



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

DISCIPLINARE DI GARA

L'Agenzia del Demanio ha indetto un pubblico incanto, ai sensi dell'art. 55, comma 5 del D. Lgs. 163 del 12 aprile 2006 s.m.i., per il giorno 28 maggio 2008, dalle ore 12:00, presso la sede sotto indicata, per l'affidamento del servizio concernente l'elaborazione di uno Studio di fattibilità e la relativa assistenza tecnica in merito all'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nel Comune di Ferrara (PUV-FE), mediante bando spedito alla G.U.U.E. il giorno 3 aprile 2008 e che sarà pubblicato sulla G.U.R.I., sul sito istituzionale www.agenziademanio.com, sul sito istituzionale <http://ferrara.comune.fe.it> e, per estratto, su La Repubblica, Il Sole 24Ore, Il Resto del Carlino e La Nuova Ferrara.

In particolare, il servizio di cui al presente appalto si estrinsecherà, come meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico, nello svolgimento delle seguenti prestazioni:

- A. la prestazione principale**, che ha un'incidenza pari all'80% del servizio complessivo, consiste nell'elaborazione di uno Studio di fattibilità, relativo al PUV-FE nel suo complesso e a ciascun singolo immobile in esso compreso, contenente le analisi finanziarie e giuridico-amministrative, previo approfondimento delle variabili tecnico-urbanistiche e degli aspetti socio-economici, e nella relativa assistenza tecnica ai promotori del PUV-FE nelle fasi di implementazione ed attuazione dello Studio, nonché nella prestazione del servizio di Segreteria tecnica per tutta la durata dell'appalto;
- B. la prestazione secondaria**, avente un'incidenza pari al 20% del servizio complessivo, consiste nella predisposizione di idonee strategie di comunicazione, anche con riferimento a strumenti di marketing territoriale, per le ipotesi di valorizzazione complessive e particolari individuate nello Studio di fattibilità.

Il compendio di beni oggetto del servizio è costituito da immobili pubblici, siti nel territorio del Comune di Ferrara, meglio individuati nel Capitolato Tecnico e nel relativo Allegato "A".

Importo a base d'asta: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), esclusi I.V.A. ed oneri previdenziali, se dovuti.

Ai fini della formulazione dell'offerta si dovrà tener presente che l'importo dell'appalto è remunerativo anche del servizio reso su eventuali ulteriori beni successivamente inseriti nel

medesimo PUV-FE, fino ad un massimo del 10% del numero di immobili già individuati nel Capitolato Tecnico.

Durata: 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di stipula del contratto, oltre al periodo di assistenza tecnica aggiuntivo indicato dall'aggiudicatario in sede di gara.

Ente appaltante: Agenzia del Demanio - Direzione Area Operativa – Operazioni di Portafoglio – Via Barberini 38 – 00187 ROMA – Tel. 06.42367463 – Fax. 06.42367440 – E-mail: dg.operazionidiportafoglio@agenziademanio.it.

Documentazione: la documentazione a base di gara, costituita dal bando di gara, dal presente disciplinare, dal Capitolato Tecnico e relativo allegato, può essere reperita sul sito istituzionale www.agenziademanio.com e sul sito istituzionale <http://ferrara.comune.fe.it> ed è, altresì, in visione presso l'Agenzia del Demanio, Segreteria Direzione Area Operativa – Operazioni di Portafoglio, Via Barberini 38, Roma, nonché presso la Segreteria della Filiale Emilia Romagna – sede di Bologna – Piazza Malpighi, 11, dalle ore 9:30 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì.

Soggetti ammessi alla gara: i soggetti indicati all'art. 34 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale nonché dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa indicati nel prosieguo.

Sono, altresì, ammessi alla gara i concorrenti costituiti da imprese che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 34 e 37 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. ai Consorzi Ordinari di concorrenti costituiti (di seguito Consorzi Ordinari costituiti) e ai Gruppi Europei di Interesse Economico (di seguito GEIE) si applica la disciplina prevista per i Raggruppamenti Temporanei di Imprese costituiti (di seguito RTI costituiti); ai Consorzi Ordinari di concorrenti non ancora costituiti (di seguito Consorzi Ordinari costituendi) si applica la disciplina prevista per i Raggruppamenti Temporanei di Imprese non ancora costituiti (di seguito RTI costituendi).

Termini e modalità di presentazione delle offerte

I concorrenti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire **a pena di esclusione** il plico contenente la documentazione e le offerte come di seguito specificate, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del servizio postale, o a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12:00 del giorno 26 maggio 2008** all'indirizzo della Stazione Appaltante in Via Barberini 38 – 00187 Roma, presso "l'Ufficio Corrispondenza", dove sarà rilasciata apposita ricevuta.

Il plico dovrà recare esternamente l'intestazione del mittente – denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di fax al quale inviare le comunicazioni relative al presente appalto – e la seguente dicitura “Gara per l’affidamento del servizio concernente l’elaborazione di uno Studio di fattibilità e relativa assistenza tecnica per l’attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nel Comune di Ferrara (PUV-FE)”. Il plico dovrà, altresì, riportare esternamente l’indicazione della forma giuridica del concorrente. Il recapito del plico rimane ad esclusivo carico e rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all’indirizzo della Stazione Appaltante di cui sopra. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l’ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l’ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. I plichi pervenuti oltre il termine perentorio sopra indicato non saranno ammessi alla procedura di gara né sarà consentita la presentazione in sede di gara di alcuna altra documentazione; non si darà luogo a gara di migliororia e saranno ritenute nulle le offerte condizionate. La lingua ufficiale della presente gara è la lingua italiana.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, tre buste chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A “Documentazione Amministrativa”, B “Offerta Tecnica” e C “Offerta Economica”.

Nella BUSTA A “Documentazione Amministrativa” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti atti e documenti:

- 1) **Domanda di partecipazione** alla gara con indicazione della forma giuridica del concorrente, sottoscritta dal Legale Rappresentante dello stesso. Nell’ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all’*art. 37 comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari da costituirsi) la domanda deve essere sottoscritta dal Legale Rappresentante di ciascun operatore economico raggruppando o consorziando.

Inoltre, in caso di:

- soggetti di cui all’*art. 34 comma 1 lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI/Consorzi Ordinari costituiti e GEIE) ed all’*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi): deve essere indicato se il raggruppamento è di tipo verticale (in cui la mandataria esegue la prestazione principale e la mandante quella secondaria) od orizzontale (in cui gli operatori economici riuniti eseguono *pro-quota* le medesime prestazioni). Nel caso di Raggruppamento di tipo verticale dovrà essere specificato che la prestazione

principale, di cui alla lettera **A**, sarà svolta dalla mandataria, mentre quella secondaria, di cui alla lettera **B**, dalla/e mandante/i. Nel caso di Raggruppamento di tipo orizzontale dovranno, invece, essere specificate le percentuali di servizio che saranno eseguite da ciascun operatore economico, fermo restando che la mandataria dovrà comunque effettuare il servizio e partecipare al raggruppamento in misura maggioritaria ed inoltre che a ciascuno dei soggetti raggruppati non potrà essere attribuita una quota superiore a quella indicata al punto 3 in ordine ai requisiti economico-finanziari;

- soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (ConSORZI fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443): deve essere indicato per quali consorziati il Consorzio concorre.

2) In ordine alla situazione giuridica (requisiti di ordine generale e di idoneità professionale):

2a) dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 s.m.i e corredata da copia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale il concorrente, nella persona del Legale Rappresentante, attesti:

- il nominativo del Legale Rappresentante e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore, deve essere allegata la relativa procura e copia del documento di identità in corso di validità);
- di non trovarsi nelle condizioni di esclusione previste dall'articolo 38, comma 1, lettere da *a)* ad *m bis)* del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i..

Le dichiarazioni relative alle cause di esclusione di cui alle lettere *b)* e *c)* del citato art. 38 comma 1 devono essere prodotte da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificamente: direttori tecnici e titolare (se impresa individuale), direttori tecnici e soci (se società in nome collettivo), direttori tecnici e soci accomandatari (se società in accomandita semplice), direttori tecnici e amministratori muniti di potere di rappresentanza (se altro tipo di Società o Consorzio);

- che non sussistono, in capo ai soggetti indicati dall'art. 38, comma 1 lett. *c)* del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. che siano cessati dalle relative cariche nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, le cause di esclusione di

cui al citato articolo 38, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 163/2006 s.m.i., ovvero, in caso di sussistenza, di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata dei predetti soggetti; in tal caso il concorrente dovrà produrre idonea documentazione;

- di non trovarsi in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del codice civile (a tal fine il concorrente dovrà presentare l'elencazione completa dei soggetti - denominazione, ragione sociale e sede - rispetto ai quali, ai sensi del citato articolo, si trova in alcuna delle predette situazioni) nonché di collegamento sostanziale (inteso come riconducibilità ad un unico centro decisionale) con altre imprese comunque partecipanti alla gara;
- di non aver riportato sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36bis comma 1 del D.L. 223/2006 convertito con modificazione dalla L. 248/2006;
- di essere in regola con le norme disciplinanti il diritto al lavoro dei disabili, ovvero la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di cui alla L. 68/99 s.m.i. in materia di assunzioni obbligatorie;
- di essere in regola e di aver tenuto conto nella presentazione dell'offerta degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assistenziali, assicurativi e degli obblighi in materia di sicurezza in favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o del paese di residenza;
- di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare. Al riguardo il Legale Rappresentante del concorrente dovrà, altresì, indicare, nella dichiarazione, relativamente all'Impresa, le posizioni INAIL – *comprehensive di codice cliente e pat.* - e le posizioni INPS – *comprehensive di matricola e sede*. Anche nel caso di Imprese individuali dovranno essere indicate le relative posizioni INPS ed INAIL;

- di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla L. 383/2001 s.m.i., o l'espressa precisazione di essersene avvalso e che si è concluso il periodo di emersione;
- di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 *bis, ter e quater* c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non sussistono nei confronti degli amministratori muniti di rappresentanza, cause di decadenza, divieto e di sospensione di cui all'art. 10 della L. 575/1965 s.m.i.;
- di aver visionato i documenti di gara, di accettarli incondizionatamente e di aver tenuto conto delle relative disposizioni nella formulazione dell'offerta;
- di non partecipare alla gara in più di un RTI o Consorzio Ordinario o GEIE, né di parteciparvi anche in forma individuale qualora partecipi alla gara medesima in Raggruppamento o Consorzio Ordinario o GEIE;
- (*in caso di Consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.*) che i consorziati per i quali il Consorzio concorre non partecipano in alcuna altra forma alla presente gara;
- (*in caso di Consorzio Stabile di cui all'art. 34 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.*) che i consorziati non partecipano in alcuna altra forma alla presente gara né in più di un Consorzio Stabile;
- (*in caso di avvalimento*) che l'impresa indicata come ausiliaria non partecipa in alcuna altra forma alla presente gara.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui *all'art. 34, comma 1 lett. d), e) ed f)* del D.Lgs. 163/06 s.m.i. (RTI, Consorzi Ordinari costituiti e GEIE) ovvero i soggetti di cui *all'art. 37, comma 8* del D.Lgs. 163/06 s.m.i. (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) la dichiarazione di cui al punto 2a) dovrà essere resa da ciascuno degli operatori economici che costituiscono il RTI, il Consorzio Ordinario e il GEIE ovvero che costituiranno il RTI o il Consorzio Ordinario.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui *all'art. 34, comma 1 lett. b)* del D.Lgs. 163/06 s.m.i. (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni,

e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443) la dichiarazione di cui al punto 2a) dovrà essere resa dal Consorzio e da ciascuno degli operatori economici consorziati per i quali il Consorzio concorre.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. c)* del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. (Consorzi Stabili) la dichiarazione di cui al punto 2a) dovrà essere resa dal Consorzio e da ciascuno degli operatori economici consorziati;

2b) certificato di iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., completo della dicitura antimafia di data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta o iscrizione equipollente se soggetti non italiani. Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d,) e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) tale documento dovrà pervenire da ciascuno degli operatori economici che costituiscono il RTI, il Consorzio Ordinario o il GEIE ovvero che costituiranno il RTI o il Consorzio Ordinario.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443) il documento di cui sopra dovrà provenire dal Consorzio e da ciascuno degli operatori economici consorziati per i quali il Consorzio concorre.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. c)* del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. (Consorzi Stabili) il documento di cui sopra dovrà provenire dal Consorzio e da ciascuno degli operatori economici consorziati.

2c) nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. d), e) ed f)* del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. (RTI, Consorzi Ordinari costituiti e GEIE), il relativo atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza, di cui all'*art. 37, comma 15 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i.*, alla capogruppo ovvero, nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI o Consorzi Ordinari costituendi), la dichiarazione – resa ai sensi dell'*art. 37 del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.* – sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti gli operatori del RTI o del Consorzio dell'impegno,

in caso di aggiudicazione della gara, a costituirsi giuridicamente, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una delle imprese costituenti il Raggruppamento o il Consorzio, indicata fin d'ora e designata quale mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti;

3) In ordine alla capacità economica e finanziaria:

3a) idonee referenze bancarie, rilasciate da almeno due istituti bancari, attestanti la solidità economica e finanziaria dell'offerente;

3b) dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 s.m.i e corredata da copia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale il Legale Rappresentante del concorrente attesti di aver realizzato, nel triennio 2005-2006-2007, fatturato globale complessivamente non inferiore al triplo dell'importo posto a base di gara (€ 1.350.000,00 oltre I.V.A.);

3c) dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 s.m.i. e corredata da copia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale il Legale Rappresentante del concorrente attesti di aver realizzato, nel triennio 2005-2006-2007, un fatturato specifico, a fronte di servizi analoghi a quelli oggetto di gara, pari almeno al doppio di quello posto a base di gara (€ 900.000,00 oltre I.V.A.), comprovato mediante la presentazione di un elenco dei relativi contratti, con l'indicazione dei corrispettivi, preferibilmente coincidenti con quelli indicati nel punto 4 del presente disciplinare.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) le referenze di cui al predetto punto 3a) devono essere presentate da ciascuno degli operatori economici che costituiscono il RTI, il Consorzio Ordinario o il GEIE ovvero che costituiranno il RTI o il Consorzio Ordinario.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d) e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) di tipo orizzontale, i requisiti di cui ai punti 3b) e 3c) dovranno essere posseduti dalla mandataria nella misura minima del 40% dell'importo, e per la restante percentuale cumulativamente dalle mandanti, ciascuna nella misura minima del 10%.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) di tipo verticale, per effetto dell'incidenza delle prestazioni principale e secondaria di cui sopra rispetto al servizio complessivo, i requisiti di cui ai punti 3b) e 3c) devono essere posseduti nella misura dell'80% da parte della mandataria e del 20% da parte della mandante. Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. b) e c)* (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443 e Consorzi Stabili) i requisiti di cui ai punti 3a), 3b) e 3c) dovranno essere posseduti dagli stessi Consorzi in quanto tali.

4) In ordine alla **capacità tecnica** dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e corredata da copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale il Legale Rappresentante del concorrente attesti:

a) di aver svolto nel triennio 2005-2006-2007 servizi specifici nei seguenti settori:

- studi di fattibilità o assistenza tecnica per interventi complessi di riqualificazione e recupero urbano, con particolare riferimento a programmazione e pianificazione di interventi di sviluppo e/o recupero immobiliare e di riqualificazione di aree urbane, con analisi degli impatti sociali, economici e ambientali degli interventi proposti, nonché attività di *advisoring* per l'individuazione di modelli gestionali per la progettazione, realizzazione e gestione di interventi di trasformazione urbana anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato;
- valorizzazione e sviluppo immobiliare con riguardo all'attuazione e gestione di piani di sviluppo immobiliare; analisi e ricerche di mercato a supporto di processi di valorizzazione immobiliare o progetti di riqualificazione urbana; analisi economica e finanziaria a sostegno della fattibilità di interventi di sviluppo e di valorizzazione immobiliare finalizzati alla riqualificazione e/o al recupero di aree dismesse nei centri urbani;

- attività di comunicazione, facilitazione nei percorsi partecipati, concertazione o accompagnamento nella costruzione di processi decisionali delle Pubbliche Amministrazioni per l'attuazione di interventi di trasformazione urbana.

Gli offerenti dovranno fornire specifico elenco dei servizi prestati per ciascuno dei settori di cui sopra, indicando: il committente, l'oggetto del servizio, la data di conferimento dell'incarico, la data di ultimazione del servizio o l'avanzamento dello stesso.

b) la presenza – al minimo ed a pena di esclusione – nel gruppo di lavoro delle seguenti figure professionali:

- un capogruppo senior laureato in architettura/urbanistica/ingegneria, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nel campo della programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica;
- uno specialista senior laureato in architettura/urbanistica/ingegneria, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nel campo della progettazione urbanistica ed edilizia (anche con riferimento ad immobili soggetti a vincoli storico-artistici, architettonici, archeologici, etc.);
- uno specialista senior laureato in materie economiche, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nel campo della economia urbana e territoriale e delle analisi di mercato;
- uno specialista senior, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nelle valutazioni tecnico-estimative e nelle analisi economico-finanziarie;
- uno specialista senior laureato in materie giuridiche, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nell'analisi e sviluppo di strumenti giuridico-amministrativi e procedurali per l'implementazione di processi di trasformazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- uno specialista senior, con esperienza almeno decennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle), nel campo della

comunicazione, della facilitazione in percorsi partecipati, della concertazione o dell'accompagnamento nella costruzione di processi decisionali;

- quattro specialisti junior, con competenze in materia tecnico-urbanistica, economico-finanziaria, giuridico-amministrativa e di sviluppo immobiliare, comprovate da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 3 cartelle in totale);
- due specialisti junior, con competenze in materia di comunicazione, facilitazione in percorsi partecipati, concertazione o accompagnamento nella costruzione di processi decisionali comprovate da curriculum con dettaglio dei progetti svolti (max 2 cartelle in totale).

La presenza delle figure professionali sopra elencate, così come indicate in sede di gara, dovrà essere assicurata per tutta la durata delle attività oggetto della presente gara, dalla sottoscrizione del contratto fino alla conclusione del servizio di assistenza tecnica.

Il gruppo potrà essere modificato solo previo consenso dell'Agenzia del Demanio e per cause riconosciute come non predeterminabili. Resta inteso che dovrà essere comunque garantito il costante adempimento delle obbligazioni assunte.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari costituiti e GEIE) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari costituendi), la capacità tecnica andrà attestata da ciascun componente del RTI, Consorzio Ordinario e GEIE, per la percentuale di servizio (nel caso RTI/Consorzio Ordinario/GEIE di tipo orizzontale) ovvero per la tipologia di prestazioni (nel caso di RTI/Consorzio Ordinario/GEIE di tipo verticale) di propria competenza, fermo quanto previsto nel presente Disciplinare in relazione ai minimi richiesti.

Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. b) e c)* (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443 e Consorzi Stabili) i requisiti di capacità tecnica sopra indicati dovranno essere posseduti dagli stessi Consorzi in quanto tali.

N.B. Con riferimento ai requisiti speciali di cui ai punti 3 e 4 sopra indicati è consentito l'avvalimento nei limiti e nelle forme di cui all'*art. 49 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* A tal fine, nella busta A "Documentazione Amministrativa", il concorrente che intende

avvalersi di impresa ausiliaria, dovrà presentare le dichiarazioni e i documenti di cui all'art. 49, comma 2, del citato Decreto.

- 5) Garanzia provvisoria, in originale, pari, ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., al 2% dell'importo posto a base di gara, ovvero pari all'1% per gli operatori economici che alleghino la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, ovvero la dichiarazione della presenza di elementi significativi e tra loro correlati di tale sistema. Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) ovvero i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) il concorrente potrà beneficiare della riduzione della cauzione solamente qualora la certificazione ovvero la dichiarazione predette saranno presentate da tutti i soggetti componenti il RTI, il Consorzio o il GEIE. La predetta garanzia dovrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 garanzia provvisoria dovrà essere, altresì, corredata dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. qualora l'offerente risultasse affidatario, alle stesse condizioni di quella provvisoria. Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) la garanzia provvisoria deve essere intestata, a pena di esclusione, a ciascuna impresa raggruppanda o consorzianda. La garanzia provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La firma del funzionario che rilascerà la fideiussione o la polizza dovrà essere autenticata da un Notaio. L'aggiudicatario è tenuto a prestare cauzione definitiva ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., pari al 10% dell'importo di aggiudicazione e di durata uguale a quella contrattuale, come meglio specificato nel Capitolato Tecnico. 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 firma del funzionario che rilascerà la fideiussione o la polizza dovrà essere autenticata da un Notaio.

- 6) Ricevuta che attesti l'avvenuto versamento del contributo di € 20,00 (venti/00) previsto dalla deliberazione dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture del 24 gennaio 2008 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 23 del 28 gennaio 2008).

A tal fine, si fa presente che, previa indicazione del seguente codice **CIG 0146691D3A**, attribuito alla presente procedura, il pagamento della contribuzione può essere assolto con le seguenti modalità:

- mediante versamento *on line* collegandosi al portale web “Sistema di riscossione” all'indirizzo <http://riscossione.avlp.it> seguendo le istruzioni disponibili sul portale. A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare copia stampata dell'*e-mail* di conferma, trasmessa dal sistema di riscossione;
- mediante versamento sul conto corrente postale n. 73582561, intestato a “AUT. CONTR. PUBBL.” Via di Ripetta, 246, 00186 Roma (codice fiscale 97163520584), presso qualsiasi ufficio postale. A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta la ricevuta in originale del versamento ovvero fotocopia dello stesso corredata da dichiarazione di autenticità e copia di un documento di identità in corso di validità.

La causale del versamento deve indicare esclusivamente il codice fiscale del partecipante e il CIG che identifica la procedura.

In caso di raggruppamenti, il versamento della contribuzione di cui sopra, dovrà essere eseguito dall'Impresa designata come capogruppo.

La BUSTA B “Offerta Tecnica”, deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a) Relazione tecnico-metodologica contenente:

a.1) l'illustrazione delle modalità con cui saranno svolte le prestazioni oggetto di gara, le problematiche da affrontare nelle varie fasi e le modalità con cui si intende affrontarle, con particolare riferimento a:

- metodologia di esecuzione del servizio, con indicazione del relativo cronoprogramma dettagliato rispetto alle singole fasi del servizio di cui all'art. 3 del Capitolato Tecnico;

- analisi delle problematiche relative al rapporto tra pianificazione urbanistica e processi di valorizzazione;
- strumenti e metodi di valorizzazione immobiliare in funzione del portafoglio immobiliare a disposizione.

a.2) l'organizzazione del gruppo di lavoro, in relazione ai contenuti ed alle linee d'azione in cui si articola il servizio, di cui all'art. 2.3 del Capitolato Tecnico, con l'indicazione di eventuali figure aggiuntive rispetto al gruppo di lavoro minimo sopra richiesto, con professionalità adeguate al servizio oggetto di gara da comprovare mediante i relativi *curricula*.

La relazione dovrà essere al massimo di 30 cartelle (carattere times new roman, corpo 12, interlinea singola) comprensive di eventuali schemi grafico-illustrativi (compresi i *curricula*).

b) Indicazione, in giorni naturali e consecutivi, del **periodo di assistenza tecnica aggiuntivo** rispetto ai 180 giorni naturali e consecutivi di durata minima previsti nel Capitolato Tecnico e articolazione dello stesso; tale periodo non potrà eccedere, comunque, 360 (trecentosessanta) giorni. L'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'offerente. Nell'ipotesi in cui concorrano alla gara i soggetti di cui all'*art. 37, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (RTI e Consorzi Ordinari costituenti) l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i componenti; in caso di soggetti di cui all'*art. 34, comma 1 lett. d,) e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i.* (RTI, Consorzi Ordinari e GEIE costituiti) l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'impresa Capogruppo. In caso di soggetti di cui all'*art. 34, comma 1, lett. b) e c) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.* (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577; e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443 e Consorzi Stabili) l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dei Consorzi stessi.

c) Al fine di garantire la riservatezza di taluni aspetti delle offerte tecniche, con riferimento a ciascuno dei documenti di cui alla sopra indicata lettera a) il concorrente dovrà indicare, motivando, quali informazioni contenute nell'offerta tecnica costituiscano segreti tecnici e commerciali sui quali limitare il diritto di accesso agli atti ai sensi dell'art. 10, comma. 3, lett. *h)* del Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso agli atti, ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., dell'Agenzia del Demanio, pubblicato sulla G.U.R.I. del 7 febbraio 2007.

LA BUSTA C “Offerta Economica” a pena di esclusione deve contenere:

l’offerta economica che dovrà indicare il ribasso percentuale, così in cifre come in lettere, che il concorrente è disposto a praticare sull’importo posto a base di gara pari ad € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti.

Non saranno presi in considerazione decimali superiori al secondo. L’offerta dovrà, altresì, indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, al netto dell’IVA e degli oneri previdenziali se dovuti, risultante dall’applicazione della percentuale di ribasso offerta sull’importo a base di gara, con espressa specificazione, nell’ambito dello stesso prezzo, dei costi relativi alla sicurezza ai sensi dell’art. 87, comma 4 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i.. L’offerta dovrà essere redatta in italiano su carta legale e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal Legale Rappresentante del concorrente, allegando copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

In caso di soggetti di cui all’art. 37, comma 8 del D.Lgs.163/2006 s.m.i. (RTI e Consorzi Ordinari costituendi) l’offerta dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i componenti e corredata dai documenti di identità in corso di validità degli stessi. In caso di soggetti di cui all’art. 34, comma 1 lett. d) e) ed f) del D.Lgs. 163/06 s.m.i. (RTI, Consorzi Ordinari costituiti e GEIE) l’offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dell’impresa Capogruppo e corredata da copia del documento di identità in corso di validità dello stesso. Nel caso di soggetti di cui all’art. 34, comma 1, lett. b) e c) (Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e Consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443 e Consorzi Stabili) l’offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dei Consorzi stessi e corredata da copia dei relativi documenti di identità in corso di validità. Non saranno ritenute valide, e quindi saranno escluse, le offerte in aumento. In caso di discordanza tra il valore della percentuale di ribasso espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l’offerta più conveniente per l’Agenzia del Demanio. In caso di discordanza tra prezzo offerto e ribasso percentuale sarà preso in considerazione il ribasso percentuale. Le offerte devono essere corredate delle giustificazioni di cui all’art. 87, comma 2, del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., relativamente alle voci di prezzo che concorrono a formare l’importo complessivo a base di gara. A tal fine dovranno essere esplicitati, per le figure professionali obbligatorie previste dal presente disciplinare e per quelle aggiuntive eventualmente proposte, i valori unitari di costo e il relativo impiego di ciascun componente del gruppo di lavoro, nonché gli ulteriori elementi di

formazione del prezzo offerto, quali le spese generali, l'utile di impresa ed eventuali spese accessorie previste dall'offerta economica, in coerenza con le prestazioni contenute nell'offerta tecnica ed ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della verifica in oggetto. Tali costi dovranno essere esplicitati con riferimento distinto a ciascuna attività nella quale si articola il servizio oggetto di gara: studio di fattibilità, assistenza tecnica, segreteria tecnica, nonché comunicazione, con riferimento a quanto richiesto dalla documentazione di gara ed offerto dal concorrente.

SUBAPPALTO

L'aggiudicatario potrà subappaltare il servizio oggetto della presente gara - comunque, in misura non superiore al 30% dell'importo di aggiudicazione - 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 qualificazione di cui alla normativa di riferimento.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i..

Offerta tecnica del servizio

L'offerta tecnica sarà valutata in base ai seguenti criteri:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	MAX PUNTI
a) Valore tecnico dell'offerta	75/100
1. Caratteristiche metodologiche, qualitative e tecniche ricavate dalla relazione di cui alla busta B "Offerta Tecnica" lett. a.1) del presente disciplinare, relativamente allo studio di fattibilità, all'assistenza tecnica e all'attività di comunicazione.	max 60
2. Organizzazione del gruppo di lavoro, in relazione ai contenuti ed alle fasi del servizio	max 10
3. Articolazione e durata del periodo di assistenza tecnica aggiuntivo.	max 5
b) Contenuto economico dell'offerta valutato in relazione all'importo a base di gara, secondo la formula indicata nel prosieguo.	25/100

Offerta economica del servizio

Il Punteggio per l'offerta economica sarà attribuito applicando la seguente formula:

$$Poe = (Qi/Qmax) \times 25$$

dove

Poe = punteggio per l'offerta economica del concorrente in esame

Qi = valore numerico del ribasso percentuale offerto dal concorrente in esame

Qmax = valore numerico del ribasso percentuale più alto offerto in sede di gara

Il punteggio complessivo, per ciascun concorrente, sarà determinato dalla somma del punteggio riportato nell'offerta tecnica con quello dell'offerta economica.

L'Agenzia del Demanio si riserva di affidare l'incarico anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta idonea e conveniente.

Si precisa, inoltre, che, in caso di parità di punteggio tra due concorrenti, l'aggiudicazione avrà luogo mediante sorteggio.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data 28 maggio 2008, alle ore 12:00, presso la sede dell'Agenzia del Demanio, la Commissione di gara dichiarerà aperta la seduta pubblica, durante la quale si accerterà l'integrità dei plichi pervenuti e la tempestività della loro ricezione e si procederà alla loro apertura per la verifica del contenuto degli stessi. Nella medesima seduta la Commissione controllerà il contenuto della Busta A "Documentazione Amministrativa" e sorteggerà i concorrenti da sottoporre alla verifica dei requisiti dichiarati secondo quanto disposto dall'art. 48 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. Tali verifiche saranno effettuate dalla Commissione su un numero minimo del 10% delle offerte presentate, arrotondato all'unità superiore. Qualora le prove richieste non siano fornite, ovvero non confermino le dichiarazioni contenute nella Busta A "Documentazione Amministrativa", l'Agenzia del Demanio procederà all'esclusione del concorrente dalla gara, all'escussione della relativa cauzione provvisoria e alla segnalazione del fatto all'Autorità competente per i provvedimenti di cui all'art. 6, comma 11 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.. In data da comunicarsi tramite fax a tutti i concorrenti ammessi, la Commissione provvederà all'apertura della Busta B "Offerta Tecnica" e a siglare ciascun documento in essa contenuto. Alla seduta pubblica potrà assistere un incaricato di ciascun concorrente munito di delega.

La Commissione procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle Offerte Tecniche contenute nelle Buste B "Offerta Tecnica" e ad attribuire il relativo punteggio.

In data da comunicarsi tramite fax a tutte le ditte ammesse, la Commissione di gara procederà, in seduta pubblica, a rendere noto ai presenti il punteggio assegnato a ciascuna offerta tecnica e procederà, altresì, all'apertura della Busta C "Offerta Economica" contenente l'offerta economica.

La Commissione formulerà la graduatoria finale sommando i punteggi relativi all'offerta tecnica e a quella economica.

Risulterà aggiudicatario il concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva, il concorrente provvisoriamente aggiudicatario, nonché il concorrente che segue in graduatoria – qualora non siano compresi tra i concorrenti sorteggiati ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. - entro 10 giorni dalla richiesta della Stazione Appaltante dovranno produrre la documentazione attestante il possesso delle condizioni di partecipazione dichiarate in sede di gara, nonché la documentazione occorrente per l'espletamento degli accertamenti previsti dalla normativa antimafia.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non fornisca la prova o non confermi le dichiarazioni rese in sede di gara, si procederà all'escussione della cauzione provvisoria, alla segnalazione del fatto all'Autorità competente per i provvedimenti di cui all'art. 6, comma 11 del D. Lgs. 163/2006 s.m.i. e all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria. Qualora anche quest'ultimo non fornisca la prova o non confermi le dichiarazioni rese in sede di gara, si procederà secondo quanto disposto dall'art. 48, comma 2, del D. Lgs. 163/2006 s.m.i.. Qualora non si addivenga alla sottoscrizione del contratto nel termine fissato dall'Agenzia del Demanio, per fatto imputabile all'aggiudicatario, sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso l'Agenzia del Demanio ha la facoltà di procedere all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i. l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla presente gara, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla 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 dell'offerta, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti sarà consentito nei limiti di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e secondo le modalità di cui al Regolamento dell'Agenzia del Demanio sulla disciplina della Legge 241/1990 e s.m.i. (pubblicato sulla GURI del 7/2/2007 – serie generale n. 31).

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Avv. Marco Vecchione.

Il Responsabile del Procedimento provvederà a rispondere a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti. I quesiti dovranno essere posti esclusivamente per iscritto all'indirizzo di posta elettronica dg.operazionidiportafoglio@agenzia demanio.it, e dovranno pervenire entro la data del 12 maggio 2008. A tali quesiti il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 19 maggio 2008 a mezzo posta elettronica.

NORME DI RINVIO

Per quanto non specificamente contenuto nel presente disciplinare, nel Capitolato Tecnico e nel bando di gara si fa riferimento alle vigenti disposizioni normative.

DIRETTORE DELL'AGENZIA

Elisabetta Spitz
