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

Direzione Regionale Liguria

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE DELLA "EX SEDE PROVVEDITORATO AGLI STUDI", DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA, SITA NEL COMUNE DI LA SPEZIA.

CIG: Z2C2294E74

Via F. Aprile, 1 - 16129 Genova – Tel. 010/53.733.11 – Faxmail 06/50516075
e-mail: dre.liguria@agenziademanio.it
pec: dre_liguria@pce.agenziademanio.it

PREMESSA

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

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

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

1 – OGGETTO DEL SERVIZIO

L'oggetto del presente servizio è quello di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico amministrativo alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione, rigenerazione e riuso del patrimonio gestito dagli Enti locali, con particolare riferimento alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante la costituzione di specifici Fondi immobiliari e l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti dall'ex art. 33 D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT).
Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di raccolta e analisi documentale, di verifica e analisi di informazioni tecnico-amministrative, di valutazione dettagliata ed esaustiva rispetto al complesso normativo di riferimento della regolarità edilizio-urbanistica e catastale per l'immobile di proprietà della Provincia di La Spezia denominato "Ex Sede del Provveditorato agli Studi", come meglio specificato nella tabella di seguito riportata

LOTTO UNICO – EX SEDE PROVVEDITORATO AGLI STUDI	
Ente Proprietario	Provincia di La Spezia
Denominazione del bene	Ex Sede Provveditorato agli studi
Regione	Liguria
Provincia	La Spezia
Comune	La Spezia
Indirizzo	Viale Italia, 87
Bene edificato o non edificato	Bene edificato
Destinazione d'uso del bene edificato	Terziario direzionale
Destinazione d'uso urbanistica attuale prevalente da PUC del bene edificato	Art. 13 ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale
Riferimenti catastali al C.T.	Fg. 39 – mapp. 48
Riferimenti catastali al C.F.	Fg. 39 – mapp. 48 – sub. 16
Superficie fondiaria (mq)	Circa 1.302,00 mq
Superfici lorda utile F.T. (mq)	-

Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Edificio cielo/terra
n. edifici	1
n. livelli fuori terra	3
n. livelli entro terra	1
Superficie coperta (mq)	Circa 442,00 mq
Superficie scoperta (mq)	Circa 860,00 mq
Volume E.T. (mc)	Circa 702,00 mc
Volume F.T. (mc)	Circa 5.850,00 mc
Anno di costruzione	Ante 1942
Stato di conservazione	Buono
Stato occupazionale	Occupato
Vincoli	Immobile non dichiarato di interesse storico artistico. Altri vincoli da verificare

La Stazione Appaltante non è responsabile per eventuali errori e/o omissioni presenti nella documentazione tecnica afferente l'immobile riportata nella tabella sopra elencata e/o che verrà consegnata all'appaltatore, resta in capo a quest'ultimo l'onere di verificarne il contenuto ai fini dell'espletamento del servizio affidato.

2 – IMPORTO A BASE D'ASTA

I corrispettivi dovuti all'Aggiudicatario sono determinati a corpo applicando all'importo a base di gara, pari ad **€ 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/00)** oltre Cassa Previdenziale e IVA se dovuti. Il predetto importo è remunerativo di ogni prestazione ed in nessun caso potranno essere addebitati all'Agenzia oneri aggiuntivi o semplicemente rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del Servizio.

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

Si precisa che l'importo complessivo è stato determinato, in particolare, in base alle figure professionali individuate per l'espletamento del servizio, incluse le spese, nonché in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia del 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 n. 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, cosi ulteriormente modificato dall'art. 5 della legge 134/2012 (All. B – Determinazione corrispettivo base d'asta).

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

3 – ARTICOLAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio comprende tutte le attività descritte ed articolate nelle fasi come di seguito elencate e riepilogate dettagliatamente nel Vademecum dei Risultati Attesi (allegato B), che ne costituisce parte integrante:

Fase 1 – Analisi Due Diligence

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

La fase 1 consta in una due diligence tecnica, giuridica ed amministrativa, avendo particolare riguardo agli aspetti di:

- Verifica ed eventuale acquisizione dei documenti individuati nella Check List (allegato A);
- Acquisizione e verifica dei vincoli storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici, etc.;
- Verifica destinazioni d'uso, urbanistica, situazione edilizia e catastale;
- Descrizione qualitativa della situazione ambientale esistente e rilevamento sintetico dei principali fattori di rischio/impatto ambientale, nonché dei livelli e delle tipologie dei principali inquinanti (es. eternit);
- Reperimento e verifica dei documenti di rilievo esistenti, compreso il rilievo fotografico del fabbricato ed il calcolo delle superfici e dei volumi. Relativamente a quest'ultima attività, è necessario indicare i criteri di calcolo e redigere una tabella delle consistenze, con indicazione, oltre che del computo totale della SUL, anche della Superficie Utile Lorda dei vari livelli costituenti l'immobile. Sopralluogo e verifica sia delle situazione catastale effettiva in rapporto allo stato dei luoghi.
- Aggiornamento dello stato di conservazione ed attuale utilizzo;
- Altra documentazione tecnico-amministrativa finalizzata alla valutazione dello stato giuridico, tecnico e amministrativo dell'asset.

Fase 2 – Diagnostica e valutazione criticità

La fase 2 prevede l'elaborazione e la consegna di una relazione dettagliata, intesa come un accurato documento di approfondimento tecnico, amministrativo e giuridico, in merito allo stato di fatto dell'immobile ed alle criticità rilevate che contenga le seguenti informazioni:

- Proprietà, legittimità urbanistico-edilizia, conformità edilizia-catastale;
- Verifica di interesse culturale ed eventuale autorizzazione all'alienazione da parte del MiBACT;
- Vincoli e gravami;
- Perizia di stima indicativa e di larga massima (desk valutation) che tenga conto anche del valore dell'immobile dichiarato dalla proprietà;
- Attuazione delle procedure di alienazione da parte della Provincia di La Spezia (deliberazione CC, Piano alienazioni, etc.);

- Stato di consistenza e conservazione con approfondimento della situazione tecnico-edilizia dell'immobile (conformità igienico-sanitaria, ambientale, impiantistica, idoneità statica e di sicurezza);
- Criticità rilevate ed indicazioni tecnico-amministrative per la risoluzione delle stesse con una stima dei relativi costi da sostenere;
- Approfondimento urbanistico con la definizione di un quadro generale della pianificazione territoriale ed urbanistica, una analisi delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, o in corso di formazione, ed una indicazione delle modalità di intervento ammesse. Stima dei costi sintetici di rifunzionalizzazione e del fabbisogno di standard urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente o in corso di formazione. Nel caso in cui l'immobile fosse destinato a servizi dismessi o in corso di dismissione, indicare l'iter di variante della destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.
- Analisi riferita alla localizzazione ed accessibilità, analisi tecnico-fisica, conformità igienico-sanitaria, impiantistica, idoneità statica e di sicurezza.

Le attività dovranno essere eseguite a regola d'arte senza danneggiamento dell'immobile garantendo, ove necessario, il ripristino delle condizioni originaria. Non sono previste verifiche invasive e/o distruttive dell'involucro degli edifici.

4 – MODALITÀ E PRODOTTI FINALI DEL SERVIZIO

L'aggiudicatario dovrà produrre un report finale delle attività espletate in ciascuna delle fasi di cui al punto 3, degli elaborati e delle analisi svolte, con descrizione dettagliata della documentazione disponibile e delle criticità rilevate, come specificato nel Vademecum dei Risultati Attesi e anche in rapporto a quanto indicato nella predetta Check List documentale, come ad esempio:

- Completezza del set di informazioni tecniche;
- Descrizione della situazione catastale effettiva ed in rapporto allo stato di fatto del bene e segnalazione delle eventuali difformità riscontrate e della conseguente documentazione tecnica necessaria per la successiva regolarizzazione;
- Descrizione della situazione vincolistica del bene ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (es. decreto di vincolo, autorizzazione alla vendita, etc.);
- Relazione tecnica approfondita attestante la conformità edilizia ed urbanistica, fungibilità dell'immobile con giudizio sull'immediata alienabilità , dovrà contenere, inoltre, un'analisi dettagliata in merito all'eventuale iter da intraprendere per eventuali varianti alla pianificazione urbanistica al fine di definire le migliori condizioni per l'apporto dell'immobile al Fondo immobiliare;
- Presenza, completezza e validità dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- Presenza e verifica dei titoli di provenienza, oneri e gravami presenti;
- Ogni altro elemento utile alla descrizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Tutti i documenti prodotti dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su un supporto di memoria di massa portatile (pendrive) in formato digitale (PDF, JPEG E DWG).

Il Report finale andrà consegnato alla Stazione Appaltante in duplice copia anche in formato cartaceo, nei formati previsti dalla vigente normativa e/o correntemente accettati dalla prassi consolidata, corredati da tutta la documentazione prodotta o raccolta.

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

I files forniti su supporto informatico dovranno essere leggibili ed editabili e non dovranno contenere limitazioni di utilizzo, inoltre, tutta la documentazione consegnata a questa Stazione Appaltante è da intendersi nella piena disponibilità della stessa e priva di diritto d'autore.

5 – TEMPI DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

La prestazione affidata dovrà essere svolta entro e non oltre **30 (trenta) giorni** naturali e consecutivi decorrenti dal formale affidamento dell'incarico e si intenderà conclusa con l'avvenuta verifica positiva, da parte della Stazione Appaltante, della correttezza e completezza della documentazione e del Report finale, richiesti al professionista e da questi fornita.

L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività, senza che l'affidatario del servizio abbia nulla a pretendere al riguardo.

6 – PENALI

Ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti per lo svolgimento delle attività determina l'applicazione di una penale pari al 1 per mille dell'importo contrattuale.

L'Appaltatore potrà essere soggetto all'applicazione di penalità sino al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale. Qualora l'importo della penale sia superiore a detta percentuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento.

7 - SOPRALLUOGO

I concorrenti, ove ne ravvisassero la necessità, potranno richiedere di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto del servizio formulando specifica istanza al RUP a mezzo del sistema.

In caso di mancata effettuazione del sopralluogo per cause non imputabili a questa Amministrazione, l'aggiudicatario non potrà sollevare contestazioni basate sull'asserita mancata conoscenza dei luoghi.

8 - OBBLIGHI ED ONERI GENERALI A CARICO DELL'APPALTATORE

Il professionista dovrà assicurare una costante reperibilità dalle ore 8:00 alle ore 16:00 di ogni giorno lavorativo di durata dell'appalto, fornendo all'Agenzia, anteriormente all'inizio del servizio, un contatto telefonico da utilizzare all'occorrenza.

9 - CONDIZIONI DI SUBAPPALTO

Il subappalto è consentito nei limiti di cui agli artt. 31, comma 8, e 105 del D.Lgs. n. 50/2016, a condizione che ne faccia 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 cui alla normativa di riferimento.

10 - RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

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

11 - OSSERVANZA DI NORME PREVIDENZIALI, ASSISTENZIALI E A TUTELA DELLA MANO D'OPERA

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

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- a dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i 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.

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. Michele Baronti

Allegati:

A) CHECK – LIST
B) VADEMECUM RISULTATI ATTESI
C) DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO A BASE GARA

ALLEGATO A)

CHECK – LIST

	DOCUMENTI
1	Titolo di proprietà (atti di acquisto o altro titolo di provenienza)
2	Visure ipotecarie
3	Diritti di terzi
4	Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati
5	Elenco immobili catastale (elenco Fabbricati)
6	Estratto di mappa catastale aggiornato
7	Rappresentazione del perimetro del bene (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato
8	Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento
9	Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, cerificazione del Comune ufficio edilizia)
10	Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)
11	Declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004 e ss.mm.ii. Emessa dal MiBACT
12	Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. N. 42/2004
13	Autorizzazione all'alienazione ai sensi degli artt. 55, 56 del D.Lgs. N. 42/2004 emessa dal MiBACT
14	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
15	Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilita')
16	Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile emesso dall'Ente proprietario secondo le disposizioni di legge

ALLEGATO B)

VADEMECUM DEI RISULTATI ATTESI

(punti 3 e 4 del Capitolato Tecnico Descrittivo)

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE DELLA "EX SEDE PROVVEDITORATO AGLI STUDI" DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA, SITA NEL COMUNE DI LA SPEZIA - CIG: Z2C2294E74

Produrre un Report Finale delle attività, degli elaborati e delle analisi svolti ai sensi dei punti 3 e 4 del Capitolato Tecnico Descrittivo prestazionale relativo all'affidamento del servizio di Due Diligence immobiliare del bene di proprietà della Provincia di La Spezia denominato "Ex Sede Provveditorato agli Studi" sito nel Comune di La Spezia con descrizione dettagliata della documentazione disponibile e delle criticità rilevate, che specifichi:

1. INTRODUZIONE

- Premessa
- Limitazioni
- Metodologia
- Sopralluogo
- Verifiche visive

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.2 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Si chiede un Report sui parametri urbanistici descrittivi del singolo cespite analizzato, alla scala del lotto: Superficie Fondiaria; Superficie Territoriale; Superficie Coperta; Superficie Scoperta; Superficie Permeabile.

2.2.1 L'IMMOBILE

- STRUTTURA
- TAMPONAMENTI E CHIUSURE ESTERNE
- FINITURE INTERNE

- AREA ESTERNA
- IMPIANTI TECNOLOGICI
- RILIEVO FOTOGRAFICO

2.3 CONSISTENZE

Riportare le consistenze dell'immobile secondo i parametri edilizi classici: Superficie Coperta; Superficie Utile Lorda (entro terra e fuori terra); Superficie Accessoria

2.4 SITUAZIONE PROPRIETARIA

Presenza e valutazione dei titoli di provenienza.

2.5 STATO OCCUPAZIONALE

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

2.6 EVENTUALI ONERI E GRAVAMI PRESENTI

Produrre le Visure Ipotecarie; specificare Diritti di terzi, Diritti reali e personali e contenziosi (con la relativa documentazione).

3. RELAZIONE DETTAGLIATA DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

- Approfondimento della situazione urbanistica del bene, rispetto alla vigente strumentazione di pianificazione urbanistica del Comune di riferimento;
- Focus sulla destinazione urbanistica del comparto in cui è sito l'immobile. Analisi delle funzioni insediabili e relative modalità di intervento, previste dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- Giudizio di conformità urbanistica. Approfondimenti amministrativi ed urbanistici e analisi di compatibilità urbanistica e di destinazione d'uso dell'immobile rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e alle funzioni insediate e insediabili.

4. DESCRIZIONE SITUAZIONE VINCOLISTICA

Si chiede di riportare il **dettaglio della disciplina vincolistica esistente sull'immobile di natura culturale, monumentale, archeologica, ambientale, paesistica, paesaggistica, territoriale di ambito locale e sovra comunale, comprensivo di articoli normativi che lo descrivono**.
Raccogliere tutta la documentazione relativa alla situazione vincolistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

5. DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

Valutazione conformità Catasto Terreni:

- Produrre l'estratto di mappa attualmente depositato presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio;

In seguito alla succitata attività, si richiede:

- di esprimere giudizio di conformità rispetto al catasto terreni;
- di produrre l'estratto di mappa al fine della successiva regolarizzazione catastale.

Valutazione conformità catasto fabbricati:

- Produrre le planimetrie catastali attualmente depositate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio;
- Verificare e chiarire se le piante reperite presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, nonché quelle eventualmente fornite dalla S.A., si riferiscono allo stato di fatto dell'immobile;
- Sopralluogo e verifica della situazione catastale effettiva in rapporto allo stato di fatto del bene e in caso di difformità produrre delle planimetrie dove dovranno essere segnalate in rosso le difformità accompagnate da una descrizione dedicata per ognuna.

In seguito alle succitate attività, si richiede:

- di esprimere giudizio di conformità rispetto al catasto fabbricati;
- di produrre le piante al fine della successiva regolarizzazione catastale.

6. DESCRIZIONE SITUAZIONE EDILIZIA

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

7. CONCLUSIONE E GIUDIZIO DI ALIENABILITA'

Per ognuna delle attività e delle analisi svolte ai fini dell'espletamento del servizio, si richiede di esprimere motivato giudizio di alienabilità rispetto alle conformità/non conformità riscontrate e al materiale presente/mancante, in ordine alla comparazione tra lo stato documentale e lo stato di fatto dell'immobile.

Si richiede inoltre di individuare tutte le azioni correttive da porre in essere, con la quantificazione dei relativi costi, ai fini dell'eventuale apporto ai fondi immobiliari di cui all'ex art. 33 del D.L. n. 98/2011.

ALLEGATO C)

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO A BASE GARA

OGGETTO: **Determinazione del corrispettivo a base gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016).**

INCARICO: **AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE DELLA "EX SEDE PROVVEDITORATO AGLI STUDI", DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI LA SPEZIA, SITA NEL COMUNE DI LA SPEZIA**

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo euro
1) Edilizia	
Edifici e manufatti esistenti	
Valore dell'opera [V]: 882'000.00 €	
Categoria dell'opera: EDILIZIA	
Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 7.1861%	
Grado di complessità [G]: 0.95	
Descrizione grado di complessità: [E.20] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti.	
Specifiche incidenze [Q]:	
Relazione illustrativa [QaI.01=0.045]	2'709.55 €
Sintetiche, basate su elementi sintetici e globali, vani, metri cubi, etc. (d.P.R. 327/2001) [QaII.01=0.04]	2'408.50 €
Totale	5'118.05 €
TOTALE PRESTAZIONI	**5'118.05 €**
	S.E.&O.

SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo euro
1) Spese generali di studio	1'023.61 €
TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI	**1'023.61 €**
Per il dettaglio delle voci di spesa ed oneri accessori si rimanda all'apposito allegato.	S.E.&O.

RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo euro
Prestazioni professionali:	
Compenso per prestazioni professionali	5'118.05 €
Spese ed oneri accessori	1'023.61 €

RIEPILOGO FINALE

Descrizione		Importo euro
Imponibile		6'141.66 €
	TOTALE DOCUMENTO	**6'141.66 €**
	NETTO A PAGARE	**6'141.66 €**
Diconsi euro seimila-centoquarantauno/66.		S.E.&O.
	In cifra tonda	**6'150.00 €**