



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

Udine, 13/12/2017

Prot. n. 9140/2017

**GARA A PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI
DI ANALISI TECNICHE, PERCORSO PARTECIPATIVO E STUDI DI
SOSTENIBILITA’ TECNICO-ECONOMICA E GIURIDICO-
AMMINISTRATIVA PER LA MIGLIORE GESTIONE DEGLI IMMOBILI
PUBBLICI SITI IN PALMANOVA (UD)**

CAPITOLATO TECNICO_ALLEGATO I



Via Gorgi,18 – 33100 Udine – Tel. 0432/586411– Fax mail 06 50516077

e-mail: dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it

pec: dre_friuliveneziagiulia@pce.agenziademanio.it

PREMESSA	- 3 -
1. OGGETTO DEL SERVIZIO	- 3 -
2. SPECIFICHE TECNICHE	- 4 -
3. MODALITA' DI ESPLETAMENTO	- 10 -
4. STIPULA DEL CONTRATTO E CAUZIONE DEFINITIVA	- 10 -
5. STATO DI AVANZAMENTO, TERMINI DI DECORRENZA, CONCLUSIONE DEL SERVIZIO	- 11 -
6. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE	- 13 -
7. ACCESSO AI BENI	- 13 -
8. OBBLIGHI SPECIFICI DELL'AGGIUDICATARIO	- 13 -
9. IMPORTO A BASE D'ASTA	- 14 -
10. CORRISPETTIVO, FINANZIAMENTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO	- 14 -
11. PENALI	- 15 -
12. PROPRIETÀ E RISERVATEZZA	- 15 -
13. RESPONSABILITÀ	- 15 -
14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	- 15 -
15. SPESE DI CONTRATTO	- 16 -
16. LEGGE APPLICABILE E FORO DI COMPETENZA	- 16 -
17. CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI	- 16 -
18. SUBAPPALTO	- 16 -
19. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI	- 16 -
20. CODICE ETICO	- 17 -
21. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO	- 17 -



PREMESSA

In data 10 luglio 2015 è stato sottoscritto a Palmanova il Protocollo d'Intesa tra Comune di Palmanova, Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Agenzia del Demanio e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di Immobili Pubblici (PUVaT), volto alla definizione di strategie e progetti per la migliore gestione del patrimonio immobiliare pubblico presente sul territorio.

In data 13 giugno 2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia del Demanio e su quello del Comune di Palmanova una consultazione pubblica, al fine di coinvolgere tutti i soggetti interessati nella individuazione di interventi di recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione degli immobili statali e comunali ricompresi all'interno del succitato Programma. Tale consultazione si è conclusa il 31/10/2016 e gli esiti di tale consultazione saranno messi a disposizione del soggetto aggiudicatario.

A partire dal 09/07/2017 la città di Palmanova è entrata a far parte della Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO per le "Opere di difesa veneziane tra il XVI ed il XVII secolo", su decisione del Comitato del Patrimonio Mondiale.

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia - ha l'esigenza di affidare degli studi di fattibilità e delle analisi tecniche funzionali volti ad azioni di valorizzazione in relazione ad alcuni beni, appartenenti al sopraccitato PUVaT, di seguito specificati.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

Il Servizio di cui alla presente gara riguarda n. 6 compendi di proprietà dello Stato e del Comune di Palmanova (v. Tabella 1).

Tabella 1

n.	Denominazione	Indirizzo	Proprietà
1	Ex Caserma Ederle	Contrada Barbaro	COMUNE DI PALMANOVA
2	Ex Caserma Piave	Contrada Garzoni	COMUNE DEI PALMANOVA
3	Ex Caserma dei Carabinieri	Piazza Grande, 19	COMUNE DI PALMANOVA
4	Bastioni e Porte	-	STATO / COMUNE DI PALMANOVA
5	Ex Caserma Montezemolo	Borgo Aquileia e Via Lion	STATO
6	Casa presso la Loggia della Gran Guardia	Borgo Aquileia n. 31/33	COMUNE DI PALMANOVA

L'**Allegato "A"**, che costituisce parte integrante del presente Capitolato, contiene le schede sintetiche descrittive degli immobili sopra elencati, nonché, qualora disponibile, la documentazione tecnica e fotografica. Si evidenzia che le informazioni riportate nelle schede saranno oggetto di verifica in seno al presente affidamento, pertanto, tali informazioni devono intendersi puramente indicative.



Si precisa che tutti gli immobili di cui sopra sono compresi nel Decreto di vincolo di interesse culturale del 13/05/1961 di cui si allega copia (**Allegato “B”**).

L'obiettivo del Servizio è fornire, distintamente per ogni compendio di cui alla tabella 1, un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni di valorizzazione sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio gestito.

L'attività di studio dovrà tener conto delle peculiarità specifiche dei beni e delle compatibilità infrastrutturali, ambientali, e sociali, individuando le possibili azioni di valorizzazione da attivare, in sinergia con le politiche di asset management in essere, al fine di generare economie di scala crescenti.

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 ED ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE

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. A conclusione della Fase A sarà cura della Stazione Appaltante, selezionare tra i vari scenari elaborati quello che potrà essere oggetto di approfondimento nella successiva Fase B. Al termine della Fase A la Stazione Appaltante avrà facoltà di decidere se ritenere il servizio concluso, ovvero proseguire il servizio con la Fase B.

FASE B - ATTIVITA' TECNICHE E SPECIALISTICHE E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE

Attività di approfondimento della convenienza economica, finanziaria e gestionale dello scenario di valorizzazione selezionato dalla Stazione Appaltante ad esito della Fase A.

Per entrambe 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.

2. SPECIFICHE TECNICHE

Per ogni compendio oggetto del servizio, dovranno essere espletate tutte le attività necessarie alla definizione di un “dossier” che, partendo dallo studio dello stato di fatto dei beni e del contesto, individui i possibili scenari di valorizzazione e, per quello selezionato, ne analizzi la sostenibilità.

Si precisa che alcuni immobili possono versare in uno stato manutentivo tale da presentare rischi per l'incolumità delle persone per cui non è garantito l'accesso in condizioni di sicurezza; si rimanda pertanto al Soggetto Aggiudicatario la valutazione dei rischi connessi a quanto sopra riportato.

Nel caso in cui non fosse possibile accedere ai compendi o a porzioni di essi, dovrà essere redatto un “verbale di mancato accesso”, da compilarsi al momento del sopralluogo per dare atto dell'effettiva impossibilità di accesso e ne dovrà essere data tempestiva comunicazione al RUP.

Si precisa sin d'ora che l'Agenzia del Demanio si ritiene sollevata da ogni responsabilità civile e/o penale per eventuali danni agli immobili, a persone e/o cose, che dovessero eventualmente verificarsi per qualsiasi causa durante l'accesso o in conseguenza dello stesso.



FASE A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E DEGLI INTERESSI ED ELABORAZIONE DI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE

In questa fase dovrà essere effettuata, per ogni compendio oggetto del servizio, l'acquisizione, la raccolta, la verifica della documentazione tecnico-amministrativa e delle informazioni di dettaglio esistenti, per la definizione dello stato di fatto dei luoghi e del contesto socio-economico al fine di ricostruire il quadro conoscitivo generale.

Si dovrà inoltre porre in essere un percorso partecipativo necessario alla definizione del quadro generale di intervento.

Per meglio definire l'oggetto dell'affidamento ed in particolare della Fase A, si elenca più nel dettaglio la suddivisione in sottofasi con una specifica, per ciascuna di esse, dei contenuti minimi attesi.

Resta inteso che la Fase A sarà ritenuta completata solo a conclusione di tutte le sottofasi di seguito elencate.

SOTTOFASE A1 - Definizione dello stato di fatto dei luoghi e relativa *due diligence*

La sottofase A1 dovrà prevedere, per ognuno dei compendi, un'attività di acquisizione ed elaborazione della documentazione necessaria alla definizione delle informazioni d'insieme e di dettaglio su tutti gli immobili oggetto del servizio. In particolare dovranno essere svolte almeno le seguenti attività:

- a) Acquisizione, presso i competenti Enti, della seguente documentazione:
 - Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro atto di provenienza);
 - Visure ipotecarie;
 - documentazione attestante l'eventuale presenza di diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi;
 - Documentazione catastale:
 - Visure catastali storiche (Terreni e Fabbricati);
 - Estratto di mappa aggiornato e rappresentazione del perimetro del compendio;
 - Elaborato planimetrico (dimostrazione grafica subalterni e elenco subalterni);
 - Planimetrie catastali dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento;
 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità);
 - Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004;
 - Declaratoria di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;
 - Autorizzazione all'alienazione ai sensi degli artt. 55, 56, del D. Lgs. n. 42/2004 emessa dal MiBACT;



- Attestato di prestazione energetica degli immobili.

Qualora la documentazione suddetta non fosse mai stata prodotta, quindi risultasse irreperibile o assente, dovrà essere prodotta l'attestazione circa l'inesistenza della stessa.

b) Redazione della seguente documentazione:

- relazione dettagliata sulla regolarità edilizia e catastale nonché, qualora necessarie, indicazioni circa le attività necessarie alla regolarizzazione;
 - Elaborato planimetrico d'insieme con identificazione degli immobili soggetti ai vincoli di interesse culturale ex D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
 - Relazione di analisi delle destinazioni urbanistiche e dei livelli di trasformabilità (con riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti);
 - Relazione descrittivo-qualitativa della situazione ambientale esistente con la predisposizione di tavole grafiche esplicative, di insieme e di dettaglio, indicanti i principali fattori di rischio/impatto ambientale (carburanti, amianto, materiali pericolosi, ecc.);
 - Relazione descrittivo-qualitativa dello stato di conservazione/manutenzione ed utilizzo attuale di ogni singolo fabbricato;
 - Rilievo planivolumetrico di tutti i fabbricati (indicando per ognuno aree di sedime, aree scoperte e volumi);
 - Documentazione fotografica di ogni singolo fabbricato con l'individuazione in planimetria e la numerazione dei punti di scatto con coni ottici (le immagini dovranno essere a colori e registrate a risoluzione almeno 1600x1200 pixel):
 - Esterno – ciascun fabbricato dovrà essere rappresentato da almeno: 3 scatti di insieme; 1 scatto descrittivo di ciascuna facciata principale; 1 scatto di dettaglio per ciascun ingresso principale. Nel caso di complessi composti da più di un fabbricato, oltre agli scatti di cui sopra per ciascun fabbricato, dovranno essere forniti un minimo di 4 scatti “di insieme” del complesso ripreso dalle varie angolazioni, oltre ad un numero idoneo (non minore di 4) di scatti relativi a ciascuna delle aree scoperte e ad almeno 1 scatto per ciascuno degli ingressi principali al complesso. Dovranno inoltre essere adeguatamente rappresentate tutte le unità accessorie del bene, comuni e non comuni.
 - Interno - all'interno di ciascun fabbricato dovranno essere prodotti un minimo di 4 scatti per ciascun piano (spazi comuni e vani-tipo, collegamenti verticali, ecc.) oltre ad un idoneo numero di scatti per rappresentare adeguatamente le caratteristiche di finitura e tipologiche dell'immobile.
 - Particolari architettonici e/o di pregio - laddove presenti dovranno essere illustrati tramite un adeguato numero di immagini gli eventuali elementi decorativi ed architettonici di rilievo.
- c) Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale con focus su infrastrutture viarie, accessi alla città, parcheggi, ecc., mediante la redazione di una relazione descrittiva e di tavole grafiche esplicative.



SOTTOFASE A2 - Analisi del contesto socio-economico e culturale

Da questa fase dovrà emergere un quadro conoscitivo in merito ai contesti sociale, economico e culturale non limitato all'ambito locale, ma che sia riferibile ad un panorama più ampio, prendendo in considerazione almeno i seguenti elementi:

- a) analisi dei contesti sociale, economico e culturale su scala intercomunale, regionale e internazionale, con l'effettuazione di un'analisi qualitativa e quantitativa dei servizi e delle infrastrutture e del tessuto economico imprenditoriale in relazione all'attuale andamento dei mercati e alla loro prevedibile evoluzione;
- b) 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).

SOTTOFASE A3 - Percorso partecipativo

Il percorso partecipativo è finalizzato, sia alla raccolta delle istanze del "territorio" e di tutti i soggetti che possono essere interessati ad utilizzare il patrimonio immobiliare pubblico come "capitale" per la riqualificazione urbana e territoriale, sia a ricercare le condizioni per rendere attrattiva la città, per indagare sulle esigenze di crescita economico-sociale, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale.

L'attività dovrà svolgersi in modo da assicurare la neutralità e imparzialità della gestione del percorso partecipativo.

Per ogni compendio oggetto del servizio la realizzazione del percorso dovrà essere basata almeno sui seguenti elementi:

- a) 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 a ipotesi di razionalizzazione ed ottimizzazione dei beni in oggetto;
- b) individuazione e auditing di attori forti in grado di intervenire nei processi di valorizzazione e riuso, su scala sia locale che nazionale e sovranazionale;
- c) ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe;
- d) analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici.

A conclusione del percorso partecipativo dovrà essere elaborato un documento di analisi e sintesi (documento di "visioning") che illustri le attività messe in atto ed i risultati ottenuti.

SOTTOFASE A4: Elaborazione di Potenziali Scenari di Valorizzazione (PSV)

Sulla base della definizione dello stato di fatto dei luoghi, delle analisi socio-economiche e culturali e del percorso partecipativo di cui alle Sottofasi precedenti, per ogni compendio in oggetto, si dovrà pervenire alla:

- a) individuazione di almeno due distinti scenari di valorizzazione concretizzabili e relativa definizione delle strategie di attuazione degli stessi;



- b) individuazione dei rischi e delle opportunità insiti per ciascuno scenario di valorizzazione, anche mediante analisi di tipo S.W.O.T..

A tal fine dovrà essere redatta una relazione conclusiva della Fase A, che sintetizzi gli esiti delle elaborazioni svolte ed individui gli scenari di valorizzazione più vantaggiosi.

FASE B - ATTIVITA' TECNICHE E SPECIALISTICHE E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE

Sulla base delle risultanze ottenute dalla Fase A, in questa Fase, per ognuno dei compendi in oggetto, dovranno essere effettuate le analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica ed ambientale, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, nonché l'individuazione delle più appropriate strategie di comunicazione.

Inoltre, andranno opportunamente presi in considerazione tutti gli strumenti resi disponibili dalla normativa in materia di valorizzazione degli asset immobiliari pubblici, con particolare riferimento alle normative di settore quali, ad esempio, l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, gli articoli 33, 33 bis e 33 ter del D.L. n. 98/2011, gli articoli 3, 3 bis e 3 ter del D.L. n. 351/2001, nonché l'articolo 26 del D.L. n. 133/2014.

Per meglio definire l'oggetto dell'affidamento ed in particolare della Fase B, si elenca più nel dettaglio la suddivisione in sottofasi con una specifica, per ciascuna di esse, dei contenuti minimi attesi.

Resta inteso che la Fase B sarà ritenuta completata solo a conclusione di tutte le sottofasi di seguito elencate.

SOTTOFASE B1: Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione

In coerenza con gli indirizzi e le modalità operative proprie dell'Agenzia del Demanio, nonché con quanto eventualmente previsto dalla Legislazione regionale – andranno svolte, per ognuno dei compendi in oggetto, le analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione del più idoneo iter procedurale.

Di seguito si riporta un elenco indicativo, ma non esaustivo, dei contenuti minimi attesi.

a) 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, descrivendone le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali e verificando le eventuali alternative;
- elaborazione di nuove configurazioni spaziali sugli immobili oggetto di intervento, con indicazione delle indagini indispensabili alla progettazione, delle opere necessarie alla realizzazione degli interventi e quantificazione di massima dei relativi costi, con particolare attenzione alla predefinitone dei costi di manutenzione/conduzione;
- 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;
- individuazione delle attività tecnico-catastali ed amministrativo-urbanistiche che si renderanno necessarie per l'attuazione dello scenario ipotizzato e per la finalizzazione della successive azioni di valorizzazione del bene;
- definizione, in particolare, dei necessari iter urbanistici e del relativo cronoprogramma;



- 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;
 - verifica dell'assoggettabilità a VIA e/o VAS ed individuazione delle maggiori criticità prevedibili e priorità di approfondimento tecnico propedeutiche alle successive fasi progettuali.
- b) 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;
 - definizione delle tipologie e quantificazione dei ricavi connessi alle differenti modalità di valorizzazione individuate per i singoli beni (alienazione, concessione a lungo termine, partnership, ecc.);
 - elaborazione di un piano economico-finanziario sulla base delle ipotesi d'investimento definite;
 - 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 preliminari;
 - analisi di sensitività relativamente ai principali rischi che possono caratterizzare l'intero iter di sviluppo dell'operazione (progettazione, finanziamento, realizzazione e gestione), 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.
- c) 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 strategia e dello scenario di valorizzazione;
 - verifica approfondita delle autorizzazioni, pareri, nulla osta preliminari ai quali è subordinato l'avvio dell'iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio, con riferimento, ad esempio, agli aspetti di tutela ambientale e dei beni culturali, dei vincoli paesaggistici o idrogeologici, della coerenza con gli strumenti urbanistici, della normativa antisismica, della sicurezza nei luoghi di lavoro, delle eventuali servitù, ecc.;
 - 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 numerosi soggetti



istituzionali (statali e locali) 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 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.

SOTTOFASE B2 - Strategie di comunicazione e marketing

In questa fase dovranno essere formulate le strategie di comunicazione e marketing specifiche per le ipotesi di valorizzazione emerse dalle fasi precedenti, che consentano di attivare forme efficaci di "animazione" del mercato, in funzione della specifica tipologia dei beni (e delle nuove funzioni) oggetto di valorizzazione, nonché degli ambiti urbani e territoriali interessati.

3. MODALITA' DI ESPLETAMENTO

I "dossier", redatti per ogni singolo compendio in oggetto, andranno consegnati 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.

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.



5. STATO DI AVANZAMENTO, TERMINI DI DECORRENZA, CONCLUSIONE DEL SERVIZIO

Dopo che il contratto è divenuto efficace, il DEC da 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 dovrà essere espletata in massimo 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del **verbale di avvio dell'esecuzione**, decurtati in misura pari al ribasso temporale indicato in fase di offerta;
- 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 90% (novanta per cento) dell'importo previsto per la sola Fase A, ridotto in misura pari al ribasso economico indicato in fase di offerta, ai fini dell'emissione della fattura da parte dell'appaltatore;
- la Stazione Appaltante al fine di definire quali scenari, tra quelli proposti dall'Operatore Economico, potranno essere oggetto di studio della successiva Fase B, potrà avvalersi di un'apposita Commissione, costituita dai rappresentanti dei seguenti soggetti istituzionali: Amministrazione comunale di Palmanova, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, Università degli Studi di Udine;
- la Stazione Appaltante determina, dandone comunicazione all'Operatore Economico:
 - di procedere con l'esecuzione della Fase B, stabilendo gli effettivi scenari di valorizzazione che saranno oggetto di studio; in tal caso verrà redatto un apposito verbale di avvio dell'esecuzione per la Fase B che dovrà essere sottoscritto anche dall'Operatore Economico;
 - ovvero, di non procedere con l'esecuzione della Fase B; in tal caso verrà redatto un apposito **certificato di conclusione del servizio** e, a seguito dell'emanazione del **certificato di regolare esecuzione**, verranno corrisposte le eventuali somme ancora dovute all'Operatore Economico decurtate da eventuali penali dovute sulla Fase A secondo le disposizioni di cui all'art. 11 del presente Capitolato;
- se del caso, la Fase B dovrà essere espletata in massimo 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del **verbale di avvio dell'esecuzione per la Fase B**, decurtati in misura pari al ribasso temporale indicato in fase di offerta;
- 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 conclusione del servizio, interrompendo i termini di decorrenza del contratto**.

N.B. La scelta della Stazione Appaltante di non voler proseguire con l'affidamento della successiva Fase B sarà presa a proprio insindacabile giudizio, valutando la convenienza pubblica all'eventuale



futura realizzazione degli scenari di valorizzazione emersi. Nella circostanza in cui si deciderà di non proseguire con l'esecuzione della Fase B, saranno riconosciute all'Operatore Economico solo le somme destinate alla Fase A tenuto comunque conto del ribasso economico offerto.

Considerata la particolare natura degli immobili oggetto di affidamento e considerati i protocolli d'intesa istituzionale sottoscritti tra i diversi soggetti pubblici coinvolti nella valorizzazione della città di Palmanova, al fine di agevolare l'Operatore Economico nelle attività previste dal presente servizio, qualora ritenuto proficuo, potrà richiedere, degli incontri con i rappresentanti dei seguenti soggetti istituzionali, dandone comunicazione al RUP:

- Amministrazione comunale di Palmanova;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia;
- Università degli Studi di Udine;
- Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia (Stazione Appaltante).

In nessun caso, detti incontri debbono intendersi come verifica della bontà del lavoro fino a quel momento svolto.

Di seguito si riporta uno schema puramente rappresentativo e non esaustivo delle attività previste dal Servizio in oggetto.

FASI	DESCRIZIONE	TEMPI ESECUZIONE
A	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI, DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E DEGLI INTERESSI, ELABORAZIONE DEI POTENZIALI SCENARI DI VALORIZZAZIONE (FASE A, art. 2 Cap. Tec.)	120 giorni
	1. Definizione dello stato di fatto dei luoghi 2. Analisi del contesto socio-economico 3. Percorso partecipativo 4. Definizione del Quadro Generale di Intervento (QGI)	
	- VALUTAZIONE DEGLI SCENARI IPOTIZZATI -	-
B	ATTIVITA' TECNICHE E SPECIALISTICHE E STRATEGIE DI COMUNICAZIONE (FASE B, art. 2 Cap. Tec.)	60 giorni
	1. Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione 2. Strategie di comunicazione e marketing	
	Numero giorni complessivi	180 giorni



6. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Successivamente all'emissione del certificato di conclusione del servizio, la Stazione Appaltante produrrà il certificato regolare esecuzione relativo al lavoro complessivamente svolto e saranno corrisposte le somme ancora dovute all'Operatore Economico decurtate da eventuali penali secondo le disposizioni di cui all'art. 11 del presente Capitolato.

7. ACCESSO AI BENI

Si precisa che gli immobili sono accessibili solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione proprietaria e/o usuaria che ne definisce le modalità e le condizioni di accesso. Tali modalità e condizioni saranno specificate nel dettaglio all'Aggiudicatario del Servizio prima della sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione.

Si precisa che gli immobili sono accessibili solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione proprietaria e/o usuaria.

8. OBBLIGHI SPECIFICI DELL'AGGIUDICATARIO

Il Soggetto Aggiudicatario si obbliga ad eseguire le prestazioni oggetto del contratto a perfetta regola d'arte, con la massima diligenza ed elevati livelli qualitativi, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità e i termini previsti nel contratto e nel presente Capitolato.

Fermo restando quanto sopra, il Soggetto Aggiudicatario si obbliga, altresì, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ad adempiere a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, in base alle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, nonché in materia di sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni normative e retributive non inferiori a quelli risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili nel luogo in cui si svolge il servizio, nonché in materia di sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- ad osservare la massima riservatezza su notizie o informazioni di qualsiasi natura in ogni modo acquisite nello svolgimento del servizio oggetto dell'appalto;
- a comunicare all'Agenzia del Demanio ogni informazione ritenuta idonea a dare conoscenza del corretto svolgimento del servizio;
- ad organizzare una struttura tale da garantire lo svolgimento del servizio in conformità ai tempi e alle modalità previste dal presente Capitolato;
- ad eseguire le prestazioni conformemente al presente Capitolato e secondo quanto indicato nell'Offerta Economica;
- a manlevare e tenere indenne la Stazione Appaltante da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle norme applicabili;
- a dare preventiva comunicazione alla Stazione Appaltante di eventuali situazioni di potenziale incompatibilità al fine di valutarne congiuntamente gli effetti, restando inteso che



in caso di inosservanza di detto obbligo l'Agazia del Demanio ha la facoltà di risolvere di diritto il contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c.;

- a consentire all'Agazia del Demanio di procedere in qualsiasi momento e anche senza preavviso, alle verifiche sulla piena e corretta esecuzione del contratto ed a prestare la propria collaborazione per consentire lo svolgimento di tali verifiche;
- a garantire la presenza nel corso dell'esecuzione del servizio dei componenti del gruppo di lavoro indicato in fase di partecipazione alla gara ed, in caso di necessità, a provvedere alle sostituzioni con figure di analogo profilo professionale, previo benestare dell'Agazia del Demanio.

9. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il valore totale dell'appalto è pari ad € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00) esclusi IVA ed oneri previdenziali se dovuti, ripartiti come indicato nella tabella seguente:

Prestazione	Importo
Fase A definita all'art. 2 "SPECIFICHE TECNICHE" del Capitolato	€ 70.000,00 (Euro settantamila/00)
Fase B definita all'art. 2 "SPECIFICHE TECNICHE" del Capitolato	€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

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

Il compenso professionale delle prestazioni poste a base del presente appalto, è stata determinata in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 (Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24 comma 8 del decreto legislativo 50 del 2016). Ciò nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 comma 2 penultimo e ultimo periodo, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, così ulteriormente modificato dall'art. 5 della legge 134/2012.

Ai fini della formulazione dell'offerta si dovrà tener presente che l'importo dell'appalto è remunerativo del Servizio reso sul portafoglio immobiliare di cui all'art.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. I costi della sicurezza per lo svolgimento delle attività di rilievo, misurazioni, formazione, ecc., dovranno essere puntualmente indicati dal concorrente pur essendo ricompresi nell'offerta.

10. CORRISPETTIVO, FINANZIAMENTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo complessivo del Servizio, comprensivo di ogni onere e spesa, è pari all'importo risultante dal ribasso percentuale sull'ammontare posto a base d'asta offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, esclusi IVA, oneri per la sicurezza e oneri previdenziali se dovuti. La copertura dei costi del presente appalto pubblico di servizi trova copertura finanziaria nel budget 2017 della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agazia del Demanio.



I pagamenti saranno effettuati a seguito dell'emissione di regolari fatture elettroniche secondo le modalità di seguito descritte:

1. il 90% dell'importo a base d'asta previsto per la Fase A, ridotto in misura pari al ribasso economico indicato in fase di offerta, oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, a seguito dell'emanazione del Certificato di pagamento per la Fase A.
2. il 100% dell'importo a base d'asta per la fase B più il rimanente 10% dell'importo a base d'asta previsto per la Fase A, ridotti in misura pari al ribasso economico indicato in fase di offerta, oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, a seguito del Certificato di regolare esecuzione del servizio, decurtati delle somme dovute per eventuali penali di cui all'art.11 del presente capitolato.

N.B. Qualora la Stazione Appaltante decidesse di non procedere con l'esecuzione della Fase B, sarà riconosciuto all'Operatore Economico soltanto il 100% del compenso previsto per la sola Fase A, al netto di eventuali penali.

11.PENALI

Eventuali ritardi nell'esecuzione delle prestazioni previste per ognuna delle Fasi dell'appalto rispetto alla tempistica di cui al precedente art. 4 saranno sanzionati applicando delle penali pari allo 1‰ (uno permille) del corrispettivo contrattuale per ogni giorno di ritardo, fatti salvi i termini ulteriori eventualmente assegnati dalla Stazione Appaltante ai sensi del medesimo art. 4, sino ad un massimo del 10% del corrispettivo contrattuale. Raggiunto il limite suddetto, il contratto si intenderà risolto di diritto e l'Agenzia del Demanio procederà ad affidare il Servizio in parola in danno dell'aggiudicatario.

L'applicazione delle predette penali avverrà mediante deduzione dei relativi importi dal compenso spettante; ove questo non sia sufficiente l'applicazione delle suddette penali avverrà mediante decurtazione della cauzione definitiva, che, in tal caso, dovrà essere reintegrata entro e non oltre 20 giorni in misura pari alle penali applicate, pena la risoluzione del contratto.

12.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 sui lavori oggetto del Servizio o pubblicare gli stessi, in misura anche parziale, senza preventiva autorizzazione scritta.

13.RESPONSABILITÀ

L'aggiudicatario del presente Servizio solleverà la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità 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.

14.TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito della presente procedura, informa che tali dati verranno



utilizzati esclusivamente ai fini della gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

15.SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico dell'affidatario tutte le eventuali spese relative alla stipula ed alla registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo normativa vigente, sulla prestazione.

16.LEGGE APPLICABILE E FORO DI COMPETENZA

Il contratto stipulato tra le parti è regolato dalla Legge italiana.
Qualsiasi controversia relativa alla presente procedura è di competenza del Foro di Udine.

17.CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

E' fatto assoluto divieto all'aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità.
La cessione dei crediti per i corrispettivi delle prestazioni comprese nel contratto oggetto del presente capitolato è consentita nei casi, entro i limiti e con le modalità stabilite nell'art. 106 comma 13 del Codice dei contratti e, in particolare, con riserva di rifiuto da parte dell'Agenzia.

18.SUBAPPALTO

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.

19.TRACCIABILITA' 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'Appaltatore 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'Appaltatore 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.

20. 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 dei predetti impegni.

21. 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 commesso successivamente a tre inadempienze, anche di diversa natura, oggetto di diffida ai sensi del comma 1.
- 2) applicazione di penali per un importo totale superiore 10% (dieci per cento) 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'Appaltatore dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionale richiesti per l'esecuzione dell'appalto
- 7) inosservanza delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2001 e al Modello di Organizzazione, gestione e controllo adottato dall'Agenzia;

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

In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Appaltatore il prezzo contrattuale delle prestazioni effettuate, 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'Appaltatore ex art. 109 D.Lgs. 50/2016.

V: Il Direttore Regionale
Ing. Pierluigi Di Blasio



Il RUP

Ing. Francesco Catarsi



Allegati:

- A. Schede sintetiche immobili
- B. Decreto di vincolo di interesse culturale

