



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

### Progetto Speciale n. 3

**– Realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione dei beni richiesti dagli enti locali ai sensi dell'art.56 bis del D.L. n. 69 del 21 giugno 2013 convertito con modificazioni con legge n.98 del 9 agosto 2013 –**

**CAPITOLATO DEL SERVIZIO DI REDAZIONE DELLO STUDIO DI SOSTENIBILITA' TECNICO ECONOMICA E GIURIDICO AMMINISTRATIVA PER LA MIGLIORE VALORIZZAZIONE DELL'EX POLVERIERA DI MOMELIANO A GAZZOLA**

#### Art. 1 - Premessa

Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità finalizzato a fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo per la definizione delle scelte relative alle migliori strategie attuative di trasformazione al fine del recupero, valorizzazione e rigenerazione del compendio denominato "**Ex Polveriera Momeliano**", ubicato nel Comune di Gazzola (PC), dismesso nell'anno 2007 dal Ministero della Difesa e trasferito a titolo non oneroso al Comune di Gazzola in data 12.02.2015, ai sensi del Federalismo demaniale.

La particolarità del compendio e la necessità di individuarne una destinazione futura hanno indotto il Comune di Gazzola e l'Agenzia del Demanio a promuovere una consultazione pubblica che si è svolta dal 25 novembre 2016 al 31 maggio 2017, al fine di coinvolgere tutti i soggetti interessati nella individuazione di interventi di recupero, valorizzazione e rifunionalizzazione dell'ex compendio militare e soprattutto di disegnare, insieme a tutti gli attori coinvolti, un percorso di trasformazione dell'ex polveriera coerente con la ricchezza naturalistica in cui è inserita.

Gli esiti di tale consultazione, che verranno messi a disposizione del soggetto aggiudicatario, sono i seguenti:

- **47 soggetti interessati,**
- **36** soggetti che hanno effettuato un **sopralluogo,**
- **5 proposte di riuso presentate,** di natura non progettuale, tutte rivolte alla valorizzazione dell'area, assicurandone la pubblica fruibilità. Le funzioni proposte sono tutte riconducibili ad attività di carattere ricreativo, collegate alla natura, allo sport, all'ospitalità green.

Le manifestazioni di interesse sono pervenute in gran parte da operatori privati, interessati allo sviluppo nella ex Polveriera di attività legate allo sport e all'ospitalità, e da associazioni impegnate nella tutela del paesaggio e delle attività naturalistiche

Preso atto delle risultanze della predetta Consultazione e della necessità di approfondire alcune delle proposte e delle suggestioni ricevute, l'Agenzia del demanio, nell'ambito dei fondi a valere sul Capitolo 3901, propri del Progetto Speciale n. 3 che finanzia *la realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione dei beni richiesti dagli enti locali ai sensi dell'art.56 bis del D.L. n. 69/2013,*

---

e il Comune di Gazzola, con propria determinazione all'impegno di spesa n. 55 del 04/04/2018, si sono resi disponibili ed impegnati a cofinanziare il presente Studio.

Al riguardo si precisa che il bene è costituito da un'area sulla quale insistono numerosi corpi di fabbrica in pessimo stato di conservazione, che per la maggior parte hanno una copertura in lastre di eternit, pertanto la bonifica di tali coperture costituisce un onere per un potenziale soggetto attuatore di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'intero compendio.

Inoltre, per anni il Ministero della Difesa ha utilizzato il bene come deposito munizioni ed è pertanto necessario verificare l'eventuale presenza di ordigni bellici, prevedendo un ordinario onere per l'eventuale bonifica bellica del sito. Dai documenti forniti dal Ministero della Difesa, circa **1/6 della superficie dell'intero compendio** risulta essere stata sottoposta ad attività di bonifica nel 1998, i cui esiti saranno messi a disposizione dell'aggiudicatario.

## **Art. 2 – Oggetto del Servizio**

Il cespite oggetto dello studio di sostenibilità è ubicato sul territorio della Regione Emilia Romagna così come appresso descritto:

- Bene denominato "Ex Polveriera Momeliano"

Di seguito i principali dati tecnici:

**Tipologia immobiliare:** Terreno parzialmente edificato

**Stato di conservazione:** Stato pessimo

**Superficie fondiaria:** mq 1.429.776

**Superficie scoperta:** mq 1.413.376

**Superficie coperta:** mq 16.400

**TUTELA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**

**Accertamento di interesse culturale:** Acquisito- Verifica negativa

**Declaratoria di vincolo:** bene di non interesse storico artistico e monumentale

Ulteriori caratteristiche del bene sono descritte nella **Relazione tecnico illustrativa** allegata e che costituisce parte integrante del presente Capitolato, nonché, qualora disponibile, nella documentazione tecnica e fotografica. Si evidenzia che le informazioni riportate nella relazione saranno oggetto di verifica in seno al presente affidamento, pertanto, tali informazioni devono intendersi puramente indicative.

Quanto esposto nel presente documento definisce le caratteristiche tecniche e prestazionali che dovranno avere i servizi oggetto dell'affidamento.

I servizi e, in generale, le prestazioni contrattuali dovranno necessariamente essere conformi alle caratteristiche tecniche ed alle specifiche indicate nel presente Capitolato. In ogni caso, l'Appaltatore si obbliga ad osservare nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali tutte le norme e le prescrizioni legislative e regolamentari applicabili, siano esse di carattere generale o specificamente inerenti al settore merceologico cui i Servizi appartengono, di carattere tecnico, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla conclusione del Contratto.

---

### **Art. 3 – Descrizione del servizio da espletare**

L'attività in oggetto riguarda l'elaborazione di uno studio di sostenibilità relativo al bene comunale individuato all'art.1, ed avrà l'obiettivo di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo per la definizione delle scelte relative alle migliori strategie attuative di trasformazione del bene, al fine del recupero, della valorizzazione e della rigenerazione rendendolo più appetibile nei confronti di eventuali investitori e fungendo da volano di attrazione per l'economia locale.

Il Servizio è articolato sulla base delle seguenti linee di azione:

#### **FASE A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E DEGLI INTERESSI**

Attività di studio e verifica dello stato dei luoghi, del contesto socio-economico del territorio e degli interessi, funzionali alla costruzione del quadro conoscitivo per l'elaborazione di potenziali scenari di valorizzazione da sviluppare nella FASE B.

In particolare viene richiesta un'approfondita analisi tecnica, giuridica ed amministrativa del bene allo stato attuale, avendo particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- descrizione puntuale della situazione ambientale esistente, rilevamento sintetico dei potenziali principali fattori di rischio ambientale, e dei principali possibili inquinanti (carburanti, amianto, materiali pericolosi, etc.) anche sulla scorta delle attività militari esercitate in passato;
- valutazione dei costi della bonifica eternit necessaria;
- valutazione dei costi dell'estensione della bonifica bellica necessaria all'intero compendio e eventuale verifica della necessità di un approfondimento della bonifica bellica già eseguita dal Ministero della Difesa su 1/6 del Compendio con calcolo dei relativi costi;
- valutazione dei costi della bonifica ambientale di suolo e sottosuolo in relazione alla quale si segnala la presenza di almeno un serbatoio presente nell'area oggetto di studio;
- regolarità edilizia e catastale di tutti i manufatti insistenti sul sito nonché, qualora necessarie, indicazione circa le attività necessarie alla regolarizzazione, con individuazione della perimetrazione esatta del compendio di proprietà comunale;
- analisi delle destinazioni urbanistiche e dei livelli di trasformabilità (con riferimento a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti);
- analisi di tutti i vincoli: storico-artistici, paesaggistici, paesistici, urbanistici, ambientali, idrogeologici, archeologici e boschivi etc.;
- valutazione della qualità ambientale ed ecosistemica con particolare riferimento ad habitat e specie di flora e fauna di pregio conservazionistico con relativo censimento di eventuali emergenze arboree e di specie faunistiche e floristiche da tutelare (assetto vegetazionale);
- valutazione della geomorfologia del territorio ed idrologia del reticolo idrografico presente;
- analisi descrittivo-qualitativa dello stato di conservazione/manutenzione ed utilizzo attuale di ogni singolo fabbricato con relativa documentazione fotografica a supporto;

- 
- analisi qualitativa e quantitativa del contesto insediativo, analisi demografica, analisi dei dati dell'ultimo censimento della popolazione e delle attività, nonché dei servizi e delle infrastrutture con focus su infrastrutture viarie, accessi all'area, parcheggi, ecc., mediante la redazione di una relazione descrittiva e di tavole grafiche esplicative;
  - analisi del contesto e delle dinamiche socio-economico e culturali su scala comunale, intercomunale, provinciale, regionale e internazionale, con l'effettuazione di un'analisi del tessuto economico imprenditoriale in relazione all'attuale andamento dei mercati e alla loro prevedibile evoluzione;
  - auditing degli stakeholders interessati o interessabili, anche attraverso i processi partecipativi previsti nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici o già eseguiti.
  - rilevazione, approfondimento, interlocuzione e analisi degli stakeholder e dei soggetti pubblici e privati interessati o interessabili alla valorizzazione del compendio, con particolare riferimento ai soggetti partecipanti alla consultazione pubblica e con un approfondimento delle proposte progettuali ricevute, comparando anche le offerte concorrenti, anche al fine di preparare l'elaborazione di potenziali scenari di valorizzazione propri della FASE B
  - le analisi dovranno attenersi alle Linee-guida per la formazione della Rete ecologica la cui approvazione è di competenza del Consiglio provinciale

#### FASE B – ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE

Definizione di almeno due scenari ottimali di valorizzazione, sulla base dei quali attivare coerenti strumenti e procedure urbanistiche ed amministrative.

Definizione dei diversi scenari di intervento, con indicazione degli indirizzi progettuali attuativi per la costruzione delle necessarie coerenze vincolistiche e di pianificazione urbanistica, territoriale e ambientale, con particolare riferimento all'individuazione dei rischi e delle opportunità insiti per ciascun scenario, anche mediante analisi di tipo S.W.O.T.

Di ciascuna ipotesi andranno individuate le eventuali alternative e andranno svolte le analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione del più idoneo iter procedurale.

- Sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale

- individuazione delle attività e delle funzioni da insediare, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione a scala urbana e territoriale sia regionale che nazionale, descrivendone le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali oltre che la verifica delle eventuali alternative;
- elaborazione di nuove configurazioni spaziali del bene oggetto di studio, con indicazione delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi;
- individuazione delle attività tecnico-catastali ed amministrativo-urbanistiche, ambientali e di tutela per l'attuazione degli scenari ipotizzati, con definizione, in particolare, dei necessari iter urbanistici e del relativo cronoprogramma;
- individuazione delle maggiori criticità prevedibili, nonché le priorità di approfondimento tecnico in prospettiva delle successive fasi progettuali;
- individuazione degli equipaggiamenti infrastrutturali e delle dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico funzionali alle nuove ipotesi di utilizzo e valorizzazione, anche in prospettiva delle successive fasi progettuali;

- 
- verifica della corrispondenza delle condizioni di qualità paesistica e ambientale dell'area e del contesto (con particolare riguardo alle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali rilevati in fase di analisi del quadro conoscitivo), in riferimento alle nuove ipotesi di utilizzo;
  - Sostenibilità economico-finanziaria
    - analisi delle diverse convenienze pubbliche e private, a verifica delle relazioni tra interventi ipotizzati e interesse collettivo conseguente;
    - definizione delle ipotesi d'investimento a base del progetto di valorizzazione, attraverso la quantificazione e/o verifica dei costi di realizzazione e di gestione operativa degli interventi, nonché di eventuali ulteriori opere esterne all'intervento, ma necessarie per la sua funzionalità, in base all'analisi effettuata per la sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale dell'operazione;
    - definizione delle tipologie e quantificazione dei ricavi connessi alle differenti modalità di valorizzazione individuate per i singoli beni;
    - elaborazione di un piano economico-finanziario sulla base delle ipotesi d'investimento;
    - definizione delle condizioni di finanziabilità degli investimenti, anche con riferimento alla ricognizione sui potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati indagati in fase di analisi preliminare;
    - analisi di sensitività dei principali rischi che possono caratterizzare l'intero iter di sviluppo dell'operazione con indicazione delle eventuali misure da prendere per minimizzare gli effetti negativi connessi al verificarsi dei predetti rischi;
    - illustrazione, attraverso un prospetto riepilogativo, delle convenienze, delle economie ovvero delle diseconomie che, a seguito delle ipotesi di intervento, possono essere attribuite ai diversi soggetti coinvolti, con particolare attenzione a quelle riferibili all'Agenzia del demanio ed al Comune.
  - Sostenibilità giuridico-amministrativa e procedurale
    - formulazione di una o più ipotesi di processi, procedure, strumenti tecnico-amministrativi, tra quelli disponibili, per l'attuazione efficace della strategie e degli scenari di valorizzazione individuati, anche in relazione alla attuazione tramite schemi di pianificazione operativa ed attuativa previsti;
    - verifica delle condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie per l'attuazione degli strumenti individuati;
    - verifica e indicazione delle autorizzazioni, pareri, nulla osta preliminari ai quali è subordinato l'avvio dell'iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio;
    - analisi e definizione di adeguati modelli di concertazione e gestione dei diversi procedimenti amministrativi necessari per l'attuazione delle iniziative di valorizzazione, al fine di evitare interferenze e sovrapposizioni tra le competenze dei soggetti istituzionali coinvolti, soprattutto con riferimento al rapporto logico e cronologico tra procedure urbanistiche, procedure di tutela, procedure di evidenza pubblica per la selezione di concessionari/acquirenti e aspettative del mercato;

- 
- analisi e definizione di modelli, strumenti, anche di finanza immobiliare, e processi relativamente alle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione.

#### FASE C- SERVIZIO DI MARKETING ED ANIMAZIONE DEL MERCATO

Ad esito approfondimenti della convenienza economica, finanziaria e gestionale degli scenari di valorizzazione riscontrati nella Fase B, si chiede all'Aggiudicatario un servizio di marketing ed animazione del mercato, con le necessarie fasi:

- ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei Soggetti interessati all'iniziativa ovvero degli Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione;
- attività di coinvolgimento e consultazione mirate alla ricognizione degli interessi e degli obiettivi degli Enti, delle Amministrazioni pubbliche, delle associazioni di categoria e di tutti i possibili soggetti interessati, relativamente alla valorizzazione del compendio
- ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti (finanziari) privati nonché su potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici orientati per scopi specifici o utilizzabili sul territorio di riferimento, a breve-medio/lungo periodo (in particolare fondi FESR, CIPE, FSC, altri fondi regionali, nazionali e comunitari);
- sollecitazione e coinvolgimento degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione.

#### FASE D- SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE

Successivamente alla conclusione delle predette 3 fasi dello studio di sostenibilità, l'aggiudicatario del presente servizio dovrà prestare assistenza tecnica, per un periodo di 6 mesi da avviarsi successivamente alla certificazione di congruità e coerenza dello studio di sostenibilità, per supportare la stazione appaltante, il Comune di Gazzola e gli eventuali promotori/soggetti interessati nell'espletamento di tutti i procedimenti amministrativi (conferenze di servizi, accordi di programma, etc.) propedeutici all'immissione del bene sul mercato, soprattutto sotto il profilo urbanistico e delle autorizzazioni da parte degli organi di tutela.

Si dovrà continuare a garantire alla Stazione appaltante e al Comune di Gazzola per tutto il semestre il servizio di Segreteria Tecnica anche al fine di predisporre gli atti e la documentazione necessari all'attivazione di eventuali forme di finanziamento a supporto dell'iniziativa, delle procedure di evidenza pubblica per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione.

Sarà richiesta l'implementazione e la messa in campo di innovative ed efficaci strategie di comunicazione finalizzate anche alla diffusione delle risultanze dello studio.

Per tutte le fasi di cui sopra, gli elaborati finali dovranno essere necessariamente corredati da un documento di sintesi tale da garantire una lettura chiara ed immediata dei dati.

---

#### **Art 4. – Stipula del contratto e cauzione definitiva**

All'esito della procedura di gara, verrà stipulato un contratto per l'esecuzione delle prestazioni comprese nell'oggetto della gara. Ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, l'aggiudicatario, ai fini della stipula del contratto, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti, una cauzione definitiva in misura pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La predetta cauzione dovrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, in originale, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia del Demanio.

La mancata costituzione della predetta garanzia determinerà la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Agenzia del Demanio, che procederà all'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

#### **Art 5 – Modalità di espletamento del servizio, programma delle verifiche**

L'Appaltatore è obbligato ad effettuare tutti i sopralluoghi necessari alla esecuzione del servizio richiesto. L'accesso al compendio oggetto del servizio dovrà essere concordato a mezzo e-mail con la Stazione Appaltante.

L'Appaltatore solleva la Stazione Appaltante e il Comune di Gazzola da ogni eventuale responsabilità connessa con l'espletamento della suddetta attività di sopralluogo.

Nel corso dello svolgimento della prestazione saranno previsti incontri di verifica intermedi con la Stazione Appaltante, con il Comune di Gazzola, o comunque con i principali stakeholders afferenti allo studio di sostenibilità.

A seguito della consegna finale degli elaborati delle singole fasi, la Stazione Appaltante esaminerà i contenuti, i documenti e gli elaborati i prodotti dell'affidatario del servizio e formulerà le proprie eventuali osservazioni. L'Appaltatore sarà tenuto a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti e ad apportare le eventuali integrazioni ovvero correzioni che si rendessero necessarie nel tempo assegnato.

#### **Art. 6 – Consegna degli elaborati**

Le risultanze dello studio di sostenibilità andranno consegnate alla Stazione Appaltante in formato cartaceo in triplice copia, nei formati standard, correntemente accettati dalla prassi consolidata, corredati da tutta la documentazione raccolta o prodotta.

Inoltre, tutti i documenti prodotti dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su supporto informatico (Cd/Dvd) in formato digitale (DOC, XLS, PDF, JPG, DWG, ecc.), in modo tale da poter essere inseriti in una Data Room.

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

---

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

## **Art. 7 - Durata**

Le attività di redazione dello studio di sostenibilità dovranno essere svolte entro **140 giorni naturali e consecutivi** dalla data di stipula del contratto, a seguito della verifica delle prime tre fasi del servizio reso dovrà essere svolta l'attività di cui alla FASE D- SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE, meglio specificata nell'Art. 3 del presente capitolato, della durata di 6 mesi naturali e consecutivi.

Dopo che il contratto è divenuto efficace, il RUP dà avvio all'esecuzione della prestazione mediante la sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione che dovrà essere firmato anche dall'Operatore Economico.

Dalla data di sottoscrizione di detto verbale, decorreranno i termini per l'espletamento delle attività oggetto del presente Servizio.

In particolare:

- la Fase A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO- ECONOMICO E DEGLI INTERESSI dovrà essere espletata nel numero dei giorni indicato in fase di offerta e al massimo in **60 (sessanta) giorni** naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione. A conclusione della Fase A, a fronte della comunicazione dell'Operatore Economico di intervenuta ultimazione delle prestazioni e della consegna definitiva degli elaborati prodotti, il DEC verificata la coerenza e la completezza degli elaborati previsti per la Fase A secondo quanto prescritto nel contratto, anche in contraddittorio con l'Operatore Economico, rilascerà il certificato di ultimazione delle prestazioni della Fase A, interrompendo i termini di decorrenza del contratto; tale certificato sarà trasmesso al RUP che provvederà ad emettere il certificato di pagamento, relativamente al **30% (trenta per cento)** dell'importo contrattualizzato;

- la Fase B- ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE dovrà essere espletata nel numero dei giorni indicato in fase di offerta e al massimo in **40 (quaranta)** giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione. A conclusione della Fase B, a fronte della comunicazione dell'Operatore Economico di intervenuta ultimazione delle prestazioni e della consegna definitiva degli elaborati prodotti, il DEC verificata la coerenza e la completezza degli elaborati previsti per la Fase B secondo quanto prescritto nel contratto, anche in contraddittorio con l'Operatore Economico, rilascerà il certificato di ultimazione delle prestazioni della Fase B, interrompendo i termini di decorrenza del contratto; tale certificato sarà trasmesso al RUP che provvederà ad emettere il certificato di pagamento, relativamente al **20% (venti per cento)** dell'importo contrattualizzato;

- la FASE C- SERVIZIO DI MARKETING ED ANIMAZIONE DEL MERCATO dovrà essere espletata nel numero dei giorni indicato in fase di offerta e al massimo in **40 (quaranta)** giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione. A conclusione della Fase C, a fronte della comunicazione dell'Operatore Economico di intervenuta ultimazione delle prestazioni e della consegna definitiva degli elaborati prodotti, il DEC verificata la coerenza e la completezza degli elaborati previsti per la Fase B secondo quanto prescritto nel contratto, anche in contraddittorio con l'Operatore Economico, rilascerà il certificato di ultimazione delle

prestazioni della Fase C, interrompendo i termini di decorrenza del contratto; tale certificato sarà trasmesso al RUP che provvederà ad emettere il certificato di pagamento, relativamente al **20% (venti per cento)** dell'importo contrattualizzato;

- la FASE D - SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE della durata di **6 mesi (centottanta giorni naturali e consecutivi)**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione della FASE D, non assoggettabili a ribasso in sede di offerta economico-temporale. A conclusione della FASE D - SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE, a fronte della comunicazione dell'Operatore Economico di intervenuta ultimazione delle prestazioni di segreteria tecnica e di supporto e comunicazione, il DEC verificata la coerenza e la completezza degli elaborati previsti per la Fase D secondo quanto prescritto nel contratto, anche in contraddittorio con l'Operatore Economico, rilascerà il certificato di ultimazione delle prestazioni della Fase D, interrompendo i termini di decorrenza del contratto; tale certificato sarà trasmesso al RUP che provvederà ad emettere il certificato di pagamento, relativamente al restante **30% (trenta per cento)** dell'importo contrattualizzato.

Di seguito si riporta uno schema puramente rappresentativo e non esaustivo delle attività previste dal Servizio in oggetto con la durata delle relative fasi.

| <b>FASI</b> | <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>TEMPI ESECUZIONE</b> |
|-------------|--|-------------------------|
| <b>A</b>    | <u>ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO - ECONOMICO E DEGLI INTERESSI</u> | <b>60 giorni</b>        |
| <b>B</b>    | <u>ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE</u>                                      | <b>40 giorni</b>        |
| <b>C</b>    | <u>SERVIZIO DI MARKETING ED ANIMAZIONE DEL MERCATO</u>   | <b>40 giorni</b>        |
|             | <b>Numero giorni complessivi</b>   | <b>140 giorni</b>       |

A tale durata devono aggiungersi i **6 mesi** di cui alla FASE D - SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE, non assoggettabili a ribasso in sede di offerta economico-temporale.

Per eventuali ritardi rispetto ai tempi contrattuali pattuiti per le prime tre fasi 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 delle tre fasi, il 10% (dieci) del corrispettivo.

L'Aggiudicatario dovrà consegnare le risultanze di ciascuna fase alle scadenze dichiarate in sede di offerta, quali tempi di esecuzione di ciascuna delle prime tre fasi oggetto dell'appalto.

Nel corso dello svolgimento della prestazione saranno previsti incontri di verifica intermedi sia con la Stazione Appaltante, sia con il Comune di Gazzola, secondo le modalità e le esigenze indicate dal R.U.P.

A seguito della consegna dei report e dei documenti relativi a ciascuna fase, la Stazione Appaltante esaminerà i contenuti prodotti formerà, sentiti anche gli altri soggetti coinvolti, le proprie eventuali osservazioni. L'affidatario sarà tenuto a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti e ad apportare le eventuali integrazioni ovvero correzioni che si rendessero necessarie nel tempo assegnato.

Ad esito delle verifiche delle risultanze consegnate, si procederà a comunicare all'Aggiudicatario l'avvio della fase successiva e, quindi, la prosecuzione dell'attività ovvero la richiesta di integrazioni e/o modifiche e/o approfondimenti.

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.

### **Art. 8 – Importo a base d'asta**

Il valore totale dell'appalto è pari ad € **29.872,75** (Euro ventinovemilaottocentosettantadue/75) esclusi di IVA ed oneri previdenziali se dovuti, ripartiti come indicato nella tabella seguente:

| <b>Prestazioni definite all'art. 3 del Capitolato</b>   | <b>Importo</b>   |
|---|--|
| FASE A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO- ECONOMICO E DEGLI INTERESSI | € 8.961,82 (Euro ottomilanovecento sessantuno/82) pari al <b>30%</b> del valore totale dell'appalto        |
| FASE B – ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE                                     | € 5.974,55 (Euro cinquemilanovecentosettantaquattro/55) pari al <b>20%</b> del valore totale dell'appalto  |
| FASE C- SERVIZIO DI MARKETING ED ANIMAZIONE DEL MERCATO   | € 5.974,55 (Euro cinquemilanovecentosettantaquattro /55) pari al <b>20%</b> del valore totale dell'appalto |
| FASE D- SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE   | € 8.961,82 (Euro ottomilanovecento sessantuno/82) pari al <b>30%</b> del valore totale dell'appalto        |

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.

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.1 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.

## Art. 9 – Valutazione delle offerte

### A. Criterio di aggiudicazione

Il servizio sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 95 comma 6 del D.Lgs. n. 50/2016, con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** da apposita Commissione, come puntualmente definito nella lettera di invito.

### Art. 10 - Corrispettivi economici

I corrispettivi dovuti all'Aggiudicatario sono determinati a corpo (al netto di IVA e Cassa previdenziale) applicando all'importo a base di gara indicato al punto III della lettera di invito il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario.

Il corrispettivo per le prestazioni oggetto dell'appalto sarà liquidato a seguito della verifica dell'ultimazione della **FASI** nella misura del:

| FASI | DESCRIZIONE   | CORRISPETTIVO   |
|------|---|---|
| A    | <u>ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO- ECONOMICO E DEGLI INTERESSI</u> | 30% dell'importo economico indicato in fase di offerta dall'operatore |
| B    | <u>ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE</u>                                     | 20% dell'importo economico indicato in fase di offerta dall'operatore |
| C    | <u>SERVIZIO DI MARKETING ED ANIMAZIONE DEL MERCATO</u>  | 20% dell'importo economico indicato in fase di offerta dall'operatore |
| D    | <u>SEGRETERIA TECNICA E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE</u>  | 30% dell'importo economico indicato in fase di offerta dall'operatore |
|      | <b>TOTALE</b>   | <b>100%</b>   |

Il tutto previa verifica dei servizi resi (secondo quanto stabilito al precedente ART.7) e della regolarità contributiva, come risultante dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

La fattura, intestata 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 dedicato di cui all'art. 8 del presente Capitolato.

### Art. 11 – Adempimenti

---

L'Agenzia del Demanio affida il servizio di cui ai precedenti paragrafi tramite stipula di apposito contratto, in forma di scrittura privata, sottoscritta in modalità elettronica.

### **Art. 12 - 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. 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:

- 1) grave inadempimento successivo a tre diffide, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
- 2) applicazione di penali per un importo totale superiore al 10% (dieci) dell'importo contrattuale;
- 3) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia;
- 4) inadempimento agli obblighi di tracciabilità;
- 5) violazione del divieto di cessione del contratto;
- 6) 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'Agente comunicata 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, dedotte 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 nell'art. 6 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'Agente 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. Qualora l'Aggiudicatario abbia indicato, all'atto dell'offerta, di voler subappaltare esclusivamente i servizi oggetto della presente procedura, il subappalto è consentito nei limiti di legge e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. 50/2016,

Qualora invece l'Aggiudicatario abbia dichiarato di non avvalersi del subappalto ovvero non abbia indicato, in sede di offerta, le attività da subappaltare, è fatto divieto all'Appaltatore di ricorrere al subappalto. In caso di inosservanza di tale obbligo, l'Agente, 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 eventuali 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 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.

### **Art. 18 – Patto di integrità**

Il concorrente è tenuto 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 (**All. X**).

### **Art. 19 - 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 dei 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 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. 20 - 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. 21 - 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. 22 - Proprietà e riservatezza**

La proprietà intellettuale dei prodotti realizzati nell'espletamento del presente servizio sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Demanio.

L'affidatario non potrà utilizzare per sé, né fornire a terzi dati e informazioni sulle prestazioni oggetto del Servizio o pubblicare gli stessi, in misura anche parziale, senza preventiva autorizzazione scritta.

#### **Art. 23 - Controversie**

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

#### **Art. 24 - 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.