

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL - 8 FEB. 2000

ADDI' - 8 FEB. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO  
COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
..... OMISSIS

ALEANDRI E MARRONI.

ASSENTI: \_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N° 251

Oggetto: Pubblico incanto per l'affidamento a terzi del servizio di valorizzazione  
o diversa destinazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione  
Lazio.



OGGETTO: *Pubblico incanto per l'affidamento a terzi del servizio di valorizzazione o diversa destinazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione Lazio.*

LA GIUNTA REGIONALE

*SU PROPOSTA dell'Assessore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive;*

*VISTA la legge 15.05.1997 n. 127;*

*PREMESSO Che la Regione Lazio è proprietaria di una considerevole quantità di beni immobili (terreni e fabbricati) situati nel territorio laziale, acquisiti a norma del D.P.R. del 24.07.1977, n. 616;*

*RILEVATA la necessità per l'Ente Regione redigere un programma diretto alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare da realizzare mediante:*

- 1) La massimizzazione della redditività globale degli immobili, conseguibile attraverso il miglioramento della gestione delle locazioni/concessioni, nonché mediante il contenimento e la razionalizzazione degli oneri di gestione soprattutto per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;*
- 2) Riqualificazione, ove necessario e possibile, di beni da destinare a diverso riutilizzo;*

*RILEVATO, altresì, che la nota carenza di personale, attualmente preposto allo svolgimento dell'attività di gestione amministrativa-contabile del patrimonio immobiliare, e la insufficienza delle relative procedure informatiche disponibili non consentono di realizzare compiutamente le finalità programmate, nonostante l'impegno profuso dalle strutture interessate;*

*VISTO l'art. 85 della legge regionale del 7.06.1999, n. 6 (disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio di previsione della Regione Lazio per l'esercizio finanziario 1999) con il quale è stato disposto: "Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, provvede ad elaborare i criteri per la predisposizione di un censimento e di un bando pubblico, da emanare entro i successivi sessanta giorni, per l'affidamento a terzi del patrimonio immobiliare regionale, per la sua alienazione e/o valorizzazione o diversa destinazione"*

*RITENUTO, pertanto, necessario ed opportuno dare esecuzione quanto previsto dal suddetto art. 85 della L.R. n. 6 del 7.06.1999, mediante la predisposizione del Capitolato d'oneri, del Bando di gara e del relativo Estratto;*



VISTA la L.R. n. 12 del 20.08.1999;

VISTO il decreto legislativo del 17.03.1995, n. 157, relativo all'attuazione della direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi;

VISTA la legge 11.02.1994, n. 109 riguardante: "Legge quadro in materia di lavori pubblici" e successive modifiche;

SENTITA la Commissione Consiliare competente;

all'unanimità

### DELIBERA

- 1) di approvare il Capitolato d'oneri, di cui allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare il Bando di gara di cui all'allegato 1 del Capitolato d'oneri;
- 3) di approvare l'Estratto del bando di gara di cui all'allegato 2 del capitolato d'oneri;
- 4) di autorizzare:
  - a) la pubblicazione del Bando integrale di Gara sulla Gazzetta della CEE, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino della Regione Lazio;
  - b) la pubblicazione dell'estratto di bando sui seguenti quotidiani "Il Sole 24 Ore", "Il Corriere della Sera" e "Il Messaggero";
- 5) di dare atto che i necessari impegni di spesa ed i successivi provvedimenti scaturenti dall'espletamento della gara, verranno assunti con determinazione dirigenziale.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge n. 127 del 15.5.97.

IL PRESIDENTE: F.to PIETRO BADALONI

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



17 FEB. 2000

## REGIONE LAZIO: Allegato A alla delibera della Giunta Regionale

### CAPITOLATO D'ONERI CAPO I: SPECIFICHE DELL'APPALTO

#### 1. Obiettivi programmatici dell'affidamento

- 1.1 Servizio di valorizzazione o diversa destinazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione Lazio.

#### 1. Principale normativa di riferimento

- 2.1 D.Lvo 157/95: Attuazione della Direttiva Comunitaria 92/50 in materia di appalti pubblici di servizi
- 2.1.1 L. 109/94: Legge quadro in materia di lavori pubblici con le modifiche introdotte dalla legge 415/98.
- 2.3 Legge regionale 6/99: Disposizioni finanziarie per la redazione del Bilancio di previsione del 1999 – Art. 85.
- 2.4 Legge regionale 12.del 30.08.99;

#### 2. Oggetto dell'Appalto

- 3.1 **Attività propedeutica di Censimento del Patrimonio**, sia cartaceo che di rilievo, sia per quanto riguarda l'utilizzo del Patrimonio, occupanti e relativi contratti, sia per quanto riguarda gli aspetti tecnici, sia di consistenza fisica che di valutazione dello stato manutentivo, al fine della reazione di una Data-Base contenente tutte le informazioni necessarie alle successive attività.
- 3.2 **Sviluppo di un efficace programma di gestione e di valorizzazione** del Patrimonio Immobiliare finalizzato a massimizzare la redditività globale ed il valore patrimoniale dei singoli cespiti.
- 3.2.1 Tale gestione dovrà interessare tutti gli aspetti, sia amministrativi (gestione dei contratti di locazione, gestione contabile, assicurativa e fiscale, rendicontazione, etc.) sia quelli tecnico-gestionali, quali: custodia, servizi condominiali, manutenzione correttiva, manutenzione programmata, servizio di pronto intervento, manutenzioni ordinarie e straordinarie.
- 3.2.2 In particolare l'Affidataria dovrà provvedere ad incassare i canoni d'affitto e quanto a lui dovuto dai conduttori su propri conti correnti che devono essere riservati esclusivamente alle operazioni di incasso e pagamento connesse al Patrimonio gestito.



- 3.2.3 Da tali conti correnti l'Affidataria potrà prelevare tutte le somme necessarie al corretto espletamento dei compiti assegnati versando alla Tesoreria della Regione, entro il 30 di ogni mese, il saldo tra gli incassi ed i pagamenti relativi al mese precedente.
- 3.2.4 Le attività manutentive citate al precedente punto 3.2.1 vanno considerate attività accessorie, rispetto alle altre attività previste dal presente capitolato, in quanto sono finalizzate ad una efficace gestione del patrimonio ed alla sua valorizzazione; le attività manutentive comunque, in tutte le sue eccezioni, non potranno mai, per nessun motivo, assumere un rilievo economico superiore al 50% del totale dell'appalto, in linea con il disposto dell'art. 2 comma 1 della Legge 109/94.
- 3.3 Il progetto dovrà inoltre contenere valutazioni di ipotesi di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e non più utile ai fini istituzionali.
- 3.4 Il progetto dovrà infine prevedere l'assistenza alla riorganizzazione interna delle strutture e degli uffici della Regione, attualmente impiegati nelle mansioni di gestione del patrimonio, affinché sia anche assicurato l'adeguato sostegno formativo e di assistenza per la costituzione della capacità di controllo nei processi di valorizzazione, secondo il modello proposto.
- 3.5 L'Affidataria attuerà quanto previsto nei procedimenti comma, in osservanza alle normative vigenti e secondo le modalità definite nel proprio Progetto-Offerta che andrà a costituire parte integrale e sostanziale del Contratto stipulato tra la Regione e l'Affidataria.

#### 4. Patrimonio Affidato

- 4.1 Il Patrimonio iniziale affidato è quello classificato Patrimonio disponibile come da allegato 3 al presente Capitolato, costituito da circa 1.000 Unità Immobiliari di fabbricati: per un valore catastale di circa 200 miliardi e da circa 1.500 particelle terreni per un valore catastale di circa 20 miliardi.
- 4.2 Nel corso dell'appalto singoli beni potranno essere aggiunti o tolti dall'Affidamento.

#### 5. Durata dell'appalto

- 5.1 L'appalto ha durata di sei anni a decorrere dalla data della sua esecutività.
- 5.2 E' prevista la successiva procedura negoziata ai sensi dell'art. 7 comma 2 lettera f del D. Lvo 157/95.

#### 6) Corrispettivi

- 6.1 All'Affidataria competono i seguenti compensi:
- 6.1.1 *h* Compenso una-tantum per le attività iniziali di cui al precedente punto 3.1 relativamente al Censimento degli occupanti del Patrimonio affidato e costituzione della relativa parte del Data-Base. *sc*



L. 200.000 per ogni posizione censita (sia legittima che illegittima)

6.1.2 Compenso una-tantum per le attività iniziali di cui al precedente punto 3.1 relativamente al Censimento tecnico del Patrimonio affidato e costituzione della relativa parte del Data-Base.

a) L. 400.000 per ogni Unità immobiliare (catasto fabbricati) censita.

b) L. 100.000 per ogni Particella (catasto terreni) censita.

c) Compete inoltre il rimborso, secondo i minimi delle tariffe professionali dell'Ordine degli Ingegneri ed Architetti per le eventuali pratiche che si dovessero rendere necessarie presso i Catasti, le Conservatorie od altri Enti, nonché per la definizione di tabelle millesimali mancanti od errate.

6.1.3 Compenso per le attività di cui al precedente punto 3.2 relativamente alla gestione amministrativa (contratti di locazione, gestione contabile, assicurativa, fiscale, rendicontazione, etc.)

a) 8% sulle somme incassate, a qualsiasi titolo dai Conduuttori, comprese le morosità pregresse.

b) Compete inoltre il rimborso delle eventuali spese legali sostenute nei riguardi dei Conduuttori morosi o per altre cause.

6.1.4 Compenso aggiuntivo rispetto a quello di cui al precedente punto 6.1.3 per le attività di recupero delle morosità pregresse, intendendo per pregresse le morosità in essere alla data di esecutività del contratto:

10% sulle somme incassate a qualsiasi titolo (escluso le spese di giustizia)

6.1.5 Compenso per le attività di gestione dei servizi condominiali:

5% sugli importi liquidati alle Ditte fornitrici.

6.1.6 Compenso per le attività di manutenzione correttiva, manutenzione programmata, manutenzione ordinaria e straordinaria :

Secondo i prezzi unitari previsti dal prezziario DEI in vigore, comprensivo delle attività di progettazione, direzione lavori, contabilizzazione e collaudi e del servizio di pronto intervento.

6.2 Tutti i prezzi di cui al precedente art. 6.1 saranno ribassati degli sconti % offerti dall'aggiudicatario in sede d'offerta.

6.3 La fatturazione dei corrispettivi avverrà in modo mensile posticipato sulla base dei dati previsionali.

6.4 I conguagli saranno fatturati non appena disponibili gli elementi di calcolo.

6.5 I pagamenti avverranno a presentazione fattura.



## 7. Clausola di Salvaguardia

- 7.1 La Regione conserva la piena titolarità di tutti i poteri e facoltà afferenti al diritto di proprietà sul patrimonio oggetto della presente Convenzione.

## 8. Obblighi dell'Affidataria

- 8.1 L'Affidataria dovrà garantire l'adempimento degli impegni assunti secondo i criteri di diligenza qualificata connessa all'esercizio in via professionale dell'attività di gestione, valorizzazione ed alienazione di Patrimoni Immobiliari.
- 8.2 L'Affidataria assumerà l'obbligo di operare con criteri di efficienza e trasparenza e con la diligenza di cui all'art. 1710 del C.C., connessa alla natura professionale della attività esercitata ed alla particolare complessità della stessa.
- 8.3 L'Affidataria dovrà assumere l'obbligo di fornire le prestazioni necessarie a perseguire gli obiettivi indicati nel presente atto secondo i tempi, le modalità ed i prezzi convenuti.
- 8.4 L'Affidataria, inoltre, per l'espletamento di tutte le attività di cui al presente Capitolato, dovrà assicurare il pieno rispetto delle norme di Legge, regolamentari e contrattuali.
- 8.5 L'Affidataria assicurerà ogni proficua collaborazione con le associazioni, con le organizzazioni sindacali degli inquilini in ordine alla gestione dei contratti di locazione e delle spese accessorie.
- 8.6 L'Affidataria non potrà sospendere l'esecuzione delle prestazioni a motivo della pendenza di qualsiasi controversia, né tantomeno sollevare eccezioni o contestazioni se non dopo aver reso le prestazioni a suo carico.
- 8.7 Non saranno imputabili all'Affidataria solo gli eventuali ritardi determinati da cause di forza maggiore quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, terremoti, sabotaggi, scioperi e atti e manovre di scioperanti che non siano dipendenti dell'Impresa.
- 8.8 L'Affidataria dovrà tenere indenne la Regione da ogni e qualsivoglia responsabilità verso i terzi in genere, gli utenti, le Pubbliche Amministrazioni, conseguenti ritardi, manchevolezze, trascuratezze dell'Impresa medesima, o delle imprese o soggetti da quest'ultima incaricate, nell'esecuzione degli adempimenti assunti.

## 9. Obblighi della Regione

- 9.1 La Regione si obbliga a fare quanto necessario per consentire la più rapida e spedita prestazione dei servizi di cui trattasi ed in particolare:
- 9.2 Procurare e/o concedere i permessi e le autorizzazioni necessarie alle attività conferite in appalto.



- 9.3 Rendere disponibili tutte le informazioni e documentazioni concernenti la gestione patrimoniale esistenti presso i propri uffici.
- 9.4 Rilasciare, con la dovuta tempestività ampia procura all'Impresa aggiudicataria per l'espletamento dei servizi oggetto dell'affidamento.
- 9.5 Assicurare la collaborazione di tutti gli uffici preposti all'attuazione dei servizi di gestione.

#### **10. Vigilanza e Collaudo**

- 10.1 La Regione esercita le funzioni di vigilanza, eseguendo altresì verifiche periodiche in relazione a tutti gli adempimenti previsti nel presente Capitolato.
- 10.2 I soggetti preposti dalla Regione alla vigilanza ed alla verifica avranno facoltà di assistere alle attività e di effettuare controlli, constatazioni ed accertamenti di qualsiasi natura, restando l'obbligo dell'Affidataria di fornire tutti i chiarimenti richiesti.
- 10.3 La Regione potrà effettuare verifiche sull'operato dell'Affidataria con visite agli uffici della stessa ed, in tal caso, l'Affidataria dovrà permettere l'accesso ai soggetti preposti dalla Regione, dando la più ampia assistenza in merito.
- 10.4 La vigilanza esercitata dalla Regione non esonererà l'Affidataria dalla responsabilità del perfetto adempimento.
- 10.5 Le attività di collaudo, ivi comprese le nomine dei collaudatori, sono di competenza della Regione al quale fanno carico tutti gli oneri e le relative spese.
- 10.6 L'Affidataria è tenuta a fornire tutta l'assistenza necessaria.

#### **11. Subappalti e Cessione**

- 11.1 Si applica la normativa vigente ed in particolare il vigente testo dell'art. 18 della Legge 55/99.
- 11.2 "Categoria prevalente" vengono considerate tutte le attività professionali relative alla Gestione del Patrimonio affidato e, dato il carattere altamente fiduciario della prestazione, ne è totalmente vietato il subappalto salvo il ricorso a specifici professionisti (Geometri, Ingegneri, Architetti) nonché ai Legali per le relative attività.
- 11.3 "Ulteriori categorie" vengono considerate tutte le altre attività di cui ne è permesso il subappalto nei limiti previsti dalla vigente normativa.
- 11.4 L'Affidataria dovrà pretendere dalle Ditte subappaltatrici idonee coperture assicurative ed il rispetto delle prescrizioni della normativa antimafia.





11.5 L'Affidataria non potrà cedere la presente Convenzione a Terzi, neanche parzialmente.

## 12. Cauzioni

- 12.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente Capitolato, l'Aggiudicataria deve presentare un documento comprovante la prestazione di una cauzione definitiva, a garanzia degli impegni contrattuali, pari a L. 1.000.000.000 (unmiliardo), mediante fidejussione bancaria o assicurativa, stipulata con compagnie autorizzate, ai sensi della vigente normativa, che deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività su semplice richiesta scritta.
- 12.2 Lo svincolo del deposito cauzionale deve essere fissato non prima di un anno dopo la data di scadenza del Contratto di cui al precedente punto 5.
- 12.3 A garanzia delle somme di cui al precedente punto 3.2.2, l'Affidataria deve presentare un documento comprovante la prestazione di una cauzione mediante fidejussione bancaria o assicurativa di L. 3.000.000.000 (tremiliardi), che deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività su semplice richiesta scritta.
- 12.4 Lo svincolo della fidejussione deve essere fissata non prima di un anno dalla data di scadenza del Contratto di cui al precedente punto 5.

## 13. Penali e Risoluzione del Contratto

- 13.1 Fermo restando la facoltà di richiedere la risoluzione giudiziale del Contratto ai sensi del codice civile, il contratto si riterrà comunque risolto ipso jure nei seguenti casi:
- 13.1.1 In caso di frode, grave negligenza, imperizia, inosservanza di leggi o regolamenti da parte dell'Affidataria e/o delle persone fisiche e giuridiche da questi designate per lo svolgimento delle prestazioni;
- 13.1.2 in caso di dichiarazione di fallimento, ovvero di ammissione al concordato preventivo o alla amministrazione controllata dell'Affidataria;
- 13.1.3 Nel caso in cui l'Affidataria non sostituisca entro 15 giorni gli amministratori, i dirigenti ovvero i responsabili dei servizi affidati, colpiti da sentenza di condanna per reati che incidano sulla moralità professionale; in caso di inadempimento dell'Impresa agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali dei dipendenti e collaboratori.
- 13.2 La risoluzione dovrà essere intimata a mezzo di atto notificato nelle forme previste per gli atti giudiziari.
- 13.3 Nel caso in cui la Regione riscontri inadempienze agli obblighi contrattuali relativamente ai tempi ed alle modalità di gestione definite negli articoli precedenti, la Regione contesterà per iscritto tali inadempienze e, dopo la prima contestazione,



h

*[Handwritten signature]*

L'Affidataria sarà sottoposta ad una penale pari ad un trentesimo dell'ultima fattura presentata alla Regione.

- 13.4 La penale sarà applicata con semplice provvedimento amministrativo immediatamente esecutivo.
- 13.5 Applicata cinque volte la penale, la Regione ha facoltà di risolvere in tronco il Contratto, senza obbligo di preavviso o di pronuncia giudiziaria, e di fare eseguire le prestazioni non rese ad altra Ditta in danno ed a spese dell'Affidataria, salva la ripetizione dei maggiori danni che dalle inadempienze stesse o dalla risoluzione del Contratto dovessero derivare alla Regione stessa.
- 13.6 Nel caso in cui l'Affidataria ritardi il versamento alla Regione delle somme di sua competenza di cui al precedente punto 3.2.3, saranno applicati, a decorrere dal termine previsto dal succitato comma, interessi di mora nella misura del tasso legale maggiorato di 5 punti.
- 13.7 Nel caso in cui tale ritardo superasse i 15 giorni, la Regione avrà la facoltà di risolvere in tronco il Contratto senza obbligo di preavviso o di pronuncia giudiziaria.

#### 14. Segreto d'ufficio

- 14.1 L'Affidataria si impegna, pena la risoluzione del Contratto e fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni subiti dalla Regione, a non divulgare - anche successivamente alla scadenza del Contratto - notizie relative all'attività svolta dalla Regione, di cui sia venuta a conoscenza nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, nonché a non eseguire ed a non permettere che altri eseguano copia, estratti, note od elaborazioni di qualsiasi genere degli atti di cui sia eventualmente venuta in possesso in ragione dell'incarico affidatole con il contratto.

#### 15. Stipula del Contratto e relative spese

- 15.1 Entro il termine che sarà indicato al soggetto aggiudicatario, potrà essere stipulato il Contratto.
- 15.2 Qualora il soggetto aggiudicatario non si presenti alla stipula del Contratto entro il detto termine e non concorrano giustificati motivi, la Regione, previa diffida, provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione.
- 15.3 In tal caso ed in sostituzione del suddetto soggetto, il Contratto verrà stipulato con il soggetto classificatosi secondo in graduatoria e la cauzione dell'aggiudicatario decaduto sarà incamerata.

#### 16. Clausola compromissoria

- 16.1 Qualunque controversia avesse ad insorgere tra le Parti quanto all'esecuzione o all'interpretazione del Capitolato, sarà definita ad un Collegio di tre arbitri rituali, di cui il primo nominato dalla Regione, il secondo dall'Affidataria, il terzo dai primi



due o, in difetto, dal Presidente del tribunale di Roma. Il Collegio Arbitrale, che avrà sede in Roma, giudicherà secondo diritto.

- 16.2 La pendenza del giudizio arbitrale non esonererà le Parti da alcuno degli obblighi previsti dal Contratto

## **CAPO II – MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA**

### **17. Modalità di presentazione dell'Offerta**

- 17.1 La gara verrà esperita mediante Pubblica Incanto ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del D.Lgs 157/95 e nel rispetto del D. Lgs 104/96 sulla base del Bando di gara (allegato 1 al presente Capitolato).
- 17.2 A pena di esclusione l'Offerta dovrà pervenire, per il tramite del servizio postale o per il tramite di recapito autorizzato o consegnata a mano, entro e non oltre le ore 10.00 del 52° giorno successivo alla data di invio del Bando all'ufficio pubblicazioni della CEE.
- 17.3 Il plico dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca e firmato sui lembi di chiusura da un Rappresentante dell'Offerente recante la dicitura esterna: "Bando di Gara per l'affidamento di un servizio di valorizzazione o diversa destinazione del Patrimonio immobiliare disponibile di proprietà della Regione Lazio" e gli estremi identificativi del soggetto Offerente.
- 17.4 All'interno del plico dovranno essere incluse cinque Buste, anch'esse chiuse con ceralacca e firmate sui lembi, contenenti la seguente dicitura:

**Busta "A"** – Documenti di ammissione

contenente la documentazione di cui ai punti 13 a) b) c) d) e) f) del Bando.

**Busta "B"** – Documenti relativi alla capacità economica e finanziaria

contenente la documentazione di cui ai punti 13 g) h) del Bando.

**Busta "C"** – Documenti relativi alla capacità tecnica

contenente la documentazione di cui ai punti 13 i) l) del Bando.

**Busta "D"** – Progetto

contenente la documentazione di cui al successivo punto 20 del Capitolato.

**Busta "E"** – Offerta economica



### **18. Raggruppamenti Temporanei di Imprese**

- 18.1 In caso di Raggruppamenti costituiti o costituendi, secondo la vigente normativa, le condizioni minime di idoneità, nonché di carattere economico, finanziario e tecnico che gli offerenti devono presentare, a pena di esclusione, per partecipare alla gara sono:
- 18.2 Il requisito di cui al punto 13a) del Bando deve essere posseduto obbligatoriamente dalla sola Impresa mandataria e facoltativamente da una o più Imprese Mandanti.
- Queste ultime possono avere anche una minore anzianità rispetto a quella previsto al punto 13a)
- 18.3 Le eventuali imprese mandanti che non avessero il requisito di prevedere nell'oggetto sociale del proprio statuto l'attività di gestione di patrimoni immobiliari devono comunque avere previsto nel proprio oggetto sociale, da almeno un triennio, almeno una delle attività previste nel Capitolato d'Oneri esercitata da almeno un triennio ed attestata dalla presentazione di Certificato storico di iscrizione al Registro delle Imprese.
- 18.4 Il requisito di cui al punto 13 b) del Bando deve essere posseduto da tutte le Imprese.
- 18.5 Il requisito di cui al punto 13 c) del Bando deve essere posseduto da tutte le Imprese.
- 18.6 Il requisito di cui al punto 13 d) del Bando deve essere posseduto da tutte le Imprese.
- 18.7 Il requisito di cui al punto 13 e) del Bando deve essere posseduto da tutte le Imprese.
- 18.8 Il requisito di cui al punto 13 f) del Bando deve essere posseduto dal Raggruppamento nel suo complesso.
- 18.9 Il requisito di cui al punto 13 g) del Bando deve essere posseduto dal Raggruppamento nel suo insieme.
- 18.10 Il requisito di cui al punto 13 h) del Bando deve essere posseduto da tutte le Imprese.
- 18.11 Il requisito di cui al punto 13 i) del Bando deve essere posseduto dal Raggruppamento nel suo insieme ma l'Impresa mandataria deve possederlo per almeno il 60%.
- 18.12 Il requisito di cui al punto 13 l) deve essere posseduto obbligatoriamente dalla Impresa mandataria e facoltativamente dalle imprese mandanti.
- 18.13 Il Raggruppamento dovrà, inoltre, presentare, in busta A, o l'atto ufficiale di costituzione del Raggruppamento od una attestazione sottoscritta da tutte le Società Offerenti dalla quale risulti l'intenzione, in caso di aggiudicazione, di costituirsi nella suddetta forma giuridica, l'impegno a conformarsi al disposto dell'art. 10 del D. L.vo 358/92, l'indicazione della Società a cui verrà conferito il Mandato.
- 18.14 Sempre in Busta A il Raggruppamento dovrà presentare un ulteriore documento sottoscritto da tutte le Raggruppate, in cui siano indicate le modalità di suddivisione delle attività fra i Raggruppati con la precisazione che tale suddivisione deve essere in linea con quanto indicato ai precedenti punti 18.2 - 18.3 e la ovvia conseguenza che potrà essere considerato motivo di esclusione una ripartizione delle attività in contrasto con le capacità dei singoli Raggruppati.



- 18.15 Per i Consorzi, costituiti o costituendi, si applica la stessa normativa dei Raggruppamenti identificando un soggetto "Capofila" che abbia gli stessi requisiti previsti per la Mandataria e gli "ulteriori" soggetti che abbiano gli stessi requisiti delle Mandanti.

### 19. Altre clausole

- 19.1 Tutti i documenti d'offerta dovranno essere espressi in lingua italiana.
- 19.2 Sono causa di esclusione e quindi di non ammissione alla valutazione dei Progetti la mancanza anche di uno solo dei documenti richiesti per le buste A, B, C, nonché la mancanza dei requisiti minimi di ammissibilità.
- 19.3 Nel superiore interesse della Amministrazione può essere invece ammesso con riserva l'Offerente che abbia uno più documenti con vizi formali sanabili ai sensi dell'art. 16 del D. Lvo 157/96 (richiesta di integrazione).

### 20. Modalità di presentazione del Progetto (Busta D)

- 20.1 Per permettere la valutazione comparata dei Progetti presentati dai diversi offerenti è indispensabile che il Progetto venga redatto in modo omogeneo secondo la seguente sequenza:
- 20.2 Cap. I – Sintesi del Progetto
- 20.3 Cap. II – Struttura Organizzativa
- 20.4 Cap. III – Modalità di fornitura dei singoli servizi
- 20.5 Cap. IV – Sistema Informativo
- 20.6 Cap. V – Piano temporale delle attività
- 20.7 Cap. VI – Piano della qualità
- 20.8 Il Progetto deve essere siglato in tutte le sue pagine e sottoscritto nella prima ed ultima pagina da un rappresentante con poteri dell'Offerente.
- 20.9 In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese e di costituendi Consorzi il Progetto deve essere sottoscritto da tutte le imprese raggruppate o consorziate.

### 21. Modalità di presentazione dell'Offerta economica (Busta E)

- 21.1 L'offerta economica sottoscritta da rappresentante con poteri dell'Offerente deve indicare:
- a) Sconto percentuale di ribasso in lettere e cifre da applicarsi su tutti i corrispettivi di cui all'art. 6 escluso quello di cui al punto 6.1.6.



- b) Sconto percentuale di ribasso in lettere e cifre da applicarsi su tutti i corrispettivi di cui all'art. 6.1.6.
- 21.2 L'offerta economica deve inoltre contenere la dichiarazione che l'Offerente ha preso visione di tutta la documentazione di gara accettandola integralmente e che ha preso in considerazione tutti gli elementi (fisici e documentali) necessari alla corretta formulazione della Offerta economica.
- 21.3 Si precisa che in caso di difformità tra lo sconto espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà considerata valida quella più elevata.
- 21.4 In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese e dei costituenti Consorzi l'offerta economica deve essere sottoscritta da tutte le imprese raggruppate o consorziate.

## 22. Criteri di aggiudicazione

22.1 L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera b) del D. Lvo 157/95.

22.2 Gli elementi di valutazione sono:

- |    |                                      |                                |
|----|--------------------------------------|--------------------------------|
| a) | La struttura organizzativa           | fino ad un massimo di 20 punti |
| b) | Le modalità di fornitura dei servizi | fino ad un massimo di 20 punti |
| c) | Il sistema informativo               | fino ad un massimo di 10 punti |
| d) | I tempi di esecuzione                | fino ad un massimo di 10 punti |
| e) | Il sistema di qualità                | fino ad un massimo di 20 punti |
| f) | Il prezzo                            | fino ad un massimo di 20 punti |

22.2 Per quanto riguarda il prezzo verrà utilizzata la seguente formula:

$$P_n = ((\sqrt{(S1_n / S1_m)}) \times 15) + ((\sqrt{(S2_n / S2_m)}) \times 5)$$

Dove:

**P<sub>n</sub>** = punteggio da assegnare all'offerente "n"

**S<sub>1n</sub>** = Sconto offerto dall'offerente "n" in relazione al punto 21.1.a

**S<sub>1m</sub>** = Sconto offerto dall'offerente con sconto più elevato in relazione al punto 21.1.a.

**S<sub>2n</sub>** = Sconto offerto dall'offerente "n" in relazione al punto 21.1.b

**S<sub>2m</sub>** = Sconto offerto dall'offerente con sconto più elevato in relazione al punto 21.1.b



4

J

22.3 Si provvederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purchè tale offerta abbia conseguito, per gli elementi di valutazione da a) ad e), un punteggio globale non inferiore a 60/80°

*h* *ce*

*h*

*h*



## Allegato 1 al Capitolato d'Oneri: Bando di Gara

**Bando di gara per l'affidamento di un servizio di valorizzazione o diversa destinazione del Patrimonio Immobiliare disponibile di proprietà della Regione Lazio; Procedura aperta-Pubblico Incanto.**

### **1. Amministrazione appaltante:**

Regione Lazio – Assessorato Sviluppo Economico ed Attività Produttiva – Settore 15° - Ufficio  
5° / Via C. Colombo 212 Roma telefono..... Fax.....  
Responsabile del Procedimento amministrativo: .....

### **2. Categoria del servizio:**

Cat. 14 CPC 874 – 82201-82206  
Cat. 11 CPC 865 – 866  
Cat. 1 CPC 886  
Cat. 7 CPC 84

**Natura dell'appalto:** Servizio di valorizzazione o diversa destinazione del Patrimonio Immobiliare disponibile di proprietà della Regione Lazio.

### **3. Il Patrimonio immobiliare è ubicato nel territorio della Regione Lazio**

4. a) Il numero e l'ubicazione degli immobili è indicato in allegato al Capitolato d'Oneri.

4. b) L'appalto è esperito ai sensi della seguente principale normativa:  
D. Lvo 157/95 – Legge 109/94 - Legge Regionale 6/99 art. 85

5. **Offerta per una parte dei servizi:** non ammessa

6. **Varianti:** non ammesse

7. **Durata del contratto:** sei anni con possibilità di ripetizione del servizio ai sensi dell'art. 7 comma 2 lettera f del D. Lvo 157/95

8.a/b) Il Capitolato d'Oneri e la ulteriore documentazione concernente l'appalto può essere richiesta all'indirizzo di cui al precedente punto 1, solo in forma scritta, anche via fax e può essere ritirata in orario d'ufficio non oltre il 40° giorno successivo alla data di invio del bando alla C.E. di cui al successivo punto 17.



h j



8.c) **Termine ultimo presentazione offerta:** entro le ore 10.00 del 52° giorno successivo alla data di invio del bando alla C.E. di cui al successivo punto 17, all'indirizzo di cui al precedente punto I.

9. a) L'apertura delle offerte sarà pubblica.

9. b) Tale apertura avverrà lo stesso giorno di cui al precedente punto 8c) alle ore 11.00 presso l'indirizzo di cui al precedente punto I.

**10. In sede di offerta è richiesta:**

a) Cauzione provvisoria di £. 100.000.000

b) Impegno di Istituto bancario o Compagnia assicurativa autorizzata, a rilasciare cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, di £. 1.000.000.000

c) Impegno, di Istituto bancario o Compagnia assicurativa autorizzata, a rilasciare cauzione a garanzia del corretto maneggio dei proventi del Patrimonio affidato di L. 3.000.000.000.

**11. Modalità di pagamento:**

Compensi secondo elenco prezzi al netto degli sconti d'offerta.

**12. Sono ammessi a presentare offerte:**

Imprese singole od appositamente Raggruppate o raggruppande, ai sensi della vigente normativa, nonché Consorzi costituiti o costituendi ai sensi della vigente normativa.

**13. Le condizioni minime di idoneità nonché di carattere economico, finanziario e tecnico** che gli offerenti devono soddisfare per la partecipazione alla gara sono, a pena di esclusione:

Ai fini della idoneità:

a) Prevedere nell'Oggetto sociale del proprio Statuto, da almeno un triennio, l'attività di gestione di patrimoni immobiliari per terzi e di esercitarla, effettivamente, da almeno un triennio; il tutto attestato dalla presentazione di Certificato storico di iscrizione al Registro delle Imprese, o da autocertificazione del titolare o del legale rappresentante dell'Impresa, ai sensi della L. 15/1968 e del D.P.R. 403/1998.

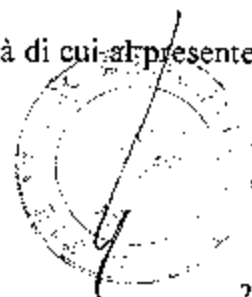
b) Dichiarazione di antimafia attestato dalla presentazione del Certificato di cui al precedente punto 13a). Le comunicazioni ed informazioni antimafia verranno richieste, per l'Impresa aggiudicataria, ai sensi del D.P.R. 252/1998.

c) Non avere in corso procedure concorsuali (fallimento, amministrazione controllata, etc.), attestato dalla presentazione del Certificato o dalla autocertificazione di cui al precedente punto 13a).

d) Assenza di motivi di esclusione, ai sensi della vigente normativa, come da relative dichiarazioni rilasciate dall'Offerente.

e) Assenza di motivi che possono costituire conflitti di interesse con le attività di cui al presente bando, come da relativa dichiarazione rilasciata dall'Offerente.

*h* *jk*



- f) Presentazione della cauzione provvisoria e presentazione degli impegni relativi alle cauzioni definitive, così come indicato al precedente punto 10.

Ai fini della capacità economica e finanziaria:

- g) Aver conseguito nel triennio 1996-1998 un fatturato globale non inferiore a L. 80.000.000.000, attestato dalla presentazione delle copie dei relativi bilanci approvati e depositati.  
h) Disporre di idonee referenze bancarie, attestate da dichiarazioni rilasciate, a favore dell'offerente, da primari Istituti Bancari.

Ai fini della capacità tecnica:

- i) Aver sviluppato nell'ultimo triennio, l'esperienza di servizio per una dimensione patrimoniale valutata in termini di numero e di valore, non inferiore al 50% della dimensione del patrimonio immobiliare del presente mandato.

**14. Gli offerenti sono vincolati alle proprie offerte**

per i 150 giorni successivi alla data di cui al precedente punto 8c)

**15. L'appalto verrà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**

ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D. Lvo 157/95, secondo i parametri indicati nel Capitolato d'Oneri.

**16. Le altre informazioni sono indicate del Capitolato d'Oneri citato al precedente punto 8 a/b**

**17. Data di invio del bando all'Ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali della C.E. ....**

**18. Data di ricevimento del bando .....**

**L'ASSESSORE**  
(Francesco Cioffarelli)



4 J

Allegato 2 al Capitolato d'Oneri: Estratto di Bando

La Regione Lazio intende esperire una procedura di gara ai sensi del D. L.vo 157/95 (Procedura aperta - pubblico incanto) per l'affidamento di un servizio di valorizzazione o diversa destinazione del Patrimonio Immobiliare disponibile di proprietà della Regione Lazio.

Il Bando di Gara, inviato all'ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali C.E. il ..... .., ed è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio parte terza del .....

L'ASSESSORE

(Francesco Cioffarelli)



h x

Allegato 3 al Capitolato d'Oneri: Elenco Immobili

Fabbricati

Allegato "a"

Terreni

Allegato "b"

ed inoltre:

Fasce frangivento così come trasferite all'Ente Regione dall'ONC ad esclusione dei cespiti per i quali è già stato stipulato un patto di futura vendita dall'Ente di provenienza.

