



DISCIPLINARE DI PRESENTAZIONE DI OFFERTA

ALLEGATO 1

OGGETTO: Procedura di affidamento del servizio di gestione condominiale ordinaria e straordinaria oltre la redazione delle tabelle millesimali, dell'immobile demaniale sito in Ravenna Via Rondinelli n. 4-6. - CIG ZDB2035B18.

1. GENERALITÀ

Il presente documento ha per oggetto la disciplina della fornitura del servizio di gestione condominiale ordinaria, straordinaria, redazione di tabelle millesimali e del regolamento di condominio, per l'immobile appartenente al demanio storico artistico identificato alla scheda RAD0049 denominato "Ex Convento dei Padri Agostiniani" sito in Ravenna – Via Rondinelli cc.nn. 4-6

Per redigere l'offerta il Fornitore dovrà obbligatoriamente prendere visione ed accettare integralmente le indicazioni contenute nel presente documento "Disciplinare di gara" e nella "Relazione Tecnica d'intervento" (Allegato 2) senza obiezione alcuna.

Per redigere l'offerta l'operatore economico dovrà obbligatoriamente prendere visione ed accettare integralmente le indicazioni contenute nel presente documento "Disciplinare di richiesta di offerta" e nel "Capitolato tecnico d'intervento".

**2. DESCRIZIONE
SINTETICA DEL
SERVIZIO**

Di seguito la descrizione sintetica delle prestazioni principali del servizio richiesto:

- redazione delle tabelle millesimali di proprietà generale, per la suddivisione delle spese di gestione di competenza di ogni Amministrazione/Fondazione;
- redazione delle tabelle millesimali di riscaldamento, considerando che l'impianto presente nell'immobile demaniale è costituito da due caldaie, che alcuni locali hanno un impianto di riscaldamento autonomo, e che alcuni locali sono privi di termosifoni;
- redazione del regolamento di condominio, come da normativa vigente;
- amministrazione ordinaria annua, come da normativa vigente;
- amministrazione straordinaria, come da normativa vigente;
- eventuali adempimenti fiscali, come da normativa vigente.

Per ulteriori indicazioni della prestazione richiesta si rimanda al "Capitolato tecnico d'intervento" (All.2).

3. SOPRALLUOGO

E' possibile eseguire un sopralluogo **facoltativo** presso l'immobile oggetto del servizio. Eventuali richieste di sopralluogo dovranno essere



concordate con il Responsabile del Procedimento previa richiesta scritta da inviare all'indirizzo di posta elettronica

- angela.descrovi@agenziademanio.it , tel. 051/6400328
- dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it

Detto sopralluogo dovrà essere eseguito dal professionista ovvero dal legale rappresentante del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura di gara munito di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero da un incaricato munito di apposita delega nonché di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità proprio e del delegante.

Nell'eventualità che il sopralluogo non venga effettuato dovrà essere compilato un documento in cui l'impresa dichiara che "è a conoscenza dello stato dei luoghi e nulla ha a pretendere".

4. *IMPORTI A*

BASE

DELL'OFFERTA

L'importo complessivo del lavoro richiesto è stato determinato in:

- redazione delle tabelle millesimali di proprietà generale, per la suddivisione delle spese di gestione di competenza di ogni Amministrazione/Fondazione, ad € **120,00** (centoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;

- redazione delle tabelle millesimali di riscaldamento, considerando che l'impianto presente nell'immobile demaniale è costituito da due caldaie, che alcuni locali hanno un impianto di riscaldamento autonomo, e che alcuni locali sono privi di termosifoni, ad € **120,00** (centoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;

- redazione del regolamento di condominio, come da normativa vigente, ad € **2.320,00** (duemilatrecentoventi/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;

- amministrazione ordinaria annua, come da normativa vigente, ad € **1.000,00** (mille/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;

- amministrazione straordinaria, come da normativa vigente, ad € **700,00** (settecento/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario;

- eventuali adempimenti fiscali, come da normativa vigente, ad € **210,00** (duecentodieci/00) oltre IVA, il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario.

Totale da quadro economico € 4.470,00.

L'importo a base d'asta come sopra individuato è da intendersi remunerativo di ogni prestazione riportata nel presente disciplinare e nel capitolato tecnico d'intervento. In nessun caso potranno essere addebitati alla Stazione Appaltante oneri aggiuntivi o semplicemente rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del servizio.

Di utilizzare quale criterio di aggiudicazione il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 50/2016, riservandosi comunque la facoltà di valutare la congruità delle offerte, a cura del Responsabile del procedimento, e di richiedere integrazioni e/o chiarimenti alla documentazione prodotta, nonché di affidare l'incarico anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida;

Non saranno ritenute valide, e saranno pertanto escluse, le offerte in aumento rispetto agli importi a base d'asta come su individuati.

In caso di un eventuale pari-merito tra due o più concorrenti l'aggiudicazione avrà luogo mediante sorteggio.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta se ritenuta congrua dalla Stazione Appaltante.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non procedere, per sopravvenute esigenze, alla stipula dell'affidamento del servizio in oggetto o di procedere all'affidamento soltanto di alcuni dei servizi, e/o all'affidamento di alcuni lotti indicati nei documenti di gara, oltre che nel presente documento "Disciplinare di gara".

5. ULTERIORI INFORMAZIONI

L'impresa invitata nel formulare l'offerta deve considerare che in caso di aggiudicazione del presente servizio, dovrà presentare per la sottoscrizione del contratto, apposita garanzia fideiussoria ai sensi dell'art.103 del D.Lgs 50/2016.

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.

Ai fini della stipula del contratto di affidamento, nella forma di scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.L. 50/2016, codesta Ditta dovrà presentare in originale il POS

delle attività di che trattasi.6. *TEMPISTICHE
ESECUZIONE
INTERVENTO*

Il servizio avrà durata di anni quattro (4) naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori, precisando che gli esercizi di gestione delle parti e servizi comuni coincideranno con l'anno solare.

Il servizio per la redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale avrà durata di giorni sessanta (60) naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

7. *PENALI*

Nel caso l'attività non fosse completata entro i termini indicati è prevista l'applicazione di una penale pari allo 1‰ (uno per mille) del valore complessivo del contratto per ogni giorno naturale di ritardo nella consegna del servizio oggetto del presente affidamento.

Tutti gli importi suddetti si intendono al netto dell'IVA. Per la penale dovuta, l'Operatore deve emettere una nota di credito pari all'importo della penale. A seguito del verificarsi di 30 giorni consecutivi di applicazione di penali, le suddette vengono raddoppiate. Resta inteso che l'importo della penale non potrà superare il 10% dell'importo complessivo del contratto, fatto comunque salvo il risarcimento del maggiore danno. Nel caso di grave colpa o reiterata negligenza da parte dell'appaltatore nella gestione del Contratto il Soggetto Aggiudicatario ha facoltà di Recesso trattenendo l'eventuale cauzione depositata dal Fornitore a garanzia degli obblighi contrattuali.

8. *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:

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

La risoluzione in tali casi opera allorché 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 lavoro 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.

9. PAGAMENTI

Il pagamento della prestazione eseguita sarà corrisposto previa presentazione dei riparti a consuntivo e a preventivo della gestione ad ogni Amministrazione/Utilizzatore che provvederà autonomamente nella corresponsione del dovuto stabilito dalla stesso Amministratore ed approvato in assemblea.

Sui pagamenti ritardati, a qualsiasi titolo dovuti per la gestione ordinaria (nonché per le eventuali gestioni straordinarie dovute ad interventi manutentivi), l'Amministratore applicherà gli interessi calcolati secondo quanto previsto dall'art. 144 commi 2,3 e 4 del Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici approvato con DPR n: 207/2010, ossia gli interessi legali per ritardo nei pagamenti entro 60 giorni dalla scadenza fissata per ogni rata dalla rateazione approvata dall'Assemblea, oppure dall'avvenuto ricevimento della richiesta da parte dell'Amministratore, e gli interessi di mora dal sessantesimo giorno di ritardo in poi. Tale metodo di calcolo degli interessi sarà applicato (con addebito degli interessi maturati sui pagamenti successivi) anche a tutti i debiti maturati all'entrata in vigore della presente convenzione.

Quanto dovuto sarà liquidato a mezzo bonifico bancario sul conto dedicato indicato dall'appaltatore nella specifica "Scheda Fornitore" che verrà fornita ai fini della stipula del contratto.

10. CODICE ETICO

L'aggiudicatario, nell'espletamento del contratto, si impegna ad adottare comportamenti in linea con quanto previsto nel Codice Etico di cui al Modello di organizzazione, gestione e controllo predisposto dall'Agenzia ai sensi del D. Lgs. 231/2001 s.m.i., acquisibile presso gli Uffici dell'Agenzia o direttamente dal sito www.agenziademanio.it

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 sopra.

L'inosservanza di tale prescrizione costituirà grave inadempimento contrattuale tale da comportare la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, fermo restando il risarcimento dei danni.

11. PATTO DI INTEGRITA'

Patto d'integrità (Allegato VII): il concorrente è tenuto, ai fini dell'aggiudicazione del lavoro in questione e della stipula del contratto, a presentare il Patto di integrità, di cui all'art. 1 co. 17 della L. 190/2012, debitamente sottoscritto. Tale dichiarazione dovrà essere resa in conformità al modello allegato alla presente (Allegato VII). La mancata sottoscrizione dell'allegato in parola comporta la non aggiudicazione del lavoro.

12. REQUISITI

Possono presentare offerta esclusivamente operatori in possesso di requisiti generali dettati dalla norma in materia di appalti pubblici

L'efficacia dell'aggiudicazione al fornitore è subordinata alla verifica dei requisiti di ordine generale previsti dalla legge.

Per il corretto espletamento della procedura il fornitore dovrà firmare per accettazione il presente documento "Disciplinare di presentazione offerta" (AII.1) ed il "Capitolato tecnico d'intervento" (AII.2). Il fornitore dovrà inoltre compilare e allegare:

1. Computo metrico; (AII.3)

2. Quadro Economico; **(All.4)**
3. Dichiarazione concernente i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/01; **(All.5)**
4. Autodichiarazione Rapporti di Parentela; **(All.6)**
5. Elaborato fotografico; **(All.7)**
6. Patto di integrità; **(All.8)**
7. Modulo di autocertificazione requisiti, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00 ed art. 80 del D.Lgs. 50/2016; **(All.9)**
8. Fotocopia della carta identità del legale rappresentante.

Con riferimento all' "Offerta Economica" da compilare in sede di presentazione dell'offerta direttamente sul portale degli acquisti della pubblica amministrazione (MEPA) si precisa che la stessa dovrà contenere **obbligatoriamente**:

- il valore complessivo dell'offerta economica al netto dell'IVA.

13. **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.

14. **OBBLIGHI DI
RISERVATEZZA**

L'affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni 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'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.

15. **CONTROVERSIE**

Eventuali controversie derivanti dall'esecuzione del contratto saranno devolute alla giurisdizione ordinaria - Tribunale di Bologna.

Il Responsabile del Procedimento

Angela Descrovi

Angela Descrovi

V.to Il Direttore Regionale

Antonio Ottavio Fichi

Antonio Ottavio Fichi