CAPITOLATO TECNICO-ALLEGATO A

Art. 1 – Premessa

La scrivente Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, con determina a contrarre prot. n. 2017/1224 del 20/09/2017 ha stabilito di procedere all'affidamento del servizio di Due Diligence per alcuni immobili di proprietà di Enti pubblici aderenti all'iniziativa dell'Agenza del Demanio denominata "Proposta Immobili" ai fini della loro valorizzazione e dismissione ai sensi dell'ex art. 33 del D.L. n. 98/2011.

Art. 2 – Oggetto del servizio e contenuto dell'incarico

Il presente Capitolato ha per oggetto l'elaborazione, per ciascun asset, di un report finale che fornisca una situazione aggiornata e completa, per quanto a tematiche di titolarità, urbanistiche, catastali, edilizie, individuando i punti di criticità rispetto agli aspetti esaminati e le possibili strategie di risoluzione.

Il portafoglio è costituito da 10 (dieci) immobili di proprietà pubblica, distribuirti su tutto il territorio lombardo:

N.	Denominazione del bene	Ente proprietario	Via	Comune	Provincia
1	Immobile in via San Lazzaro	Comune di Bergamo	via San Lazzaro n.3	Bergamo	Bergamo
2	Ex Agenzia delle Entrate	Comune di Desio	Corso Italia n. 66	Desio	Monza e Brianza
3	Ex sede Consorzio Desio Brianza	Comune di Desio	via Galeno n.45	Desio	Monza e Brianza
4	Edificio via Cernuschi/Piazza Cambiaghi	Provincia di Monza e della Brianza	via Cernuschi n.8/ Piazza Cambiaghi	Monza	Monza e Brianza
5	Ex Palazzo Ghislanzoni	Comune di Lecco	via Roma n.51	Lecco	Lecco
6	Ex Istituto Tecnico Peano	Città Metropolitana di Milano	via Andrea Doria n.2	Cinisello Balsamo	Milano
7	Edificio in via Viotti	Università degli Studi di Milano	via G.Battista Viotti n. 3/5	Milano	Milano
8	Ex scuola elementare G. Mazzini	Comune di Paullo	via Mazzini n.28	Paullo	Milano
9	Ex Ospedale Garbagnate	Comune di Milano	viale Forlanini n.121	Garbagnate Milanese e Senago	Milano

10	Villa Cerano d'Intelvi,	Comune di Milano	via Roma n.29	Como	Como

Per ulteriori dettagli sui beni sopra elencati si rimanda alle tabelle riportate nella **Scheda 1**

, che costituisce parte integrante del presente Capitolato.

L'individuazione degli immobili di cui sopra potrà eventualmente essere oggetto di modifiche e/o integrazioni nel corso dello svolgimento del Servizio sulla base delle indicazioni future, mediante la sostituzione, l'eliminazione o l'inserimento di altri beni immobili con altri analoghi per caratteristiche dimensionali, nei limiti di cui all'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

Il servizio verrà svolto secondo le specifiche tecniche di cui ai successivi punti 3 e 4, prevedendo prestazioni di seguito dettagliate.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il servizio partendo dalla documentazione, dai dati e dagli elementi già in possesso dell'Agenzia del Demanio (Stazione Appaltante) e che saranno messi a disposizione dal Responsabile Unico del Procedimento, nonché tramite il reperimento, in modo autonomo, delle ulteriori informazioni/documentazione presso gli Enti proprietari e/o presso gli uffici preposti al rilascio della documentazione/certificazione di cui al servizio in oggetto.

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

I necessari sopralluoghi che l'aggiudicatario dovrà eseguire presso i compendi interessati, saranno effettuati secondo le modalità che verranno concordate con il Responsabile Unico del Procedimento, alla presenza dell'Ente proprietario dell'immobile e/o eventualmente, ove esplicitamente richiesto, di un referente dell'Agenzia del Demanio.

Art. 3 – Articolazione del servizio

Il servizio comprende tutte le attività di raccolta ed elaborazione delle informazioni e delle analisi tecnico-urbanistiche, finalizzate alla redazione di un report finale per ciascun asset del portafoglio individuato.

Il servizio sarà articolato come secondo le seguenti Fasi:

FASE 1 – Analisi Due Diligence

Preliminarmente dovrà essere effettuata per ogni singolo cespite l'acquisizione, la raccolta, la verifica della documentazione tecnico-amministrativa e delle informazioni di dettaglio esistenti per la definizione dello stato di fatto al fine di ricostruire il quadro conoscitivo generale.

La fase 1 consta in una due-diligence tecnica, giuridica ed amministrativa, con la costruzione di una banca dati dedicata (c.d. Data Room), avendo particolare riguardo agli aspetti di:

- verifica ed eventuale acquisizione dei documenti individuati nella *Check List* (**Scheda 2**);
- acquisizione verifica dei vincoli storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici, etc.;
- destinazioni urbanistiche e livelli di trasformabilità (con riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti e a quelli in corso di formazione);
- descrizione qualitativa della situazione ambientale esistente e rilevamento sintetico dei principali fattori di rischio/impatto ambientale, nonché dei livelli e delle tipologie dei principali inquinanti (carburanti, esplosivi, amianto, etc.);
- aggiornamento dello stato di conservazione ed utilizzo attuale;

- verifica dei documenti di rilievo esistenti, compreso il rilievo fotografico dei fabbricati e il calcolo delle superfici e dei volumi. Sopralluogo e verifica della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto dei luoghi. Al riguardo, verrà fornita, ove disponibile, una base cartografica in formato dwg o pdf;
- altra documentazione tecnico – amministrativa finalizzata alla valutazione dello stato giuridico, tecnico amministrativo dell'asset.

FASE 2 – Diagnostica e valutazioni criticità

La Fase 2 prevede l'elaborazione e la consegna di una relazione dettagliata in merito allo stato di fatto dell'immobile ed alle criticità rilevate che contenga le seguenti informazioni:

- proprietà, legittimità urbanistico-edilizia, conformità edilizia e catastale;
- verifica di interesse culturale e autorizzazione all'alienazione /concessione /locazione da parte del Mibact;
- vincoli e gravami;
- Perizia di stima indicativa e di larga massima (desk valuation) che tenga conto anche del valore dell'immobile dichiarato dalla proprietà;
- attuazione delle procedure di alienazione da parte degli EE.PP. (deliberazione CC, Piano alienazione, ecc.);
- stato di consistenza e conservazione con approfondimento della situazione tecnico-edilizia dell'immobile (conformità igienico-sanitaria, ambientale, impiantistica, idoneità statica e di sicurezza);
- criticità rilevate ed indicazioni tecnico-amministrative per la risoluzione delle stesse con una stima dei costi per la risoluzione,
- approfondimento urbanistico con la definizione di un quadro generale della pianificazione territoriale ed urbanistica, una analisi delle destinazioni previste dal PGT, o in corso di formazione, ed una indicazione delle modalità di intervento ammesse. Stima dei costi sintetici di rifunzionalizzazione e del fabbisogno di standard urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente o in corso di formazione. Nel caso di immobili destinati a servizi dismessi o in corso di dismissione, indicazione dell'iter di variante della destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

La stazione Appaltante si riserva l'opzione di attivare, a conclusione delle attività di cui alle fasi sopra descritte, servizi professionali tipizzati (es. accatastamento, volture immobiliari, attestati di prestazione energetica, ecc.), per la rimozione delle criticità identificate nella relazione consegnata a valle della Fase 2, nei limiti finanziari previsti dalla normativa di affidamento dei servizi professionali parziale o totale.

Art. 4 – Prodotti finali e modalità di espletamento del servizio

Il professionista incaricato redigerà un report finale a firma congiunta con il rappresentante legale dello studio professionale/RT/consorzio, contenente una descrizione dettagliata per asset della documentazione disponibile, delle criticità rilevate ed inoltre formulerà un giudizio di conformità edilizio-urbanistica, catastale e di immediata alienabilità dell'immobile, specificando:

- completezza del set di informazioni tecniche;
- descrizione della situazione catastale effettiva;
- verifica di interesse MIBACT ed eventuale nulla osta alla vendita;
- relazione tecnica attestante la conformità edilizia e urbanistica, fungibilità dell'immobile con giudizio sull'immediata alienabilità;

- indicazioni circa l'iter amministrativo e le azioni volte all'eliminazione e risoluzione delle criticità rilevate nella Fase 2 nonché indicazioni economiche e temporali sulle prestazioni professionali necessarie per la risoluzione delle stesse;
- relazione di approfondimento urbanistico e stima dei costi indicata nella Fase 2;
- ogni altro elemento utile alla descrizione dello stato di fatto dell'asset immobiliare.

Tutti i documenti prodotti dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su supporto informatico (Cd/Dvd) in formato digitale (PDF, JPG, DWG), in modo tale da poter essere inseriti in una Data Room che andrà implementata rispetto al set predefinito di informazioni elencato all'art. 3 (cfr. Check List - Scheda 2).

Potrà essere richiesta all'Aggiudicatario l'implementazione diretta di una Data Room, ove necessario e nel caso in cui l'accesso a tale banca dati fosse reso disponibile con tempi compatibili con la durata del servizio, organizzata dei documenti, rispetto ad un set predefinito di informazioni (cfr. Check List – Scheda 2), conformi alle indicazioni fornite per l'implementazione dei sistemi gestionali previsti dall'Agenzia del Demanio per gli immobili di proprietà degli EE.PP.

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

I report finali andranno consegnati alla Stazione Appaltante in duplice copia anche in formato cartaceo, nei formati previsti dalla vigente normativa e/o correntemente accettati dalla prassi consolidata, corredati da tutta la documentazione raccolta o prodotta.

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

I file forniti su supporto informatico dovranno essere leggibili ed editabili e non dovranno contenere limitazioni di utilizzo.

Art. 5 – Importo a base d'asta

Il valore totale dell'appalto è pari ad € 83.000,00, (ottantatremilaeuro/00) esclusi IVA ed oneri previdenziali se dovuti.

Il predetto importo, determinato secondo l'art.6 comma 2 del D.M. 17 giugno 2016, è da ritenersi remunerativo di ogni prestazione ed in nessun caso potranno essere addebitati all'Agenzia del Demanio oneri aggiuntivi, rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del Servizio, ivi compresa ogni spesa, principale ed accessoria, anche di carattere fiscale, necessaria per eseguire il servizio stesso; in particolare l'incarico è stato stimato sinteticamente in 7.000,00€ per immobile ad eccezione del complesso al n. 9 il cui importo è stimato in 20.000,00€.

Si precisa che l'importo complessivo è stato quantificato in base alle attività da svolgere, ai tempi stimati e alle figure professionali coinvolte per l'espletamento del servizio richiesto incluso le spese, tenendo conto che, per alcuni immobili, è già presente agli atti della Stazione Appaltante parte della documentazione richiesta nella check list – Scheda 2, così come specificato nella Scheda 1.

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.

Art. 6 – Modalità di consegna e verifiche

Nel corso dello svolgimento delle prestazioni delle Fasi 1 e 2 saranno previsti incontri di verifica intermedi tra la Stazione Appaltante e il soggetto affidatario da pianificare con il Responsabile Unico del Procedimento.

La consegna dei report finali e della documentazione relativa ai singoli immobili dovrà avvenire per gruppi di immobili, secondo la priorità di seguito evidenziata, definiti in ragione della localizzazione

geografica degli stessi, delle proprietà e della loro consistenza. L'ordine di priorità dei predetti gruppi di immobili potrà essere variata dalla Stazione Appaltante in sede di esecuzione del servizio a seguito di eventuali esigenze che dovessero intervenire in corso d'opera.

GRUPPO	BENI
1	N. 1, 2, 3, 4,
2	N. 9, 10
3	N. 5, 6, 7, 8,

Successivamente alle consegne intermedie dei report finali e della documentazione di cui alle fasi 1, 2 descritte dall'art. 4, la Stazione Appaltante esaminerà i contenuti ed i prodotti e formulerà le proprie eventuali osservazioni. L'affidatario sarà obbligato a realizzare eventuali ed integrazioni ovvero correzioni che si rendano necessarie, nei termini che verranno stabiliti.

In ogni caso, nel corso dell'esecuzione del servizio, la Stazione Appaltante potrà formulare osservazioni ed indirizzi per lo svolgimento delle prestazioni.

In seguito alla consegne intermedie e di quella finale dei report relativi alle prestazioni delle fasi 1, 2, la Stazione Appaltante produrrà una certificazione di congruità e coerenza del lavoro complessivamente svolto che varrà da approvazione della prestazione.

Art. 7 – Durata del servizio

Il tempo massimo per lo svolgimento del servizio è fissato in complessivi **120 giorni** naturali e consecutivi decorrenti dalla comunicazione di avvio delle attività, così ripartiti per ciascun gruppo di immobili così come elencati al precedente articolo 6:

	GRUPPO 1 (BENI N. 1,2,3,4)	GRUPPO 2 (BENI N. 9,10)	GRUPPO 3 (BENE N. 5,6,7,8)
FASE1+FASE2	**40 giorni** decorrenti dalla data di avvio della prestazione di seguito alla stipula del contratto	**80 giorni** decorrenti dalla data di avvio della prestazione di seguito alla stipula del contratto	**120 giorni** decorrenti dalla data di avvio della prestazione di seguito alla stipula del contratto

In seguito al ricevimento da parte dell'affidatario della documentazione e del report finale per ogni gruppo di immobili come sopra definiti, le attività si intenderanno concluse con l'avvenuta verifica positiva da parte della Stazione Appaltante della correttezza e completezza della documentazione stessa.

Per eventuali ritardi rispetto ai tempi contrattuali pattuiti è applicata una penale pari all'1 (uno) per mille dell'importo contrattuale per ogni giorno di ritardo, previa comunicazione agli Appaltatori. L'ammontare delle penali applicate non potrà comunque superare nel complesso il 10% del corrispettivo contrattualizzato.

L'Aggiudicatario dovrà consegnare le risultanze di ciascun gruppo di immobili alle scadenze rimodulate sulla base della riduzione temporale proposta in sede di offerta che verrà ripartita proporzionalmente alle tempistiche di consegna intermedia sopra riportate. Eventuali ritardi di consegna, anche nelle scadenze intermedie, comportano l'avvio del calcolo delle penali come sopra descritto.

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.

Nel caso in cui dovesse intervenire la sospensione delle attività per uno o più immobili, anche a seguito di motivati e documentati impedimenti dell'Affidatario, il servizio dovrà proseguire per gli altri immobili non oggetto di sospensione nel rispetto delle tempistiche previste.

Art. 8 – Responsabile del procedimento e richieste di eventuali chiarimenti

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Agata-Maria Zinfollino, in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia.

Tutti gli operatori invitati potranno richiedere eventuali chiarimenti inerenti alla presente procedura di affidamento, formulando specifici quesiti esclusivamente per iscritto in lingua italiana all'indirizzo di posta elettronica dre.lombardia_ss@agenziademanio.it **entro le ore 12.00 del 6 ottobre c.a.**.

Art. 9 – Corrispettivi economici e pagamenti

Il corrispettivo dovuto all'Aggiudicatario è determinato a corpo (al netto di IVA ed eventuale Cassa Previdenziale) applicando all'importo di € 83.000,00, (ottantatremilaeuro/00) posto a base di gara ed indicato al punto 5 del presente Capitolato, il massimo ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario sull'importo complessivo del servizio, impegnandosi all'esecuzione entro i tempi di cui all'art. 7, rimodulati sulla base dell'offerta di riduzione temporale offerta.

Previa verifica delle varie fasi del servizio reso, nonché della regolarità contributiva come risultante del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), il pagamento del corrispettivo verrà effettuato secondo le seguenti modalità:

- una somma pari al **34%** dell'importo contrattuale all'approvazione della conclusione delle attività di cui alla fase 1 e 2 per gli immobili del gruppo 1;
- una somma pari al **32%** dell'importo contrattuale all'approvazione della conclusione delle attività di cui alla fase 1 e 2 per gli immobili del gruppo 2;
- una somma pari al **34%** dell'importo contrattuale all'approvazione della conclusione delle attività di cui alla fase 1 e 2 per gli immobili del gruppo 3.

Le fatture, corredate del numero di CIG e di ODA relativo alla presente commessa, dovranno essere intestate ed inviate in originale all'Agenzia del Demanio, Direzione Amministrazione e Finanza, c.f. 06340981007 – Via Barberini n. 38, 00187 Roma, dovranno essere emesse e trasmesse in formato elettronico attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) secondo quanto previsto dal D.M. n. 55/2013, riportando le informazioni ivi indicate.

Ai fini del pagamento l'Agenzia effettuerà se del caso verifiche di cui all'art. 48 bis DPR 602/1973 secondo le modalità previste dal D.M. 40/2008.

Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento delle fatture trasmesse dal SDI, a mezzo bonifico bancario, sul numero di conto corrente dedicato indicato dall'appaltatore in ottemperanza alle disposizioni in tema di tracciabilità di flussi finanziari.

Art. 10 – Adempimenti

L'Agenzia del Demanio conferisce l'incarico delle attività di cui ai precedenti paragrafi tramite la trasmissione all'Aggiudicatario di una specifica nota di incarico, recapitata tramite posta elettronica PEC, ovvero a mezzo raccomandata A/R.

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.

Art. 11 – Obblighi di 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.

Art. 12 – Cauzione

L'Aggiudicatario è tenuto a prestare cauzione definitiva ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. 163/06 e secondo le specifiche modalità ivi previste.

Detta cauzione potrà essere prestata a mezzo 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 cauzione 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 cauzione 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 cauzione di cui la Stazione appaltante abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante la vigenza contrattuale.

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

Art. 13 – 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, 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:

a) grave inadempimento successivo a tre diffide di cui al comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;

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

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

d) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia;

e) inadempimento agli obblighi di tracciabilità;

f) violazione del divieto di cessione del contratto;

g) 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 allorquando l'Agenzia comunichi per iscritto con raccomandata A/R 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.

Art. 14 – Penali

Ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati per ciascun gruppo di immobili di cui all'art. 6 del presente Capitolato determina l'applicazione di una penale pari all'1 per mille dell'importo contrattuale.

L'Appaltatore sarà soggetto all'applicazione di penalità sino al 10% del corrispettivo 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.

Art. 15 – Cessione del contratto e subappalto

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

L'Aggiudicatario potrà subappaltare il Servizio oggetto della presente gara nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 - comunque, in misura non superiore al 30% dell'importo di aggiudicazione, a condizione che ne abbia fatto espressa menzione in sede di

offerta, indicando le parti del Servizio che intende affidare a terzi, salva la verifica del possesso in capo al subappaltatore dei requisiti di qualificazione di cui alla normativa di riferimento.

Qualora invece l'Aggiudicatario abbia dichiarato di non avvalersi del subappalto ovvero non abbia indicato, in sede di offerta, le attività, tra quelle consentite ex art. 91 comma 3 del D.Lgs. 163/06, da subappaltare, 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.

Art. 16 – 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.

Art. 17 – Responsabilità verso terzi

L'Aggiudicatario solleverà 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.

Art. 18 – 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.

Art. 19 – 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.

Art. 20 – Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela della mano d'opera

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 sopralluoghi 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 dall'Amministrazione, 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.

Art. 21 – 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.

Art. 22 – 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.

Art. 23 – Controversie

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

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Agata Maria Zinfollino

Scheda 1

IMMOBILE N.1: Immobile in via San Lazzaro

Ente Proprietario	Comune di Bergamo
Denominazione del bene	**Immobile in via San Lazzaro**
Via/Piazza	via San Lazzaro n.3
Comune	Bergamo
Provincia	Bergamo
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Sede dei Servizi Sociali del Comune
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Direzionale / ricettivo/ culturale
Dati Catastali _C. F.	Foglio 67, particella 4215
Dati catastali _ C.T.	Foglio 67, particella 4215
Superficie lorda utile F.T. (mq)	2086
Superficie fondiaria (mq)	1600
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	2
n. livelli fuori terra	3
n. livelli entro terra	1
Superficie coperta (mq)	800
superficie scoperta (mq)	800
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	9000
Anno di costruzione	XVIII e XIX secolo
Stato di conservazione	Ottimo
Stato di occupazione	Occupato
Vincoli	Da acquisire

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **m)**, **o)**, **k)**, come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.2: Ex Agenzia delle Entrate

Ente Proprietario	Comune di Desio
Denominazione del bene	**Ex Agenzia delle Entrate**
Via/Piazza	Corso Italia n. 66
Comune	Desio
Provincia	Monza e Brianza
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex sede Agenzia delle Entrate

Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Direzionale
Dati Catastali _C. F.	Foglio 38, mappale 3
Dati catastali _ C.T.	Foglio 38, mappale 3
Superficie lorda utile F.T. (mq)	2.574,56
Superficie fondiaria (mq)	
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	
Superficie coperta (mq)	1.103,28
superficie scoperta (mq)	
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	
Anno di costruzione	
Stato di conservazione	Mediocre
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Da acquisire

IMMOBILE N.3: Ex sede Consorzio Desio Brianza

Ente Proprietario	Comune di Desio
Denominazione del bene	**Ex sede Consorzio Desio Brianza**
Via/Piazza	via Galeno n.45
Comune	Desio
Provincia	Monza e Brianza
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex sede Consorzio
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Residenziale
Dati Catastali _C. F.	Foglio 51, mappale 41 Foglio 51, mappale 48
Dati catastali _ C.T.	Foglio 51, mappale 41 Foglio 51, mappale 48
Superficie lorda utile F.T. (mq)	5.200 (3.160 per nuovi edifici)
Superficie fondiaria (mq)	4.381
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	2
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	

Superficie coperta (mq)	1.752
superficie scoperta (mq)	2.629
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	
Anno di costruzione	
Stato di conservazione	Mediocre
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	escluso dalle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e)**, **f)**, **k)**, **i)**, **m)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.4: Edificio via Cernuschi/Piazza Cambiaghi

Ente Proprietario	Provincia di Monza e della Brianza
Denominazione del bene	**Edificio via Cernuschi/Piazza Cambiaghi**
Via/Piazza	via Cernuschi n.8/ Piazza Cambiaghi
Comune	Monza
Provincia	Monza e Brianza
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Terziario Direzionale
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Destinazione residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.
Dati Catastali _C. F.	Foglio 57, mappale 433, subalterno 793 (piano 1, 2, 3, 4)
Dati catastali _ C.T.	
Superficie lorda utile F.T. (mq)	1128
Superficie fondiaria (mq)	282
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Porzione di edificio
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	4
n. livelli entro terra	0
Superficie coperta (mq)	282
superficie scoperta (mq)	0
Volume E.T. (mc)	0
Volume F.T. (mc)	2538
Anno di costruzione	2000
Stato di conservazione	Buono
Stato di occupazione	Piano primo: occupato A.T.O. Piano secondo: libero Piano terzo: uffici provinciali Piano quarto (sottotetto): locali tecnici

Vincoli	Idrogeologico, rispetto aeroportuale

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e)**, **f)**, **k)**, **i)**, **m)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.5: Ex Palazzo Ghislanzoni

Ente Proprietario	Comune di Lecco
Denominazione del bene	**Ex Palazzo Ghislanzoni**
Via/Piazza	via Roma n.51
Comune	Lecco
Provincia	Lecco
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Parte terziario direzionale, parte turistico-ricettivo
Dati Catastali _C. F.	Foglio 3, particella 412, sub. 701, sub. 702 sub. 703, sub. 704, sub. 705 , sub.706, sub. 707,sub. 708 e sub. 709
Dati catastali _ C.T.	Foglio 3, particella 412, sub. 701, sub. 702 sub. 703, sub. 704, sub. 705 , sub.706, sub. 707,sub. 708 e sub. 709
Superficie lorda utile F.T. (mq)	1104
Superficie fondiaria (mq)	912
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra con area annessa
n. edifici	2
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	
Superficie coperta (mq)	560
superficie scoperta (mq)	352
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	
Anno di costruzione	Ante 1900
Stato di conservazione	Mediocre
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Storico, artistico, archeologico D.Lgs. 42/2004

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e)**, **f)**, **k)**, **l)**, **m)**, **o)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.6: Ex Istituto Tecnico Peano

Ente Proprietario	Città Metropolitana di Milano
Denominazione del bene	**Ex Istituto Tecnico Peano**
Via/Piazza	via Andrea Doria n.2

Comune	Cinisello Balsamo
Provincia	Milano
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex istituto scolastico
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	terziario direzionale
Dati Catastali _C. F.	Foglio 35, particella 61
Dati catastali _ C.T.	Foglio 35, mappale 61
Superficie lorda utile F.T. (mq)	12.350
Superficie fondiaria (mq)	13.210
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	
Superficie coperta (mq)	2.131,25
superficie scoperta (mq)	11.078,25
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	
Anno di costruzione	
Stato di conservazione	Discreto
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Non vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004

IMMOBILE N.7: Edificio in via Viotti

Ente Proprietario	Università degli Studi di Milano
Denominazione del bene	**Edificio in via Viotti**
Via/Piazza	via Giovanni Battista Viotti n. 3/5
Comune	Milano
Provincia	Milano
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Adibito ad attività universitaria
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Residenziale
Dati Catastali _C. F.	Foglio 279, particella 144, subalterno 701
Dati catastali _ C.T.	Foglio 279, particella 144,
Superficie lorda utile F.T. (mq)	2813,93
Superficie fondiaria (mq)	716,73
Edificio cielo/terra o porzione di	Edificio cielo/terra

edificio	
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	6
n. livelli entro terra	1
Superficie coperta (mq)	716,73
superficie scoperta (mq)	197,87
Volume E.T. (mc)	376
Volume F.T. (mc)	9.138,00 (escluso volume sottotetto)
Anno di costruzione	1960/1970
Stato di conservazione	Sufficiente
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Non vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e)**, **f)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.8: Ex scuola elementare G. Mazzini

Ente Proprietario	Comune di Paullo
Denominazione del bene	**Ex scuola elementare G. Mazzini**
Via/Piazza	via Mazzini n.28
Comune	Paullo
Provincia	Milano
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex scuola
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Residenza, Commercio, Direzionale
Dati Catastali _C. F.	
Dati catastali _ C.T.	
Superficie lorda utile F.T. (mq)	2600
Superficie fondiaria (mq)	1667
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	
Superficie coperta (mq)	1134

superficie scoperta (mq)	533
Volume E.T. (mc)	
Volume F.T. (mc)	
Anno di costruzione	
Stato di conservazione	Discreto
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Da acquisire

IMMOBILE N.9: Ex Ospedale Garbagnate

Ente Proprietario	Comune di Milano
Denominazione del bene	**Ex Ospedale Grabagnate**
Via/Piazza	viale Forlanini n.121
Comune	Garbagnate Milanese e Senago
Provincia	Milano
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex ospedale
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	Turistico - ricettiva
Dati Catastali _C. F.	Comune: GARBAGNATE MILANESE Foglio 4, particella 11, subalterno 702 Foglio 19, particella 4, subalterno 702 particella 8, subalterno 702 particella 15, subalterno 702 particella 46, subalterno 702 Comune: SENAGO Foglio 2, particella 11 particella 12 particella 13 particella 19 Foglio10, particella 1
Dati catastali _ C.T.	Comune: GARBAGNATE MILANESE Foglio 4, particella 11 Foglio 19, particella 4 particella 8 particella 15 particella 46 Comune: SENAGO Foglio 2, particella 11 particella 12 particella 13 particella 19 Foglio10, particella 1
Superficie lorda utile F.T. (mq)	100.000 ca
Superficie fondiaria (mq)	190.000
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edifici cielo/terra con area annessa (complesso immobiliare)

n. edifici	18
n. livelli fuori terra	
n. livelli entro terra	
Superficie coperta (mq)	25.000 ca
superficie scoperta (mq)	165.000 ca
Volume E.T. (mc)	2320
Volume F.T. (mc)	12850
Anno di costruzione	periodi differenti, dal 1928 al 2006
Stato di conservazione	Mediocre
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Storico, artistico, archeologico D.Lgs. 42/2004

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e), g), k)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

IMMOBILE N.10: Villa Cerano d'Intelvi

Ente Proprietario	Comune di Milano
Denominazione del bene	**Villa Cerano d'Intelvi**
Via/Piazza	via Roma n.29
Comune	Como
Provincia	Como
Regione	Lombardia
Bene edificato o non edificato	Edificato
Destinazione d'uso: Bene edificato	Non in uso, ex una casa di cura e riposo per dipendenti dell'ospedale di Garbagnate
Destinazione urbanistica attuale prevalente da PGT: Bene edificato	ambito sottoposto a riqualificazione urbanistica ed edilizia denominato "P.R.3" soggetto a redazione di apposito Piano di Recupero e con la possibilità di mantenimento della destinazione funzionale in essere, ovvero cambio d'uso con altra destinazione compatibile con il contesto circostante
Dati Catastali _C. F.	Foglio 4, particella 2493 Foglio 4, particella 2495
Dati catastali _ C.T.	Foglio 9, mappale 2493 Foglio 9, mappale 2495
Superficie lorda utile F.T. (mq)	1000 mq + 120 mq
Superficie fondiaria (mq)	1800
Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	2: villa + autorimessa
n. livelli fuori terra	3 (villa), 2 (autorimessa)
n. livelli entro terra	1
Superficie coperta (mq)	377,66
superficie scoperta (mq)	1422,34
Volume E.T. (mc)	1131,6

Volume F.T. (mc)	2172,56
Anno di costruzione	inizi Novecento
Stato di conservazione	Sufficiente
Stato di occupazione	Libero
Vincoli	Storico, artistico, archeologico D.Lgs. 42/2004

* Presente agli atti della Stazione Appaltante la documentazione **e)**, **f)**, **k)** come da **Check List** (**Scheda 2**)

Scheda 2

Acquisizione, raccolta, verifica e analisi documentazione e informazioni di dettaglio, secondo la seguente check- list:

CHECK LIST DOCUMENTI
a) Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro titolo di provenienza)
b) Visure ipotecarie Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi
c) Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati
d) Elenco immobili catastale (elenco Fabbricati)
e) Estratto di mappa catastale aggiornato. Rappresentazione del perimetro di vendita (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato
f) Restituzione stato di fatto dell'immobile (planimetrie e rilievo fotografico)
g) Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell' immobile con evidenza dei subalterni di riferimento.
h) 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)
i) Attestazione di prestazione Energetica (A.P.E.)
j) Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n.42/2004 emessa dal MiBACT
k) Declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. emessa dal MiBACT
l) Autorizzazione all'alienazione ai sensi ai sensi degli artt. 55, 56 del D. Lgs n. 42/2004 emessa dal MiBACT
m) Certificato di destinazione urbanistica (CDU) dettagliato e aggiornato
n) Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità)
o) Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile emesso dagli Enti proprietari - Enti Pubblici e Territoriali - secondo le disposizioni di legge.
p) Documentazione e certificazione tecnico/impiantistica