98/2011

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e
Basilicata
Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ CF _____
residente a _____ (____), via _____ n. _____ in qualità di:

- (se del caso) legale rappresentante
- (se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

del concorrente _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

che si configura come:

- società o altro soggetto singolo ex art. 45 co. 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016;
- consorzio ex art. 45 co. 2 lett. b) e c) del D.Lgs. 50/2016 che partecipa in proprio;
- consorzio ex art. 45 co. 2 lett. b) e c) del D.Lgs. 50/2016 che partecipa per i seguenti consorziati:
1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma
giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI)
_____ ;
 2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma
giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI)
_____ ;
 3. _____

- (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI);

CHIEDE

di partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento del servizio **di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) (CIG ZE31FEFF84),**

- in qualità di mandataria/capogruppo di un RTI o consorzio ordinario di imprese ex art. 45 co. 2 lett. d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 **già costituito** di cui sono mandanti/consorziate le seguenti imprese:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI), _____ (indicare la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI), _____ (indicare la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);
3. _____
_____ (per ogni altra mandante indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI, nonché la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);

e dichiara che in caso di aggiudicazione, in qualità di mandataria/capogruppo svolgerà la seguente parte/quota del servizio: _____

- in qualità di mandataria/capogruppo di un RTI o consorzio ordinario di imprese ex art. 45 co. 2 lett. d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 **non ancora costituito** di cui sono mandanti/consorziate le seguenti imprese:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI), _____ (indicare la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI), _____ (indicare la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);
3. _____
_____ (per ogni altra mandante indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI, nonché la parte/quota del servizio che in caso di aggiudicazione verrà eseguita);

che si impegna, ai sensi dell'art. 48, comma 8, D.Lgs. 50/2016, in caso di aggiudicazione della gara, a stipulare il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito

e dichiara che in caso di aggiudicazione, in qualità di mandataria/capogruppo svolgerà la

seguinte parte/quota del
servizio: _____

DICHIARA

- di aver preso piena visione di tutta la documentazione di gara, che la stessa non richiede ulteriori interpretazioni o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta e sullo svolgimento del servizio;

(se del caso) di volersi avvalere del subappalto, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016, con indicazione delle relative prestazioni consentite dall'art. 31 co. 8 del D.Lgs. 50/2016 _____

Luogo e data

TIMBRO DEL CONCORRENTE
(mandataria/capogruppo del RTI o consorzio ordinario)

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE O PROCURATORE
DELL'IMPRESA

Da compilare in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario **costituendo**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____
n. _____ in qualità di:

(se del caso) legale rappresentante

(se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata in originale o copia autenticata ai sensi del DPR 445/00

della _____ (mandante/consorziata di un costituendo RTI/Consorzio ordinario di concorrenti) dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dalla _____ (mandataria/capogruppo) e si impegna, ai sensi dell'art. 48, comma 8, D.Lgs. 50/2016, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza alla mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti.

TIMBRO DELLA MANDANTE/CONSORZIATA

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____ in
qualità di:

- (se del caso) legale rappresentante
- (se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata in originale o copia autenticata ai sensi del DPR 445/00

della _____ (mandante/consorziata di un costituendo RTI/Consorzio ordinario di concorrenti) dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dalla _____ (mandataria/capogruppo) e si impegna, ai sensi dell'art. 48, comma 8, D.Lgs. 50/2016, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza alla mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti.

TIMBRO DELLA MANDANTE/CONSORZIATA

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

Da allegare:

- *copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;*
- *(se del caso) procura in originale ovvero in copia autenticata ai sensi del DPR 445/00.*

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA SUI REQUISITI DI ORDINE GENERALE E IDONEITA'
PROFESSIONALE**

**All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e
Basilicata
Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____
n. _____ in qualità di:

(se del caso) legale rappresentante

(se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata alla domanda di partecipazione

del concorrente _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede
legale) _____ (indicare CF e PI) _____

in relazione alla domanda di partecipazione alla procedura negoziata per l'affidamento del **servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) (CIG ZE31FEFF84)**, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del predetto DPR in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

DICHIARA

(nel caso di condizioni alternative barrare la casella di interesse)

- a) di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- b) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna definitiva o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per:

- delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;

- delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto 80/197 legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione¹;

ovvero

- (qualora nei propri confronti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto **una pena detentiva non superiore a 18 mesi** ovvero abbia riconosciuto **l'attenuante della collaborazione** come definita per le singole fattispecie di reato) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti²;
- c) che nei propri confronti non sussistono di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- d) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita) e che l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale è quello di _____;

¹ Si segnala agli operatori economici, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

² Cfr. nota 1

ovvero

- di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe³;
- e) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare;

ovvero

- di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe⁴;
- f) che l'offerta è valida e vincolante per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- k) di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara.

Luogo e data

TIMBRO DEL CONCORRENTE

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

allegare:

- copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore;
- se del caso:
- idonea documentazione atta a dimostrare di aver ottemperato ai propri obblighi di cui alle lett. b) e d);
 - idonea documentazione atta a dimostrare di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe (cfr. let. e).

³ Ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine occorre allegare idonea documentazione a comprova.

⁴ Cfr. nota 3.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DA RENDERE SUI REQUISITI TECNICO-ORGANIZZATIVI

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e
Basilicata
Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ CF _____
residente a _____ (____) via _____ n. _____

(se del caso) in qualità di Legale Rappresentante del concorrente _____

(se del caso) in qualità di procuratore generale/speciale del concorrente
_____ giusta procura allegata in originale o copia autenticata ai
sensi del D.P.R. 445/00 alla documentazione di gara

in relazione alla domanda di partecipazione alla procedura negoziata per l'affidamento del
**servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti
locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di
Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel
comune di brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) (CIG ZE31FEFF84)**, ai sensi
degli artt. 46 e 47 del d.P.R. 445/00, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del
predetto d.P.R. in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

DICHIARA

- a) che il tecnico incaricato è in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art.
80 D.Lgs. n. 50/2016 nonché di laurea in Ingegneria/Architettura e relativa
abilitazione professionale o di diploma di geometra abilitato con esperienza in:
- 1) ricerche presso archivi catastali e notarili e uffici pubblici per recupero di schede
planimetriche, visure ed estratti di mappa, certificati catastali, atti di provenienza
e altra documentazione di carattere immobiliare;
 - 2) istanze di rettifica per errori catastali, aggiornamenti banca dati catastale;
 - 3) rilievi manuali e strumentali di edifici esistenti, accatastamento di nuove unità
immobiliari e variazioni di unità esistenti, e in generale verifica, aggiornamento o
formazione di planimetrie rappresentative dello stato di fatto di un immobile;
 - 4) censimento e regolarizzazione urbanistica, catastale ed edilizia di immobili;
 - 5) certificazione energetica;
 - 6) perizie giurate e valutazioni immobiliari;
- b) di possedere idonea attrezzatura tecnica.

Luogo e data

TIMBRO DEL CONCORRENTE O COMPONENTE IL RTI O IL
CONSORZIO
FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

Il presente documento deve essere sottoscritto da parte del concorrente e presentato unitamente alla documentazione amministrativa.

In caso di partecipazione in forma plurima (RTI sia costituiti che costituendi) il Patto deve essere firmato dal legale rappresentante/procuratore speciale di ogni componente.

In caso di consorzi di cui all'art. 46 co. 1 lett. f) del D.Lgs. 50/2016 che partecipano in proprio il Patto deve essere firmata dal legale rappresentante/procuratore speciale del consorzio.

In caso di consorzi di cui all'art. 46 co. 1 lett. f) del D.Lgs. 50/2016 che partecipano per alcune consorziate il Patto deve essere firmato dal legale rappresentante/procuratore speciale del consorzio e delle singole consorziate esecutrici.

PATTO DI INTEGRITA'

relativo alla procedura di gara per l'affidamento del **servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) (CIG ZE31FEFF84).**

tra

l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata

e

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ CF _____
residente a _____ (____), via _____ n. _____ in qualità di:

- (se del caso) legale rappresentante
- (se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

dell'operatore economico _____ (indicare la denominazione
sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____
(indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI)
_____;

VISTO

- l'art. 1 co. 17 della L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" il quale dispone che "le stazioni appaltanti possono prevedere negli avvisi, bandi di gara o lettere di invito che il mancato rispetto delle clausole contenute nei protocolli di legalità o nei patti di integrità costituisce causa di esclusione dalla gara";

- il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC) dell'Agenzia del Demanio;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Finalità

Il presente Patto d'integrità stabilisce la reciproca e formale obbligazione tra l'Agenzia del Demanio e l'operatore economico di improntare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza.

Art. 2 - Durata

Il presente Patto e le relative sanzioni, di seguito indicate all'art. 5, sono applicabili al concorrente per tutta la durata della procedura di gara e, laddove quest'ultimo risulti aggiudicatario, fino alla completa esecuzione del contratto, al quale verrà formalmente allegato il presente documento, per costituirne parte integrante e sostanziale.

Art. 3 - Obblighi a carico dell'operatore economico

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il concorrente:

- dichiara di non essere intervenuto nel procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto della *lex specialis* al fine di condizionare le modalità di scelta del contraente da parte dell'Agenzia;
- dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o tramite terzi, ivi compresi soggetti collegati o controllati, somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio, per facilitare l'aggiudicazione e/o gestione del contratto e si impegna altresì a non corrispondere né promettere di corrispondere altra ricompensa, vantaggio o beneficio per le suddette finalità;
- si obbliga a non ricorrere ad alcuna mediazione o altra opera di terzi finalizzata all'aggiudicazione e/o gestione del contratto;
- si impegna a segnalare alla Stazione appaltante qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione nelle fasi di svolgimento della gara e/o durante l'esecuzione del contratto, da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla presente gara;
- dichiara, ai fini dell'applicazione dell'art. 53 co. 16 ter del D.Lgs. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti dell'Agenzia che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- dichiara di essere consapevole che, qualora emerga la situazione di cui al punto precedente, essa determinerà la nullità del contratto e il divieto di contrarre con l'Amministrazione per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti ed accertati in esecuzione dell'affidamento illegittimo;
- dichiara, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co. 9 lett. e) L. 190/2012, per sé e per i soci facenti parte della compagine sociale che:
 - non sussistono relazioni di parentela o affinità con i dipendenti dell'Agenzia del Demanio;
 - ovvero
 - sussistono relazioni di parentela o affinità con i dipendenti dell'Agenzia del Demanio, che, tuttavia, non hanno determinato alcun vantaggio per facilitare l'aggiudicazione dell'appalto e si impegna, altresì, ad evitare che tali rapporti determinino eventuali benefici nella fase di esecutiva del contratto;
- assicura di non trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e/o sostanziale) con altri concorrenti e che non si è accordato e non si accorderà con altri partecipanti alla gara;
- si obbliga ad informare puntualmente tutto il personale di cui si avvale del presente Patto di integrità e degli obblighi in esso contenuti e a vigilare affinché gli impegni sopra indicati siano osservati da tutti i collaboratori e dipendenti nell'esercizio dei compiti loro assegnati;
- si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo

Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto;

- si obbliga ad inserire identiche clausole di integrità ed anti-corrruzione negli eventuali contratti di subappalto;

- si impegna a denunciare alle Autorità competenti ogni irregolarità o distorsione di cui sia venuta a conoscenza per quanto attiene l'attività di cui all'oggetto della gara.

Art. 4 - Obblighi a carico dell'Agenzia

L'Agenzia si impegna ad attivare procedimenti disciplinari nei confronti del personale coinvolto, a vario titolo, nel procedimento di scelta del contraente e nella fase esecutiva del contratto, in caso di accertata violazione dei principi di lealtà e correttezza dell'agire assunti con il presente Patto.

L'Agenzia assume l'esplicito impegno anticorrruzione di non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio, per facilitare, sia direttamente che indirettamente, l'aggiudicazione e/o gestione del contratto.

L'Agenzia si obbliga a garantire adeguata pubblicità degli atti inerenti la presente procedura di gara secondo le modalità previste dalla legge.

Art. 5 - Violazione del Patto di Integrità

La violazione degli impegni anticorrruzione assunti con la sottoscrizione del presente Patto di integrità da parte dell'operatore economico, sia in veste di concorrente che di appaltatore, potrà comportare, in ragione della fase in cui è accertato l'inadempimento:

- l'esclusione dalla procedura di gara, con conseguente segnalazione del fatto all'Anac;
- la risoluzione del contratto, con conseguente escussione della cauzione definitiva prestata ai fini della relativa sottoscrizione e contestuale segnalazione del fatto all'Anac.

La violazione delle obbligazioni assunte viene dichiarata dall'Agenzia a conclusione di un apposito procedimento di verifica, con le garanzie del contraddittorio per l'operatore economico interessato. L'Agenzia comunica l'avvio del procedimento d'ufficio all'operatore economico tramite comunicazione, a mezzo PEC, contenente sintetica motivazione. Eventuali controdeduzioni dovranno pervenire entro 15 giorni. L'Agenzia, decorsi 15 giorni dal ricevimento delle stesse, si pronuncerà definitivamente in merito alla violazione.

Art. 6 - Controversie

Ogni controversia relativa all'interpretazione ed all'esecuzione del presente Patto di Integrità tra l'Agenzia ed i concorrenti ovvero tra gli stessi concorrenti sarà risolta dall'Autorità Giudiziaria competente in relazione al tipo di violazione.

Luogo e data

TIMBRO DEL CONCORRENTE
(MANDATARIA/CAPOGRUPPO DEL RTI O CONSORZIO ORDINARIO)

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE O PROCURATORE

(se del caso) TIMBRO DELLA MANDANTE/CONSORZIATA

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE O PROCURATORE

OFFERTA ECONOMICA

Marca da bollo
da € 16,00

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e
Basilicata
Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____
n. _____ in qualità di:

- (se del caso) legale rappresentante
- (se del caso) procuratore generale/speciale, giusta procura allegata alla domanda di partecipazione

del concorrente _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede
legale) _____ (indicare CF e PI) _____

in relazione alla domanda di partecipazione alla procedura negoziata per del **servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) (CIG ZE31FEFF84)**, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del predetto DPR in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

OFFRE

- **sull'importo a base di gara** - pari a € al netto di IVA ed oneri previdenziali, se dovuti, - il seguente ribasso percentuale unico:

_____ % (in lettere _____)

E DICHIARA

che i **costi della sicurezza**, già computati nell'importo complessivo offerto, afferenti alla propria attività di impresa in relazione all'appalto di cui trattasi, ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs.

50/2016, sono pari a € _____ (in lettere _____)¹;

TIMBRO

FIRMA

Allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____ in
qualità di:

(se soggetto diverso dal professionista singolo) in qualità di:

- legale rappresentante
- procuratore generale/speciale, giusta procura allegata alla domanda di partecipazione

della _____ (mandante) dichiara di accettare il contenuto
della presente offerta economico/temporale formulata dalla _____
(*mandataria*)

TIMBRO DELLA MANDANTE

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____ in
qualità di:

(se soggetto diverso dal professionista singolo) in qualità di:

- legale rappresentante

¹ In virtù di quanto segnalato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione nel Comunicato del 27.5.2015, tale dichiarazione in merito agli oneri di sicurezza aziendali deve essere necessariamente resa da parte dell'operatore economico al fine di garantire l'osservanza del principio di diritto espresso dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato nella sentenza 3 del 20.3.2015.

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata alla domanda di partecipazione

della _____ (mandante) dichiara di accettare il contenuto
della presente offerta economico/temporale formulata dalla _____
(*mandataria*)

TIMBRO DELLA MANDANTE

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Prot. n. 201X/ del / /201X - Rep. n. del / /201X

Codice CIG XXXXXXXXXXXX

CONTRATTO

per l'affidamento del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) - (CIG ____).

TRA

Il dott. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXX, il XX/XX/XX, codice fiscale XXXXXXXXXX, in qualità di Direttore della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'AGENZIA DEL DEMANIO, domiciliato per la carica presso la sede della richiamata Direzione Regionale in Bari alla Via Amendola n.164/D, il quale munito dei necessari poteri, di cui alla Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 76 del 23 febbraio 2017, affidati con Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 77 del 23 febbraio 2017, ai sensi del Regolamento del amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio del 13 dicembre 2016 (approvato dal ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1° febbraio 2017 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 51 del 2 marzo 2017), dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in nome e per conto dell'AGENZIA DEL DEMANIO (di seguito identificata anche "Agenzia" o "Stazione Appaltante"), codice fiscale n. 06340981007, con sede in Roma alla via Barberini n. 38;

E

lo XXXXXXXXXXXXXXXX, qui di seguito denominato "Operatore" e, unitamente



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

all'Agenzia, le "Parti", con sede in XXXXXXXXXX, alla Via XXXXXXXXXX, n. XXXXX –

pec XXXXXXXXXXXX – P.IVA XXXXXXXXXX, nella persona del XX XXXXX

XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, in qualità di

XXXX del XXXXXXXXX, ivi domiciliato per la carica professionale, munito dei

necessari poteri di rappresentanza in virtù del XXXXXXXXXXXXXXXX.

PREMESSO CHE

- L'Agenzia nell'ambito della sua attività di promozione di iniziative territoriali di

valorizzazione e alle opportunità di investimento dei Fondi costituiti e gestiti da

investitori istituzionali ha dato avvio al progetto speciale n. 4 – "Sviluppo

progettualità post acquisizione proposte di alienazione" – finalizzato alla

realizzazione di iniziative volte alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici

mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a

fondi istituiti ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT);

- Il progetto riguarda, in particolare, gli immobili pubblici individuati tramite

l'applicazione di driver coerenti con le politiche di investimento dei predetti fondi

nell'ambito del portafoglio di potenziale interesse definito nel corso dell'anno 2017;

- l'iniziativa prevede lo svolgimento di una preliminare analisi degli elementi tecnico-

amministrativi che caratterizzano tali asset, propedeutica alla verifica delle criticità e

potenzialità degli stessi;

- con comunicazione del 23/06/2017, la Direzione Strategie Immobiliari ed

Innovazione dell'Agenzia del Demanio ha informato la Direzione Regionale Puglia e

Basilicata che gli immobili indicati nell'oggetto del presente atto sono stati inseriti

nella lista di immobili proposti alla Invimit SGR SpA tra quelli suscettibili di necessa-

ri approfondimenti di carattere tecnico, anche in applicazione del co. 8-bis D.L.

98/2011;



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

- con la citata comunicazione del 23/06/2017, unitamente ai documenti ad essa

allegati, è stato indicato di fare ricorso alle modalità previste dal Progetto Speciale n.

4, segnatamente attivando procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento di

servizi di studi, analisi e attività di due diligence, finalizzati all'incremento della

conoscenza degli immobili valutati d'interesse e la rettifica di eventuali irregolarità

tecniche, con conseguente incremento della commerciabilità dei beni medesimi;

- la predetta Direzione Strategie Immobiliari ha rimodulato le risorse programmate

per il Progetto 4 in fase di budget per l'anno 2017 tra quelle assentite al capitolo di

spesa 3902 del Ministero dell'Economia e delle Finanze al fine di garantire l'effettiva

disponibilità di risorse per l'affidamento delle attività di cui al presente atto, assicu-

rando così la copertura dei costi del presente appalto pubblico di servizi attraverso

copertura finanziaria nel budget 2017 della Direzione Regionale Puglia e Basilicata,

centro di costo FR1710100, conto 51151130010, commessa P15390202;

- Il valore totale dell'appalto del servizio di cui al presente atto è pari ad euro

12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento//00), esclusi l'IVA ed oneri previdenziali se

dovuti, come determinato, in particolare, in base alle figure professionali individuate

per l'espletamento del servizio, incluse le spese, nonché in base alle attività da

svolgere ed ai relativi costi facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del

Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 (Approvazione delle tabelle dei corrispettivi

commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi

dell'art. 24 comma 8 del decreto legislativo 50 del 2016). Ciò nel rispetto di quanto

previsto dall'art. 9 comma 2 penultimo e ultimo periodo, del decreto-legge 24

gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27,

così ulteriormente modificato dall'art. 5 della legge 134/2012;

- gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a €. 0,00 (zero/00), considerata la natura



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

del Servizio richiesto e che non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n.

81/08;

- l'Agenzia con determina direttoriale prot. n. XXXXXX/XXXXX del XX/XX/XXX ha nominato Responsabile Unico del Procedimento (di seguito definito anche "RUP")

per l'affidamento del servizio in epigrafe citato il dott. XXXXXXXX XXXXXXX, in servizio presso l'Agenzia, e con pari atto, ha nominato direttore all'esecuzione del medesimo contratto, l'Ing. XXXXXXXX XXXXXXX, anch'egli in servizio presso l'Agenzia;

- l'Agenzia con determina direttoriale prot. n. XXXXXX/XXXXX del XX/XX/XXX ha stabilito di procedere all'affidamento diretto del servizio di cui all'oggetto del presente atto, previa indagine di mercato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- con la determinazione precitata il criterio di aggiudicazione adottato è stato quello del minor prezzo cui all'art. 95, comma 4, let. c) del D.Lgs. n. 50/2016;

- (se del caso) con lettere d'invito prot. n. XXX/XXXX, n. XXXX/XXX, del XX/XX/XXX, l'Agenzia ha avviato l'indagine di mercato ai sensi degli artt. 31, comma 8 e 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento del servizio indicato in epigrafe;

- con nota prot. n. XXXXXX/XXXXX del XX.XX.XX, il servizio in questione è stato aggiudicato definitivamente all'operatore economico XXXXXXXXXXX con un ribasso del XX,XX%, (XXXXXXXXXXXX/XX), subordinando l'efficacia del provvedimento alla positiva verifica del possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 dichiarati dall'Operatore in sede di indagine, nonché di procedere alla formalizzazione del contratto mediante scrittura privata in modalità telematica;

- con nota prot. n. XXX/XXXX del XX.XX.XXX, visto l'esito positivo delle prescritte verifiche dei requisiti, è stato confermato all'Operatore l'aggiudicazione



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

dell'affidamento del servizio in argomento ed è stato invitato alla stipula del presente

contratto;

- a garanzia degli obblighi nascenti dal presente contratto l'Operatore ha prodotto, a

titolo di cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, la polizza

fideiussoria n. XXXXXXXXXXXXXXX, emessa in data XX.XX.XXX, rilasciata da

XXXXXXXXXXXXX (C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX), con sede in Via XXXXXXXX XX –

XXXX XXXXX (XX), per l'importo di euro XXXXXX,XX (euro

XXXXXXXXXXXXX//XX);

Tutto quanto sopra premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e

stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

1. Le Premesse e i documenti richiamati nonché quelli allegati nel presente

contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso.

Art. 2 - Oggetto del contratto

1. Il presente Contratto ha per oggetto l'affidamento di specifiche attività, meglio

descritte nell'allegato Capitolato tecnico (**Allegato I**), di seguito denominato anche

"Capitolato", di raccolta e analisi documentale, verifica e analisi di informazioni

tecnico-amministrative, valutazione della regolarità edilizio-urbanistica e catastale,

ivi comprese le attività professionali tipizzate volte all'eliminazione delle criticità

accertate, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'accatastamento, la

predisposizione di attestati di prestazione energetica, di n. 2 (due) immobili di

proprietà pubblica, di cui un immobile denominato "Palazzo Mastrocinque" di

proprietà, con una quota pro capite pari al 50%, del Comune di Taranto e della

Provincia di Taranto ed un immobile denominato "Foresteria Cittadella della

Ricerca" di proprietà della Provincia di Brindisi e dovranno essere eseguite



secondo le modalità indicate nel Capitolato Tecnico, ivi compreso l'allegato a quest'ultimo documento denominato "Vademecum dei risultati attesi".

2. Sono comprese nell'appalto tutte le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio completamente compiuto secondo le condizioni stabilite dal Capitolato e con le caratteristiche tecniche e le modalità operative per l'esecuzione del servizio in parola, delle quali l'Operatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

Art. 3 – Modalità di svolgimento e prodotti finali del servizio

1. L'Operatore si impegna a svolgere l'attività per gli immobili di cui al precedente art. 2, comma 1, del presente atto secondo i criteri, le indicazioni e le modalità previste dagli artt. IV e V del Capitolato, ivi compreso l'allegato a quest'ultimo documento denominato "Vademecum dei risultati attesi".

Art. 4 – Corrispettivi e pagamenti

1. L'importo contrattuale complessivo è pari ad € XXX,XX (euro XXXXXXXX//XX), oltre IVA ed oneri previdenziali, questi ultimi se dovuti.

2. L'importo contrattuale complessivo di cui al precedente comma 1 è remunerativo di ogni prestazione ed in nessun caso potranno essere addebitati all'Agenzia oneri aggiuntivi o semplicemente rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del servizio. Tutte le spese accessorie allo svolgimento delle prestazioni (quali spese per trasporti, istanze di accesso agli atti, copie, varie ed eventuali) sono da intendersi ricomprese nell'importo offerto e posto a base dell'aggiudicazione.

3. Il corrispettivo per le prestazioni oggetto del presente contratto sarà liquidato in favore dell'Operatore, previa verifica della esatta esecuzione del servizio con la completezza della documentazione fornita e del Report finale consegnato, nonché previa verifica della regolarità contributiva, come risultante dagli appositi documenti



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

previsti dalla vigente normativa di settore, senza che nulla l'Operatore stesso possa pretendere a titolo di interessi.

5. La fattura, intestata all'Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007 – Via Barberini, n. 38, 00187 Roma, dovrà essere emessa e trasmessa alla Direzione, corredata del numero di ODA, del CIG e dell'IPA (codice per la fatturazione elettronica: W1QVHY).

6. Il pagamento del corrispettivo sarà disposto dalla Direzione al lordo dell'IVA (non si applica il meccanismo dello SPLIT PAYMENT) entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura trasmessa dal Sistema di Interscambio (SDI) ed avverrà a mezzo bonifico bancario sul conto corrente/postale dedicato contemplato nell'art. 6 del presente contratto.

Art. 5 - Durata del contratto e penali

1. L'Operatore si impegna a svolgere il servizio entro **45 (quarantacinque)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto.

2. Il servizio e le attività di cui all'art. 3 del presente articolo si intenderanno concluse con l'avvenuta verifica di cui al comma 3 dell'art. 4 del presente atto.

3. L'Agenzia si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività o di sospendere le tempistiche relative alla conclusione delle stesse, qualora ne sopravvenisse la necessità, senza che per le stesse sia dovuto alcun compenso aggiuntivo e/o risarcimento danni.

4. Ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati nel comma 1 determina l'applicazione di una penale pari all'1 per mille dell'importo contrattuale, che sarà trattenuto sul saldo del compenso professionale dovuto. Le penali complessivamente non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale.

5. Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percen-



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

tuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6. La rifusione delle spese sostenute dall'Agenzia per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell'Appaltatore, così come l'applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione rivalendosi sulla cauzione.

Art. 6 – Tracciabilità dei flussi finanziari

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge n. 136/10, l'Operatore si obbliga ad utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa indicato nella dichiarazione "Scheda fornitore e comunicazione ex art. 3 Legge 136/2010", depositata agli atti della Direzione, nell'ambito della quale sono stati individuati i soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

2. L'Operatore si impegna a comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

3. L'Operatore si impegna a dare immediata comunicazione all'Agenzia ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore, *se del caso*,/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

4 L'Operatore si impegna a trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3, comma 9, della legge n. 136/010.

5. L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6. In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario è tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'Operatore nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'operatore mediante bonifico bancario o postale sul conto



concorrente dedicato.

Art. 7 – Norme di esecuzione

1. L'Operatore si obbliga ad eseguire tutte le attività a perfetta regola d'arte senza danneggiamento delle proprietà degli immobili e garantendo dove necessario il ripristino delle condizioni originarie. Non sono previste verifiche invasive e/o distruttive dell'involucro degli edifici.

2. L'Operatore si obbliga altresì ad eseguire tutte le attività secondo le disposizioni impartite dall'Agenzia, dal RUP e dal direttore all'esecuzione del contratto nel rispetto delle norme e delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza, pena la risoluzione del contratto.

2. L'Agenzia non è responsabile per eventuali errori e omissioni presenti nella documentazione tecnica afferente gli immobili oggetto del presente contratto e consegnata all'Operatore, restando in capo a quest'ultimo l'onere di verificarne il contenuto ai fini dell'espletamento del servizio affiato.

Art. 8 – Obbligazioni specifiche dell'appaltatore

1. L'Operatore si impegna, oltre quanto previsto in altre parti del presente contratto ed ivi compresi gli impegni del Capitolato, a:

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i rilievi richiesti in tutta sicurezza manlevando l'Agenzia da ogni responsabilità in materia;
- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo che a tale scopo saranno eventualmente predisposte e comunicate dagli Enti pro-



prietari degli immobili oggetto del presente contratto, nell'adempimento

delle proprie prestazioni ed obbligazioni;

- informare tempestivamente l'Agenzia, il RUP ed il direttore all'esecuzione

del contratto, di qualunque variazione della propria struttura organizzativa

predisposta per l'esecuzione del contratto, indicando analiticamente le

variazioni intervenute ed i nomi dei nuovi responsabili;

- consentire all'Agenzia, al RUP e al direttore all'esecuzione del contratto di

procedere in qualsiasi momento alle verifiche della piena e corretta

esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto ed a prestare la propria

collaborazione per consentire lo svolgimento di tali verifiche;

- uniformarsi a tutte le indicazioni concernenti l'esecuzione contrattuale che

dovessero essere impartite dall'Agenzia, dal RUP e dal direttore

all'esecuzione del contratto;

- dare immediata comunicazione all'Agenzia, al RUP e al direttore

all'esecuzione del contratto di ogni circostanza che abbia influenza

sull'esecuzione delle attività di cui al presente contratto;

- rispettare e non violare gli obblighi assunti con la sottoscrizione del Patto di

integrità sottoscritto e presentato in sede di offerta per l'affidamento del

servizio di cui al presente contratto

2. Sono a carico dell'Operatore:

- tutte le misure e tutti gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle

opere, i beni, all'ambiente, alle persone e alle cose nell'esecuzione

dell'appalto;

- gli oneri per il ripristino di opere o il risarcimento dei danni ai luoghi, a cose

o a terzi determinati dalla mancata, tardiva o inadeguata assunzione di



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

necessari provvedimenti, indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa.

Art. 9 - Oneri e responsabilità

1. L'Operatore è l'unico responsabile nei confronti del personale eventualmente impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

2. L'Operatore ha l'obbligo di garantire i propri collaboratori, incaricati e lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, sollevando l'Agenzia da ogni eventuale richiesta di risarcimento.

3. L'Operatore ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente contratto e l'unito Capitolato, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando l'Agenzia da ogni responsabilità civile in merito.

4. Le attività verranno svolte personalmente dall'incaricato, senza vincoli di subordinazione né orario, sotto il controllo e secondo le indicazioni impartite dall'Agenzia e che, in ogni caso, non potranno essere invocate dall'Operatore a titolo di esonero o limitazione di responsabilità.

5. Tutta la documentazione e gli elaborati prodotti devono essere debitamente timbrati e sottoscritti dal Professionista incaricato.

6. L'Operatore, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del servizio.

7. L'obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario o predisposto in esecuzione del presente servizio.

8. L'Operatore è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

9. L'Operatore si impegna, altresì, al rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

10. L'Operatore risponderà personalmente in caso di violazione degli obblighi di cui sopra e anche per il risarcimento degli eventuali danni qualora detta violazione comporti pregiudizio all'Agenzia.

11. Nessuna responsabilità potrà essere imputata all'Agenzia per furti, dispersioni o danni a materiali ed attrezzature di proprietà dell'Agenzia che dovessero verificarsi presso le sedi di lavoro.

12. I danni derivanti da furti, dispersioni o danni a materiali ed attrezzature allocati presso gli immobili oggetto delle attività del presente contratto, la cui responsabilità sarà riconducibile all'Operatore, verranno allo stesso addebitati.

13. L'Operatore solleva l'Agenzia da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate con il presente contratto. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Art. 10 – Risoluzione e recesso



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

1. L'Agenzia può chiedere la risoluzione del Contratto prima della sua naturale scadenza nei casi e con le modalità previste dagli articoli 108 e 109 del D.Lgs. n. 50/2016, previo il pagamento delle attività effettuate e del valore dei materiali utili esistenti in sito.

2. Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante raccomandata a/r ovvero a mezzo pec, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

3. La Direzione si riserverà la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto anche nei seguenti casi:

I. grave inadempimento successivo a tre diffide di cui al comma 2, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;

II. applicazione di penali per un importo totale superiore 10% (dieci) dell'importo contrattuale;

III. mancata reintegrazione, nel termine di 15 giorni, della cauzione in esito all'escussione della stessa;

IV. adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia del Demanio;

V. la violazione del Patto di integrità sottoscritto e presentato in sede di offerta per l'affidamento del servizio di cui al presente contratto;

VI. inadempimento agli obblighi di tracciabilità;

VII. violazione dell'obbligo di riservatezza di cui al comma 6 dell'art. 9 del presente contratto;

VIII. violazione del divieto di cessione del contratto;

IX. perdita da parte dell'Aggiudicatario dei requisiti di carattere generale e di



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

idoneità professionali richiesti per l'espletamento del servizio.

4. La risoluzione in tali casi opera allorché l'Agenzia comunichi per iscritto con raccomandata a/r all'Aggiudicatario ovvero a mezzo PEC di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.

5. In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Operatore il prezzo contrattuale del servizio effettuato, detratte le eventuali penalità.

6. La violazione degli impegni anticorruzione assunti con la sottoscrizione del Patto di integrità da parte dell'Operatore comporta anche la conseguente escussione della cauzione definitiva prestata ai fini della sottoscrizione del presente contratto e contestuale segnalazione del fatto all'Anac.

7. L'Agenzia, ai sensi dell'art. 1373 c.c., si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, anche laddove esso abbia avuto un principio di esecuzione, fatto salvo il pagamento delle prestazioni effettuate dall'Operatore.

Art. 11 – Divieto di cessione del contratto e subappalto

1. È fatto assoluto divieto all'Operatore di cedere, a qualsiasi titolo, il presente contratto a pena di nullità.

2. *(se del caso)* È fatto assoluto divieto all'Operatore di subappaltare il servizio di cui al presente contratto. In caso di inosservanza di tale divieto, l'Agenzia, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni danno e spesa, avrà facoltà di risolvere immediatamente il contratto e di commissionare a terzi l'esecuzione delle residue prestazioni contrattuali in danno dell'Appaltatore.

2. *(ovvero, se del caso)* L'Operatore si avvale del subappalto nei limiti di legge e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016, fermo restando che i pagamenti dei corrispettivi avverranno direttamente a favore dell'Operatore stesso.

Art. 12 - Codice etico, Modello d.lgs. 231/2001 s.m.i.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

1. Nell'espletamento dell'incarico, a pena di risoluzione del contratto, l'Operatore si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/01, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento contrattuale e legittimerà l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

2. L'Operatore, inoltre, si impegna a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

Art. 13 - Spese di contratto

1. Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del presente contratto, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 131/1986, nonché tutte le tasse ed i contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

Art. 14 - Controversie

1. Eventuali controversie, tra l'Agenzia e l'Operatore, relative all'interpretazione, l'esecuzione, la validità o l'efficacia del presente contratto, in via preliminare, formeranno oggetto di accordo bonario ai sensi dell'art. 206 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero formeranno oggetto di transazione ai sensi dell'art. 208 del citato D.Lgs. nell'ipotesi in cui non risulti possibile esperire il citato rimedio alternativo.

2. Nell'ipotesi in cui non fosse possibile esperire alcuno dei procedimenti di cui al predetto comma 1, le eventuali controversie ivi descritte, saranno devolute all'Autorità giudiziaria del Foro di Bari.



Art. 15 – Domicilio delle parti

1. Per tutti gli effetti nascenti dal presente contratto le Parti eleggono il domicilio

come di seguito specificato:

- l'Operatore presso la sede di XXXXXX, alla Via XXXXXXX, n. XX, cap. XXXX;

- l'Agenzia presso la sede di Bari della Direzione Regionale Puglia e Basilicata, alla

Via Amendola 164/D, cap. 70126.

Art. 16 - Consenso al trattamento dei dati personali

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 in tema di trattamento di dati personali, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate, prima della sottoscrizione del Contratto, circa le modalità e le finalità dei trattamenti dei dati personali derivanti dall'esecuzione del Contratto medesimo.

2. Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

Art. 17 - Comunicazioni e notifiche

1. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo PEC, e dovrà essere indirizzata:

Se all'Agenzia:

Responsabile Unico del Procedimento

dott. XXXXX XXXXXXX

Via G. Amendola 164/D

70126 Bari (BA)

E-mail: XXXXXXXX.XXXXX@agenziademanio.it

Pec: dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Se all'operatore economico:

XX. XXXXX XXXXX

XXX XXXXXXXXX, n. X

XXXX – XXXX (XX)

E-mail: XXXXXXXX.XXXXX@XXXXXXXXXX.XX

pec: XXXXXXXXXXXXX.XXXXX@XXXXXXXXXXXXX.XX

Bari, XX/XX/XXXX

Per l'Appaltatore:

Per la Stazione Appaltante:

XXXXXX

Agenzia del demanio

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

F.to con modalità elettronica

F.to con modalità elettronica

ai sensi del D.Lgs. 82/2005

ai sensi del D.Lgs. 82/2005

Il legale rappresentante

Il Direttore Regionale

XXXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXX

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. l'Operatore, come sopra rappresentato, dichiara espressamente di accettare le clausole contenute agli artt. 3; 4; 5; 7; 8; 9; 12; 16 del presente Contratto.

F.to con modalità elettronica

ai sensi del D.Lgs. 82/2005

Il legale rappresentante

XXXXXXXX XXXXX

Allegati:

1- Capitolato tecnico