

## DETERMINAZIONE N. 337 DEL 28 DICEMBRE 2018

**Oggetto:** **Immobile di via Malta n. 65 – Procedura di Vendita – Procedura aperta informatizzata per affidamento incarico di intermediazione immobiliare – Avvio (C.I.G. n. 7752775053)**

### IL SEGRETARIO GENERALE

**Vista** la legge n. 580 del 29 dicembre 1993 così come modificata dal decreto legislativo n. 219 del 25 novembre 2016;

**Visto** lo Statuto camerale, come approvato dal Consiglio Camerale e modificato da ultimo con deliberazione n. 13 del 28 novembre 2017;

**Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 2 novembre 2005, n. 254 ("Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di Commercio");

**Vista** la deliberazione n. 15 del 20 dicembre 2017, con cui il Consiglio Camerale ha approvato il bilancio di previsione per l'esercizio 2018;

**Vista** la deliberazione n. 107 del 20 dicembre 2017, con la quale la Giunta Camerale ha approvato il budget direzionale per l'esercizio 2018, a norma dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 254/2005;

**Richiamata** la determinazione n. 47 del 29 marzo 2018 con la quale sono state assegnate ai dirigenti le risorse per la gestione del budget 2018;

**Visto** il Decreto Legge n. 98 del 6 luglio 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 111 del 15 luglio 2011, recante "*disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*", e, in particolare, l'art. 12 (acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici);

**Vista** la deliberazione della Giunta Camerale n. 18 del 22 dicembre 2016 con la quale si stabiliva:

1. di confermare la cessione dell'immobile sito nella via Malta n. 65, in Cagliari, così come stabilito con determinazione del Commissario Straordinario n. 36 assunta in data 29 dicembre 2015;
2. di confermare l'utilizzo delle risorse finanziarie ricavate dalla vendita per il rimborso parziale anticipato del mutuo contratto con la Cassa Depositi e Prestiti per l'acquisto dell'immobile del largo Carlo Felice n. 66/68 (ex sede della Banca Commerciale Italiana), adiacente alla sede storica dell'Ente;
3. di prendere in considerazione, in subordine alla vendita, la locazione dell'immobile, qualora non dovessero giungere apprezzabili e concrete manifestazioni di interesse all'acquisto e, in una logica di tutela degli interessi dell'ente, dovessero persistere le condizioni di mercato non vantaggiose per procedere alla vendita;
4. di approvare il piano degli investimenti della Camera di Commercio di Cagliari per il triennio 2017/2019, allegato al provvedimento, da trasmettere al Ministero dell'Economia

e delle finanze - Dipartimento del tesoro e dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, secondo le previsioni dell'art. 12, comma 1, del DL 98/2011 (come convertito, con modificazioni, con legge 111/2011) e le modalità di attuazione indicate dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze del 16 marzo 2012;

**Richiamate:**

- la determinazione n. 130 del 28 dicembre 2017 con la quale si stabiliva di avviare una nuova procedura di alienazione dello stabile, precedentemente adibito a sede camerale, ubicato in Cagliari, via Malta n. 65, da svolgersi mediante pubblico incanto preceduto dall'acquisizione di manifestazioni di interesse all'acquisto dell'immobile;
- la determinazione n. 25 del 19 febbraio 2018 con la quale si dichiarava deserta la prima fase della procedura (pubblica), consistente nell'acquisizione di manifestazioni d'interesse per l'acquisto dell'immobile, stante la mancata presentazione di candidature;
- la deliberazione della Giunta camerale n. 16 del 23 febbraio 2018 con la quale, preso atto degli esiti della procedura, si disponeva l'indirizzo di procedere conferendo procura a vendere a una primaria agenzia immobiliare da individuarsi attraverso lo svolgimento di apposita procedura comparativa;

**Dato atto** che:

- in corso d'anno, sono state attivate ulteriori interlocuzioni, al momento infruttuose, con soggetti istituzionali potenzialmente interessati alla locazione passiva dello stabile, con l'intento di mettere a reddito l'immobile;
- in considerazione dei numerosi e infruttuosi tentativi, la Giunta camerale ha richiamato la necessità di procedere secondo il deliberato del 23 febbraio 2018, ovvero conferendo a un'agenzia immobiliare un mandato esclusivo di vendita;

**Ritenuto** congruo conferire procura a un'agenzia immobiliare per un periodo di sei mesi, rinnovabile al massimo per pari periodo, per non vincolare eccessivamente l'Amministrazione in caso di mercato sfavorevole;

**Inteso:**

- stabilire nel 5%, soggetto a ribasso, il margine di agenzia relativo alla provvigione di vendita che sarà corrisposta dalla Camera all'agenzia, al momento della stipula del contratto di compravendita;
- fissare al 5%, la misura massima della provvigione che sarà corrisposta dall'acquirente all'agenzia, al momento della stipula del contratto di compravendita;

**Atteso** che il valore immobiliare dello stabile è pari, secondo l'ultima perizia giurata (redatta dall'Ing. Andrea Casciu in data 19 dicembre 2016), a € 2.492.160,00 e che, pertanto, la misura massima del corrispettivo a carico della Camera per l'acquisizione del servizio ammonta complessivamente a € 124.608,00 (oltre IVA di legge), da corrispondersi al momento della eventuale vendita e che, pertanto, il presente provvedimento non comporta oneri di spesa aggiuntivi a carico del bilancio camerale;

**Visti** gli articoli n. 35 (*"Soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti"*) n. 36 (*"Contratti sotto soglia"*), n. 37 (*"Aggregazioni e centralizzazione delle"*

committenze”) e n. 60 (“procedura aperta”) del D.Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e ss. mm. e ii., che testualmente recitano:

- art. 35. “1. Ai fini dell’applicazione del presente codice, le soglie di rilevanza comunitaria sono: (disposizione modificata dal DLgs 56/2017 in vigore dal 20 maggio 2017) [...] c) euro 209.000 per gli appalti pubblici [...] di servizi [...];

[...]

4. Il calcolo del valore stimato di un appalto pubblico di lavori, servizi e forniture è basato sull’importo totale pagabile, al netto dell’IVA, valutato dall’amministrazione aggiudicatrice o dall’ente aggiudicatore. Il calcolo tiene conto dell’importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara. Quando l’amministrazione aggiudicatrice o l’ente aggiudicatore prevedono premi o pagamenti per i candidati o gli offerenti, ne tengono conto nel calcolo del valore stimato dell’appalto.

[...]

7. Il valore stimato dell’appalto è quantificato al momento dell’invio dell’avviso di indizione di gara o del bando di gara o, nei casi in cui non sia prevista un’indizione di gara, al momento in cui l’amministrazione aggiudicatrice o l’ente aggiudicatore avvia la procedura di affidamento del contratto.

[...]

- art. 36. “1. L’affidamento e l’esecuzione di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all’articolo 35 avvengono nel rispetto dei principi di cui agli articoli 30, comma 1, 34 e 42, nonché del rispetto del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti e in modo da assicurare l’effettiva possibilità di partecipazione delle microimprese, piccole e medie imprese. [...]

2. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 37 e 38 e salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, le stazioni appaltanti procedono all’affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all’articolo 35, secondo le seguenti modalità: [...] b) per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore [...] alle soglie di cui all’articolo 35 per le forniture e i servizi, mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, [...] per i servizi e le forniture di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti. [...] L’avviso sui risultati della procedura di affidamento, contiene l’indicazione anche dei soggetti invitati; (disposizione modificata dal D.Lgs 56/2017 in vigore dal 20 maggio 2017) [...];

- art. 37. “per gli acquisti di forniture e servizi di importo superiore a 40.000 euro e inferiore alla soglia di cui all’articolo 35 (209.000 euro), [...] le stazioni appaltanti in possesso della necessaria qualificazione di cui all’articolo 38 [...] procedono mediante utilizzo autonomo degli strumenti telematici di negoziazione messi a disposizione dalle centrali di committenza qualificate secondo la normativa vigente”;
- art. 60. “1. Nelle procedure aperte, qualsiasi operatore economico interessato può presentare un’offerta in risposta a un avviso di indizione di gara. Il termine minimo

*per la ricezione delle offerte è di trentacinque giorni dalla data di trasmissione del bando di gara [...] 2- bis. Le amministrazioni aggiudicatrici possono ulteriormente ridurre di cinque giorni il termine di cui al comma 1 nel caso di presentazione di offerte per via elettronica.”;*

**Inteso** procedere alla selezione tramite procedura aperta informatizzata da indirsi nella piattaforma della Centrale di Committenza nazionale CONSIP, invitando a presentare offerta tutte le agenzie di intermediazione immobiliare iscritte nell'apposita sezione dell'albo elettronico e prevedendo, relativamente alla pubblicità (facoltativa) ulteriore rispetto a quella minima e ai tempi per la presentazione delle offerte elettroniche:

1. di dare notizia della procedura attraverso la pubblicazione dell'avviso:
  - a) nel sito internet istituzionale dell'Ente;
  - b) nell'Albo Pretorio on-line del Comune di Cagliari (per estratto);
2. di stabilire il tempo per la presentazione delle offerte pari a 40 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del bando nella piattaforma elettronica;

**Inteso** altresì individuare, quale Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del più volte citato D.Lgs 50/2016, il Geom. Fabrizio Lecca dell'Ufficio Tecnico della Camera, già Punto Ordinante dell'Ente nel Mercato Elettronico gestito da CONSIP S.p.A.;

**Dato atto** che, relativamente alla procedura in questione, sono stati acquisiti il Codice Unico di Gara n. 7752775053 sul portale dell'Autorità Anticorruzione e che, stante la natura dell'intervento, non occorre acquisire il codice CUP presso il portale del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

**Visti** la bozza di capitolato e il disciplinare di gara, predisposti dal Responsabile del Procedimento, individuato nel Geom. Fabrizio Lecca dell'Ufficio Tecnico della Camera, come allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

#### **DETERMINA**

- 1) di avviare una nuova procedura di alienazione dello stabile, precedentemente adibito a sede camerale, ubicato in Cagliari, via Malta n. 65;
- 2) di procedere mediante mandato esclusivo da conferirsi a un'agenzia immobiliare individuata attraverso una procedura aperta informatizzata da indirsi nella piattaforma della Centrale di Committenza Nazionale CONSIP, invitando mediante apposita richiesta di offerta (RdO) tutte le agenzie di intermediazione immobiliare iscritte all'apposita sezione dell'albo elettronico della centrale secondo il codice CPV 70123000-9 – Servizi di vendita immobiliare;
- 3) di nominare Responsabile Unico del Procedimento in questione il Geom. Fabrizio Lecca dell'Ufficio Tecnico della Camera;
- 4) di stabilire nel 5% dell'importo di vendita il valore massimo del corrispettivo

- provvisoria che la Camera riconosce all'Agenzia affidataria, da sottoporre a ribasso;
- 5) di fissare al 5%, la misura massima della provvigione che l'acquirente sarà chiamato a corrispondere all'agenzia al momento della stipula del contratto di compravendita;
  - 6) di aggiudicare la procedura con il criterio del minor prezzo previsto dagli articoli n. 95, comma 4, e n. 97 del D.Lgs n. 50/2016, ovvero in favore del concorrente che presenterà il minimo importo della Commissione di cui al punto 4), comunque inferiore rispetto a quello a base di gara di cui al precedente punto 4);
  - 7) di approvare il capitolato e il disciplinare di gara allegati alla presente determinazione per farne parte integrante;
  - 8) di stabilire il tempo per la presentazione delle manifestazioni d'interesse in 40 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del bando;
  - 9) di dare notizia della procedura, oltre che nelle forme minime assicurate dalla piattaforma elettronica Me.Pa., attraverso la pubblicazione di un avviso, anche per estratto:
    - 9.1) nel sito internet istituzionale dell'Ente;
    - 9.2) nell'Albo Pretorio del Comune di Cagliari;
  - 10) di procedere alla pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati, che costituiscono gli elementi conoscitivi da rendere pubblici nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti" del sito internet dell'Ente (indirizzo web <http://www.ca.camcom.gov.it>) secondo le disposizioni degli articoli 26 e 27 del D.Lgs n. 33 del 14 marzo 2013;
  - 11) di dare atto che il presente provvedimento non comporta, al momento, oneri di spesa a carico del bilancio camerale.

La presente determinazione sarà pubblicata all'Albo informatico di questa Camera di Commercio, istituito ai sensi dell'articolo 32, Legge n. 69/2009, conformemente a quanto previsto dall'articolo 39 dello Statuto camerale.

Cagliari, 28 dicembre 2018

**Il Segretario Generale**  
Enrico Salvatore Massidda  
(firma digitale ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

## **IMMOBILE DI VIA MALTA N. 65, IN CAGLIARI**

### *Procedura aperta informatizzata per l'affidamento dei servizi di intermediazione immobiliare per la vendita dello stabile e delle relative pertinenze*

(C.I.G. 7752775053)

## **Capitolato Speciale d'appalto**

### **1 Premessa**

La Camera di Commercio I.A.A. di Cagliari intende acquisire i servizi di mediazione immobiliare finalizzati alla vendita dell'immobile, di proprietà, ubicato in Cagliari, via Malta n. 65.

### **2 Definizioni**

Sono riportati nel seguito i termini utilizzati nel testo del presente capitolato e la loro corrispondente definizione:

- Servizio: l'incarico oggetto del presente capitolato;
- Servizio complementare: servizio non strettamente connesso con le prestazioni da rendere e, pertanto, considerato aggiuntivo non compensabile con le altre attività al fine dell'invarianza del compenso contrattuale;
- Codice dei Contratti Pubblici: il D.Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e ss. mm. e ii.;
- Amministrazione: la Camera di Commercio I.A.A. di Cagliari;
- Ente: la Camera di Commercio I.A.A. di Cagliari;
- Mediatore immobiliare: il soggetto incaricato dello svolgimento del Servizio di cui al presente capitolato;
- Referente dell'Amministrazione: personale della Camera di Commercio incaricato della tenuta dei rapporti con il Mediatore Immobiliare per quanto attiene lo svolgimento dei servizi di cui al presente capitolato;
- Referente del Mediatore Immobiliare: personale incaricato della tenuta dei rapporti con la Camera di Commercio per quanto attiene lo svolgimento dei servizi oggetto del presente capitolato;
- Giorni: giorni di calendario, solari (dal lunedì alla domenica);
- Giorni lavorativi: dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi;
- Comunicazione a data certa: Raccomandata postale o a mano, messaggio di posta elettronica certificata, telegramma;

### 3 Prestazioni richieste - Finalità

Le prestazioni oggetto del presente capitolato sono finalizzate ad addivenire alla vendita dell'immobile in oggetto, così come individuato nei documenti a corredo dell'incarico, nello stato attuale in cui si trova e al miglior valore di mercato.

### 4 Durata del contratto

La durata del contratto è fissata in mesi 6 (sei), decorrenti dalla data di affidamento dell'incarico, nel rispetto dei termini di cui all'art. 32 del D.Lgs n. 50/2016.

La durata effettiva del contratto è pari al tempo, se inferiore quello massimo sopra indicato, necessario per addivenire alla compravendita.

Il contratto potrà essere prolungato per una sola volta e per pari periodo, a discrezione dell'Amministrazione e purché permangano, in capo all'affidatario, i requisiti di ordine generale e speciale necessari per la partecipazione alla procedura.

### 5 Valore dell'appalto

L'importo delle commissioni da corrispondere in caso di vendita dell'immobile, a base d'asta, è fissato in € 124.608,00 (diconsi euro centoventiquattromilaseicento/00), comprensivo di spese e al netto dell'IVA, ottenuto con l'applicazione della massima commissione - pari al 5% del valore di vendita - al valore di stima dell'immobile (stabilito in € 2.492.160,00 come risultante da perizia giurata redatta dall'Ing. Andrea Casciu).

L'importo effettivo delle commissioni, corrispondente alla provvigione di cui sopra (5% del valore di vendita) decurtata del ribasso offerto in sede di gara, sarà corrisposto unicamente in caso di vendita dell'immobile e al momento della stipula dell'atto di compravendita.

In caso di mancata vendita il Mediatore non potrà avanzare nei confronti della Camera alcuna pretesa, né a titolo di corrispettivo né a titolo di rimborso spese.

### 6 Luogo di esecuzione delle prestazioni – Descrizione del bene immobile

Il servizio in questione dovrà essere reso presso le sedi della Camera di Commercio di Cagliari, tutte ubicate nel Comune di Cagliari o, secondo i propri modelli organizzativi.

Non spettano al Mediatore Immobiliare, ad alcun titolo, rimborsi spesa per trasferte verso le sedi indicate e/o i propri uffici, qualsiasi sia il numero degli spostamenti.

L'immobile oggetto del presente capitolato è adibito a ufficio pubblico, con cortile interno privato (adibito a parcheggio) e autorimesse e locali di deposito, costituito da più unità catastali, come specificato di seguito:

Piano	F°	Mappale	Sub	Consist. (mq/vani)	Utilizzo
Terra (cortile)	18	ex 5415	54	273	Autorimessa
Terra (cortile)	18	ex 5415	55	161	Deposito

Piano	F°	Mappale	Sub	Consist. (mq/vani)	Utilizzo
Terra (cortile)	18	ex 5415	56	39	Deposito
Terra (cortile)	18	ex 5415	60	161	Autorimessa/deposito
Terra (cortile)	18	ex 5415	61	41	Deposito
Seminterrato	18	8501	29	55	Deposito
Seminterrato	18	8501	28	145	Deposito
Seminterrato	18	8501	34	341	Deposito
Seminterrato	18	8501	30	235	Deposito
Terra	18	8501	31	40	Deposito
Terra	18	8501	32	11 vani	Uffici
Primo	18	8501	25	11 vani	Uffici
Secondo	18	8501	26	10 vani	Uffici
Terzo	18	8101	27	9,5 vani	Uffici
Quarto	18	8501	33	10,5 vani	Uffici

Resta inteso che gli estremi catastali e le consistenze riportate in tabella sono elementi indicativi che vengono forniti per meglio individuare il bene, ma non si intendono assolutamente vincolanti in tal senso in quanto la successiva eventuale procedura di vendita sarà effettuata "a corpo" e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del Codice Civile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della stipula dell'atto finale di compravendita.

Si precisa che l'Amministrazione sta provvedendo alla verifica del classamento catastale dell'immobile e che, pertanto, i suddetti dati potrebbero subire variazioni le quali, comunque, saranno tempestivamente rese note.

L'immobile appartiene alla classe energetica "E" come da apposita attestazione rilasciata dall'Ing. Alessandro Campus in data 30 novembre 2011.

## 7 Modalità di esecuzione del contratto: parte generale

La Camera si impegna, per tutta e sola la durata del mandato di vendita, a concludere il contratto di compravendita relativo all'immobile sopra identificato esclusivamente tramite il Mediatore incaricato ai sensi del presente contratto, impegnandosi contestualmente a non affidare ad altri mediatori l'incarico di vendere l'immobile stesso.

Il Venditore, qualora dovesse trovare eventuali soggetti interessati all'acquisto, si impegna a segnalarli prontamente al Mediatore, affinché sia quest'ultimo a condurre la trattativa.

Il Mediatore Immobiliare si impegna a rendere all'Amministrazione le prestazioni di intermediazione immobiliare per la vendita dell'immobile in oggetto, secondo deontologia professionale, come specificate, ancorché in modo non esaustivo, nel seguito.



## 8 Modalità di esecuzione del contratto: disposizioni di dettaglio

Il Mediatore Immobiliare si impegna, nei confronti della Camera e nell'ambito dell'incarico oggetto del presente capitolato, a:

- 1) visionare e a valutare l'immobile, aggiornando, se del caso, la perizia giurata in possesso dell'Amministrazione e proponendo alla stessa un nuovo valore ipotetico di vendita, non vincolante per l'Amministrazione;
- 2) promuovere la vendita dell'immobile tramite l'utilizzo della propria organizzazione, impegnandosi a tal fine ad operare secondo gli usi e la diligenza professionali. In particolare il Mediatore affidatario si impegna:
  - a) a interpellare altre Amministrazioni nel cui territorio è ubicato il bene, per verificare l'eventuale interesse all'acquisto, dando riscontro alla Camera sull'esito dell'interpello;
  - b) a pubblicizzare la vendita tramite l'esposizione di cartello "Vendesi" all'esterno dell'immobile;
  - c) a procedere alla pubblicazione di annunci su giornali, riviste e/o altri mezzi di comunicazione, da concordarsi con l'Amministrazione;
  - d) a garantire la reperibilità telefonica, in orario d'ufficio, di persona in grado di fornire agli interessati esaurienti informazioni relative all'immobile;
  - e) ad accompagnare i potenziali acquirenti nelle visite degli immobili.
  - f) ad assistere la Camera nel reperimento dei documenti presso il Comune di Cagliari e/o delle visure ipotecarie e catastali che fossero necessarie per la riuscita della vendita;
  - g) a raccogliere le proposte di acquisto e darne tempestiva comunicazione alla Camera;
  - h) a fornire tempestivamente ogni informazione richiesta dalla Camera sulle trattative in corso;
  - i) ad assistere le parti nella trattativa fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
  - j) ad assistere l'Acquirente nella predisposizione degli atti di propria competenza e propedeutici alla stipula, quali, ad esempio quelli di seguito elencati, contenendo comunque il proprio corrispettivo entro il 5% del valore della vendita:
    - j.1) frazionamento;
    - j.2) variazione categoria catastale;
    - j.3) eventuale nuovo accatastamento;
    - j.4) voltura;
    - j.5) eventuale variazione destinazione d'uso;

- k) i) garantire, per tutta la durata del presente incarico, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali.

La Camera, parte venditrice, si impegna a operare secondo buona fede nell'adempimento dei propri obblighi e a fornire ampia collaborazione per consentire al Mediatore il corretto assolvimento dei propri doveri.

In particolare la Camera si impegna a:

- 1) prestare garanzia sulle condizioni dell'immobile come specificate nella perizia giurata, impegnandosi altresì a comunicare tempestivamente al Mediatore ogni loro variazione;
- 2) consegnare al Mediatore tutta la documentazione inerente all'immobile in proprio possesso e necessaria per la corretta formalizzazione della vendita, oltre che e quant'altro risulti necessario per l'espletamento dell'incarico;
- 3) agevolare il Mediatore nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite all'immobile da parte di potenziali acquirenti accompagnati dal Mediatore o da suoi incaricati abilitati alla professione, in orari d'ufficio o altri specificamente concordati con idoneo preavviso;
- 4) comunicare al Mediatore la data fissata per la stipulazione del rogito, e ogni sua eventuale variazione.

## 9 Variazioni del contratto

La Camera di commercio avrà la facoltà, in relazione alle proprie esigenze Istituzionali e/o ai propri assetti organizzativi, di variare in più o in meno le prestazioni oggetto del presente capitolato, fermi restando gli obiettivi e le finalità generali indicati, senza che ciò possa dar luogo a indennizzi o a speciali compensi di qualsiasi tipo nei confronti del Mediatore affidatario.

Le variazioni suddette saranno notificate mediante comunicazione scritta a data certa, anche elettronica:

1. per quanto attiene le prestazioni di cui al cap. 3, già previste nel presente capitolato, con un preavviso di almeno 7 giorni;
2. per quanto attiene eventuali prestazioni sostanzialmente diverse con un preavviso di almeno 15 giorni.

Possono essere oggetto di variante all'incarico, ad esempio, iniziative di valorizzazione dell'immobile da parte della Camera anche disposte per legge.

Il mediatore è comunque obbligato a dar corso alle richieste della Camera.

Resta inteso che tali modifiche non potranno comportare l'aumento né la diminuzione di quanto inizialmente dovuto dall'Ente quale corrispettivo complessivo del contratto, ma solamente trovare compensazione all'interno del complesso delle attività necessarie al fine di ottemperare a quanto previsto dal presente capitolato.

Resta sin d'ora inteso, altresì, che la Camera di Commercio avrà la facoltà di assegnare al Mediatore, con apposito provvedimento amministrativo e nei limiti di quanto stabilito

dall'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii., ulteriori servizi complementari a quelli in questione, anche non ricompresi nel presente capitolato.

Ulteriori attività sono affidabili, senza vincolo di effettiva ordinazione, con le modalità e nei limiti previsti dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 (*modifica di contratti durante il periodo di efficacia*).

## 10 Referenti

Il Mediatore, prima dell'avvio dell'esecuzione del contratto, comunicherà all'Ente il nominativo di un proprio Referente, fornito di adeguati requisiti di professionalità ed esperienza, cui spetteranno il coordinamento e la gestione di tutti gli aspetti attuativi del contratto.

Il Referente suddetto avrà, in particolare, funzioni di rappresentanza anche rispetto alle inadempienze contrattuali, con la conseguenza che eventuali contestazioni di inadempienza a lui indirizzate si considereranno a tutti gli effetti come notificate direttamente al legale rappresentante del soggetto affidatario dell'incarico.

Analogamente, la Camera di Commercio individuerà un proprio Referente (Referente dell'Amministrazione) al quale destinare tutte le comunicazioni e le segnalazioni indicate nel presente capitolato, che avrà il compito di vigilare sulla corretta esecuzione del contratto nonché di fornire un parere sull'andamento del servizio ai fini del pagamento del corrispettivo e dell'eventuale applicazione delle penali.

## 11 Personale addetto

Per l'esecuzione del servizio, il Mediatore dovrà impiegare tassativamente personale appartenente alla propria struttura organizzativa, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, regolamenti e norme contrattuali in materia.

Il personale impiegato nello svolgimento delle attività necessarie per la prestazione dei servizi, se dipendente, dovrà essere inquadrato in categorie e livelli coerenti con le mansioni effettivamente svolte.

## 12 Penali

Le penali dovute per il ritardato adempimento non possono comunque superare, complessivamente, il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale (D.Lgs n. 50/2016 – Art. 113 bis):

- La violazione del patto d'esclusiva comporterà a risoluzione del contratto e il pagamento di una penale concordata ex Art. 1382 c.c. pari al 10% per cento della provvigione dovuta al Mediatore.
- Qualora il Venditore non accettasse una proposta di acquisto conforme all'incarico, lo stesso dovrà ugualmente corrispondere al Mediatore la provvigione prevista all'Art. 5 del presente accordo. In tale ipotesi, inoltre, il Mediatore provvederà all'immediata restituzione dell'assegno ricevuto a titolo di deposito fiduciario da parte del Proponente acquirente.



- Nel caso in cui l'affare non si concluda a causa delle inesatte indicazioni fornite dolosamente o con colpa grave dal Venditore riguardo alle condizioni dell'immobile ed ai pesi ed oneri su di esso gravanti, nonché nel caso in cui la conclusione sia impedita dall'esistenza di irregolarità urbanistico/edilizie e catastali rispetto alla normativa vigente, sottaciute con dolo o colpa grave, sarà a carico del Venditore una penale a favore del Mediatore pari alla provvigione prevista dal presente accordo;
- Nel caso in cui l'affare non si concluda a causa di inadempimento o ritardo nell'adempimento degli obblighi contrattuali in capo al Mediatore, è posta a carico del Mediatore una penale di pari importo a quella definita al 1° punto elenco del presente articolo (10% del valore contrattuale dell'incarico);
- Nel caso in cui il Mediatore ritardi nell'adempiere alle richieste della Camera che siano contemplate tra gli obblighi contrattuali, ivi compresa quella di assumere in carico eventuali acquirenti che dovessero presentarsi direttamente alla Camera e da questa indirizzati al Mediatore stesso, una penale giornaliera per ogni giorno superiore ai tre lavorativi pari all'1 per mille dell'ammontare della provvigione, salvi i danni derivanti dall'eventuale mancata vendita per rinuncia del possibile acquirente;

L'applicazione delle penali avverrà al termine di apposita procedura di contestazione scritta, da avviarsi entro 10 gg. solari dall'inadempienza, e previa acquisizione e valutazione delle eventuali giustificazioni addotte, che saranno da presentarsi entro il termine perentorio, comunque non inferiore a giorni 3 (tre), che verrà comunicato dall'Ente all'avvio della procedura di contestazione. Nel caso di violazioni omogenee per tipologia e commesse nell'arco di un periodo di tempo, i 10 giorni decorrono dal verificarsi dell'ultimo evento.

L'Ente si riserva, comunque, il diritto di richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni, così come la richiesta e/o il pagamento delle penali non esonera in nessun caso l'affidatario dall'adempimento delle obbligazioni per le quali si è reso inadempiente e che hanno fatto sorgere la contestazione.

In caso di accertamento di più inadempienze, la penale irrogata sarà quantificata come somma delle penalità applicate per ciascuna violazione contrattuale considerata come indipendente.

L'ammontare della penale verrà dedotto dall'importo della fattura o, in mancanza, prelevato dalla cauzione definitiva ove non sia soddisfatto dall'aggiudicatario nel termine di 15 (quindici) giorni dall'avviso che riceverà.

### **13 Clausola risolutiva espressa**

L'Ente, a norma dell'art. 1456 del codice civile, si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione di diritto del contratto, qualora nel periodo di validità dello stesso:

1. il Mediatore perda uno dei requisiti stabiliti per partecipare alla procedura di gara ovvero vengano meno quelli stabiliti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016;
2. il Mediatore non provveda a effettuare le prestazioni di carattere straordinario nei termini previsti dal presente capitolato;



3. venga violato quanto previsto dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro;
4. si riscontri la mancanza o l'interruzione ingiustificata delle garanzie di cui all'art. 18 del presente capitolato;
5. si proceda all'applicazione di penali oltre il 10,00% dell'importo di aggiudicazione del contratto.

L'Ente comunicherà la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa a mezzo lettera raccomandata A/R, oppure attraverso l'invio di una comunicazione via posta elettronica certificata.

Qualora l'Ente si avvalga della clausola risolutiva il Mediatore, oltre alle penali eventualmente già corrisposte, sarà tenuto al risarcimento di tutti i danni diretti e al rimborso delle maggiori spese che l'Ente dovrà sostenere per l'acquisizione del servizio con un nuovo contraente, da valutarsi sino al momento della stipula di un nuovo contratto.

Resta inteso che, nel caso di risoluzione, il Mediatore avrà diritto unicamente al pagamento dei servizi svolti in modo conforme alle prescrizioni del presente capitolato, che siano stati accertati e accettati dall'Amministrazione.

## **14 Modalità di pagamento del corrispettivo**

Il corrispettivo dovuto sarà liquidato a seguito dell'emissione di fattura posticipata riportante il dettaglio dei servizi svolti, il riferimento al contratto di affidamento e il codice C.I.G. della procedura (C.I.G. n. 7752775053).

Il pagamento della fattura avverrà nei termini di legge (30 giorni consecutivi), che decorreranno dalla data di ricezione del documento contabile sulla piattaforma elettronica dedicata (purché conformi alle specifiche richieste) o dal momento della loro regolarizzazione (in caso di difformità e/o di incompletezza).

La fattura dovrà essere emessa in forma elettronica, secondo la formula del cosiddetto "Split-Payment", e intestata a:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari

Largo Carlo Felice n. 72 – 09124 CAGLIARI

P.I. 00499470920 – C.F. 80000770927

e dovrà essere trasmessa attraverso l'apposita piattaforma telematica (Codice univoco dell'Amministrazione: 405MCB).

E' condizione essenziale per la liquidazione delle fatture l'accertamento della regolarità contributiva del Mediatore.

Non sarà riconosciuta alcuna prestazione aggiuntiva rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato, se non espressamente e preventivamente autorizzata dall'Ente.

L'Ente potrà rivalersi sul Mediatore per gli eventuali danni già contestati allo stesso per il rimborso di spese o per il pagamento di penali, anche tramite ritenute da operarsi in sede di pagamento della fattura.

## **15 Obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari**

Ai sensi dell'art. 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 (recante obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari), l'affidatario si impegna al rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari legati all'espletamento dell'incarico.

Qualora questi non assolvano ai predetti obblighi il presente contratto si risolve di diritto ai sensi dell'art. 3, comma 8, della citata legge 136/2010.

## **16 Patto di integrità e normativa anticorruzione**

L'affidatario si impegna al rispetto degli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti previsti dalla normativa vigente (legge n. 190 del 6 novembre 2012) e nel Piano nazionale.

L'affidatario si impegna, in particolare, a conformare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza, e, in particolare, a non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di distorcere la corretta esecuzione del contratto così come previsto nel Patto di Integrità da sottoscrivere obbligatoriamente in sede di partecipazione alla gara.

Il Mediatore è tenuto, altresì, a segnalare immediatamente l'eventuale insorgenza di situazioni di conflitto d'interesse durante lo svolgimento del servizio e ad adottare le conseguenti misure correttive come prevede la normativa vigente.

## **17 Adeguamento dei prezzi**

Le condizioni economiche, compresi gli importi delle penali, non potranno essere soggetti, a revisione.

## **18 Responsabilità del Mediatore - Garanzie**

Ogni responsabilità per danni, di qualsiasi specie ed entità, che dovessero derivare a persone o cose durante l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato per fatto del personale dell'affidatario, saranno ad esclusivo carico dello stesso, che, al riguardo, sarà tenuto a sollevare l'Ente da ogni responsabilità.

Il Mediatore sarà tenuto a risarcire l'Ente da ogni danno causato dall'inadempimento delle proprie obbligazioni.

Il Mediatore dovrà costituire, in favore della Camera, le garanzie appresso indicate.

### **18.1 Cauzione definitiva**

L'aggiudicatario è tenuto, prima della stipula del contratto di appalto, a presentare una cauzione definitiva pari al 10% del valore complessivo del contratto, nelle forme e nei modi indicati nella documentazione di gara.

La cauzione è prestata a garanzia della corretta e puntuale esecuzione degli obblighi contrattuali e potrà essere incamerata, in tutto o in parte, qualora l'impresa non adempia ai propri obblighi contrattuali.

## 18.2 Assicurazione

L'aggiudicatario dovrà dimostrare il possesso di idonea polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali.

Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Ente prima della stipula del contratto d'appalto sotto pena dell'impossibilità della sottoscrizione per fatto dell'aggiudicatario e del conseguente incameramento della cauzione versata, fatto salvo il diritto di agire in giudizio per il risarcimento di eventuali danni ulteriori.

Tutte le garanzie prestate devono essere mantenute efficaci, a cura e spese dell'affidatario, per l'intera durata contrattuale.

## 19 Subappalto e Cessione del contratto

### 19.1 Cessione del contratto

Non è ammessa la cessione del contratto, neppure parziale.

### 19.2 Subappalto

Il subappalto è regolato dall'art. 105 del D.Lgs n. 50/2016.

Qualora il Mediatore vi ricorra, è fatto obbligo al medesimo di trasmettere, entro venti giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei confronti del subappaltatore, copia delle relative fatture quietanzate.

In caso di inadempimento la Camera di Commercio provvederà a sospendere il pagamento del corrispettivo.

## 20 Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti il contratto d'appalto, quali quelle per bolli, quietanze, diritti fissi e/o di segreteria, oltre che di registrazione saranno a carico esclusivo dell'affidatario, senza diritto di rivalsa verso la Camera.

## 21 Norme di rinvio – Dettagli

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 s.m.i. si specifica che l'appalto posto a gara non presenta interferenze con le attività svolte dal personale dell'Amministrazione, né con il personale di imprese diverse eventualmente operanti per conto dell'Amministrazione medesima con contratti differenti. La stazione appaltante non ha, pertanto, provveduto alla redazione del DUVRI

Divisioni in lotti: Lotto unico a causa dell'unicità funzionale tecnico/economica dell'appalto.

Per quanto non disciplinato dal presente capitolato e/o dagli atti di gara si rinvia espressamente alla seguente normativa:

- D.Lgs 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture);
- Codice Civile;
- DPR 445/2000,



oltre che alle altre norme e/o ai Regolamenti eventualmente applicabili per legge.

## **22 Controversie**

Il foro competente per le eventuali controversie è esclusivamente quello di Cagliari.

## **23 Allegati**

Fa parte integrante del presente documento, ancorché non materialmente allegato, il seguente documento:

1. Perizia di stima dell'immobile aggiornata in data 19 dicembre 2016 dall'Ing. Andrea Casciu.

Cagliari, 28 dicembre 2018

## **IMMOBILE DI VIA MALTA N. 65, IN CAGLIARI**

### *Procedura aperta informatizzata per l'affidamento dei servizi di intermediazione immobiliare per la vendita dello stabile e delle relative pertinenze*

(C.I.G. 7752775053)

## **Disciplinare**

### **1 Oggetto**

La Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cagliari, di seguito denominata anche "Amministrazione", indice una procedura aperta informatizzata telematica tramite MePa (RDO), ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs 18 aprile 2016 n.50, per l'affidamento dei servizi di mediazione immobiliare per la vendita del bene immobile in oggetto.

Il presente disciplinare di gara contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura di gara telematica e integra le prescrizioni del bando del Mercato Elettronico della P.A. (CONSIP) denominato "servizi" – categoria "servizi di amministrazione e mediazione immobiliare", e relativi specifici allegati. In caso di discordanza tra le prescrizioni, prevalgono quelle contenute nella documentazione redatta dalla Camera di Commercio in quanto aderente alle specifiche necessità del servizio in acquisizione.

La gara è aperta a tutte le ditte operanti nel settore e abilitate dalla Consip all'interno della seguente iniziativa MEPA: "Servizi di amministrazione e mediazione immobiliare", con aggiudicazione alla Società di Intermediazione che avrà presentato il minor prezzo ai sensi del comma 4 dell'art. 95 e dell'art. 97 del citato D.Lgs n. 50/2016, corrispondente alla minore provvigione percentuale offerta, non superiore a quella a base di gara.

Il codice di classificazione CPV (vocabolario comune europeo per gli appalti pubblici – regolamento (CE) n. 213/2008) dell'iniziativa è: 70123000-9 - Servizi di vendita immobiliare

Il codice ISTAT del luogo per l'esecuzione della fornitura è: 092009 - Comune di Cagliari.

E' data pubblicità alla procedura attraverso idonea pubblicazione di avviso sui siti internet istituzionali della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cagliari e del Comune di Cagliari.

La gara informale e i rapporti contrattuali dalla stessa derivanti sono regolati:

- dalle norme contenute nel bando di gara, nel presente disciplinare, nel Capitolato Speciale d'Appalto, e in tutti gli atti in essi richiamati;
- dalle norme e dalle prescrizioni contenute nella sezione del portale CONSIP relativa all'iniziativa;
- dal Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- dal Regolamento di esecuzione ed attuazione di cui al D.P.R. 207/2010 per quanto vigente;
- dal Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii. "Codice dell'Amministrazione Digitale" (di seguito CAD);
- dal Regolamento Generale sulla protezione dei dati dell'Unione Europea (GDPR – General Data Protection Regulation) n. 2016/679;
- dal Decreto Legislativo 2003, n. 196 e ss.mm.ii. "Codice in materia di protezione dei dati personali";
- Dal Decreto Legislativo 10 febbraio 2005, n. 30 "Codice della proprietà industriale".
- dal codice civile e dalle altre leggi e regolamenti statali e regionali;

L'appalto è costituito in un lotto unico d'aggiudicazione al fine di poter gestire in maniera unitaria il servizio e di razionalizzarne i costi, in quanto la suddivisione in lotti, oltre a comportare maggiori costi, sarebbe fonte di criticità tecniche ostative ad un razionale espletamento dell'attività di supporto.

## **2 Dotazione informatica per la presentazione dell'offerta**

Per partecipare alla presente procedura l'impresa concorrente deve essere abilitata, a propria cura e spese, al portale CONSIP.

Le imprese non registrate sul portale che intendono partecipare alla procedura di gara devono effettuare la registrazione e ottenere l'abilitazione in tempo utile prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

## **3 Durata del contratto**

La durata del contratto è fissata in 6 mesi, eventualmente rinnovabili per pari periodo, decorrenti dalla data di affidamento dell'incarico, nel rispetto dei termini di cui all'art. 32 del D.Lgs n. 50/2016.

Il contratto potrà essere rinnovato a discrezione dell'Amministrazione e purché permangano, in capo all'affidatario, i requisiti di ordine generale e speciale necessari per la partecipazione alla procedura.

## 4 Valore dell'appalto

L'importo contrattuale massimo stimato, corrispondente all'applicazione della massima commissione - pari al 5% del valore di vendita - al valore di stima dell'immobile (stabilito in € 2.492.160,00 come risultante da perizia giurata redatta dall'Ing. Andrea Casciu) è fissato in € 124.608,00 (diconsi euro centoventiquattromilaseicentootto/00), comprensivo di spese e al netto dell'IVA.

Ai sensi dell'art. 26, comma 3 bis D.Lgs 81/2008, si dà atto che i costi della sicurezza per l'eliminazione dei rischi da interferenza sono pari a Euro 0,00 (zero), trattandosi di servizi di natura intellettuale.

## 5 Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a presentare l'offerta le Società di intermediazione immobiliare, se in possesso dei requisiti generali e dei requisiti di idoneità professionale, di capacità tecnica-professionale e di capacità economico-finanziaria richiesti dalla normativa per l'espletamento del servizio di che trattasi.

Possono partecipare alla gara i soggetti che avranno ricevuto invito tramite MEPA secondo le modalità previste dalla relativa RDO e abilitati al mercato elettronico per i bandi oggetto della RDO stessa, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016.

Sono ammessi a presentare l'offerta i soggetti individuati dall'art. 45 e seguenti del D.Lgs 50/2016.

Tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura devono obbligatoriamente registrarsi, accedendo all'apposito link, sul portale dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ([www.anticorruzione.it](http://www.anticorruzione.it)) "Servizi" - "Servizi on line"- "AVCPASS Operatore Economico" secondo le istruzioni ivi contenute e, al fine della verifica dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, dovranno allegare il PASSOE rilasciato dal portale.

Ferme restando le modalità di presentazione delle offerte di cui oltre, ai fini dell'ammissione alla gara, le imprese concorrenti, a pena di esclusione, devono possedere i seguenti requisiti:

### 1) Requisiti di ordine generale

- 1.1) non sussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del D.Lgs n. 50/2016;

### 2) Requisiti di idoneità professionale

- 2.1) iscrizione nel registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. competente o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE, per attività inerenti la presente procedura (art. 83 comma 3 del D.Lgs n. 50/2016);
- 2.2) idoneità per l'iscrizione al Registro Imprese nella Sezione Agenti di Affari in mediazione immobiliare da parte di tutti i legali rappresentanti delle Società di capitali, ovvero da tutti i soci per le società in nome collettivo, da tutti i soci



accomandatari per società in accomandita semplice e in accomandita per azioni, dagli eventuali preposti a tale ramo di attività e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività di mediatore per conto dell'impresa (ad es. dipendenti);

- 2.3) polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti, che nello specifico consiste in una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva delle garanzie per infedeltà dei dipendenti;
- 2.4) nel caso in cui si tratti di operatore economico avente sede, residenza o domicilio in paesi inseriti nella c.d. "black list" di cui all'art. 37 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 122/2010, questi deve possedere l'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.M. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero in alternativa prova della presentazione dell'apposita domanda di cui all'art. 4 del citato D.M. 14 dicembre 2010 entro il termine di scadenza fissato per la presentazione dell'offerta (si precisa che l'autorizzazione di cui al D.M. 14 dicembre 2010 deve essere comunque posseduta all'atto di aggiudicazione e per tutta la durata del contratto);

### 3) Requisiti di capacità economica e finanziaria

- 3.1) aver stipulato nei tre anni antecedenti la pubblicazione della presente procedura, o avere in corso, almeno tre contratti per servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto, resi in favore di Pubbliche Amministrazioni o soggetti privati, per un importo complessivo di provvigioni non inferiore a € 200.000,00<sup>1</sup>, IVA esclusa. Si precisa che per tre anni antecedenti la pubblicazione della gara si intende il periodo compreso tra dicembre 2015 e dicembre 2018).

Se l'impresa è costituita da meno di due anni, dovrà possedere il fatturato richiesto di valore proporzionale al periodo di vigenza dell'impresa. In ogni caso, se l'operatore economico non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento, la cui idoneità sarà però esclusivo oggetto di valutazione della Commissione.

### 4) Requisiti di capacità tecnica e professionale

I soggetti partecipanti devono possedere (e dimostrare) i seguenti requisiti di capacità tecnica e professionale, ai sensi dell'art. 83, comma 6 e dell'ALL. XVII, parte II, del D.Lgs 50/2016:

- 4.1) presentare un elenco dei principali servizi di mediazione, effettuati negli ultimi 3 anni, indicando, per ciascuno: gli importi, le date (la durata dell'appalto), i destinatari (pubblici o privati). Dovrà trattarsi di servizi eseguiti con buon esito e senza incorrere in alcuna risoluzione anticipata.

L'Ente appaltante procederà in seguito ad acquisire d'ufficio le informazioni oggetto delle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, nonché tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni.

<sup>1</sup> D.Lgs n. 50/2016 – Art. 83. [...] 5. Il fatturato minimo annuo richiesto ai sensi del comma 4, lettera a) non può comunque superare il doppio del valore stimato dell'appalto, calcolato in relazione al periodo di riferimento dello stesso [...]

È ammesso l'istituto dell'avvalimento nei termini di cui al presente disciplinare. Non è ammessa la partecipazione di concorrenti che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile. Saranno altresì esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accerti sulla base di univoci elementi che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, ovvero coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

## **6 Raggruppamenti di imprese, consorzi e reti di imprese**

È ammessa la partecipazione di imprese temporaneamente raggruppate o raggruppande, nonché di consorzi di imprese e Reti di imprese, con l'osservanza della disciplina di cui agli articoli 45, 47 e 48 del D.Lgsn. 50/2016, ovvero, per le imprese stabilite in altri paesi membri dell'UE, nelle forme previste nei paesi di stabilimento.

Secondo quanto disposto dall'art. 48, comma 7 del D.Lgs n.50/2016, non è ammesso che un'impresa partecipi alla gara singolarmente e quale componente di un R.T.I. o di un Consorzio o di una Rete di Imprese, ovvero che partecipi a R.T.I. o Consorzi o Reti di Imprese diverse, pena l'esclusione dalla gara dell'Impresa medesima e dei R.T.I. o Consorzi o Rete alla quale l'Impresa partecipa.

Ai sensi dell'art. 80, comma 5, lettera m) del D.Lgs n. 50/2016, saranno escluse dalla gara le imprese concorrenti che si trovino, rispetto ad altro partecipante alla gara, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Secondo quanto previsto dalla deliberazione AGCM del 18/9/2013, in caso di anomalie comportamentali che possono essere indizio di fenomeni anticoncorrenziali, tra cui la partecipazione in RTI di imprese in grado di partecipare alla gara singolarmente, la stazione appaltante procederà a segnalare alle Autorità tali fenomeni.

La delibera è consultabile all'indirizzo:

[http://www.agcm.it/component/joomdoc/allegati-news/Delibera\\_e\\_Vademecum.pdf/download.html](http://www.agcm.it/component/joomdoc/allegati-news/Delibera_e_Vademecum.pdf/download.html).

I Consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.Lgs n. 50/2016 e le Reti di Impresa dotate di organo comune con poteri di rappresentanza e soggettività giuridica ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, D.L. 5/2009, dovranno indicare, in sede di offerta, per quale/i consorziato/i o retista/i concorre e solo a questi ultimi è fatto divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma. In caso contrario, verranno esclusi dalla gara sia il Consorzio che il Consorziato.

Le imprese concorrenti che intendano presentare un'offerta per la presente gara in RTI o con l'impegno di costituire un RTI, ovvero in Consorzi o in Rete di Imprese, fermo restando i requisiti richiesti, dovranno osservare le seguenti condizioni:

1. la registrazione e l'abilitazione al sistema avviene da parte della sola impresa mandataria, pertanto le chiavi per accedere al sistema per la collocazione delle offerte saranno quelle dell'impresa mandataria;
2. con riferimento al contenuto della Busta di qualifica (Documentazione amministrativa – art. 9), la dichiarazione sostitutiva di cui I paragrafi I) e seguenti,

specifiche per tali tipologie di operatore economico, devono essere prodotte e firmate digitalmente:

- 2.1. dal legale rappresentante di tutte le imprese raggruppande/consorzianti, in caso di R.T.I./Consorzio ordinario non formalmente costituiti al momento della presentazione dell'offerta;
- 2.2. dal legale rappresentante dell'impresa mandataria ovvero dal legale rappresentante del Consorzio ordinario, in caso di R.T.I./Consorzio ordinario formalmente costituito prima della presentazione dell'offerta;
- 2.3. dal legale rappresentante del Consorzio, in caso di Consorzio di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.Lgs n. 50/2016;
- 2.4. dal legale rappresentante dell'operatore economico che riveste le funzioni di organo comune, nel caso di Rete di imprese in cui la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, D.L. n. 5/2009;
- 2.5. dal legale rappresentante dell'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara, se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del D.L. n. 5/2009;
- 2.6. dal legale rappresentante dell'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, ovvero (in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi), da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara.

Il requisito di cui al paragrafo 5 punto 3, in caso di RTI/Consorzio può essere posseduto cumulativamente dalle imprese facenti parte del raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti. La mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.

## 7 Avvalimento

Ai sensi e secondo le modalità e condizioni di cui all'art. 89 del D.Lgs n. 50/2016 e a quelle riportate al paragrafo 5 "Requisiti di partecipazione", è ammesso l'avvalimento.

L'impresa concorrente che intende ricorrere a tale istituto dovrà compilare la Parte II, lett. C "Informazioni sull'affidamento sulle capacità di altri soggetti (Avvalimento)" dell'Allegato 2B – DGUE. In particolare dovrà barrare la casella "SI" e dovrà indicare la denominazione degli operatori economici di cui intende avvalersi e i requisiti oggetto di avvalimento.

Ciascuna impresa ausiliaria dovrà altresì compilare e firmare un DGUE distinto con le informazioni richieste nelle sezioni A e B della parte II, dalla parte III, dalla parte IV ove pertinente e dalla parte VI.

L'impresa concorrente dovrà inoltre allegare a sistema la seguente documentazione:

- a) una dichiarazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente la concorrente;
- b) copia del contratto corredata da dichiarazione di autenticità sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e dell'impresa ausiliaria con il quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'Appalto.

In luogo del legale rappresentante le dichiarazioni di cui ai precedenti punti possono essere rese da soggetto munito dei poteri di firma, comprovati da copia autentica dell'atto di conferimento dei poteri medesimi. L'Amministrazione trasmetterà all'ANAC tutte le dichiarazioni di avalimento indicando l'aggiudicatario.

Si specifica che l'Amministrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 89 del D.Lgs 50/2016, eseguirà in corso d'esecuzione le verifiche sostanziali circa l'effettivo possesso dei requisiti e delle risorse oggetto di avalimento da parte dell'impresa ausiliaria, nonché l'effettivo impiego delle risorse medesime nell'esecuzione dell'appalto.

Resta inteso che, ai fini della presente gara, il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione in relazione alle prestazioni oggetto del contratto. Gli obblighi previsti dalla normativa antimafia a carico del concorrente si applicano anche nei confronti del soggetto ausiliario.

A pena di esclusione non è consentito che più concorrenti si avvalgano dei requisiti di una stessa impresa ausiliaria e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che l'ausiliata (art. 89, comma 7 del D.Lgs n. 50/2016).

L'assenza della dichiarazione di avalimento o la mancata osservanza dei limiti, formalità e condizioni di cui al citato art. 89 del D.Lgs n. 50/2016, comportano l'impossibilità di usufruire dell'avalimento.

## **8 Termine e modalità di presentazione delle offerte**

Tutti i documenti relativi alla presente procedura, fino all'aggiudicazione, dovranno essere inviati esclusivamente per via telematica attraverso il Portale del MePa, dovranno essere redatti in formato elettronico ed essere sottoscritti, a pena di esclusione, con la firma digitale di cui all'art. 1, comma 1, lett. s) del D.Lgs n. 82/2005.

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13,00 del giorno 20 febbraio 2019, pena l'irricevibilità della stessa e comunque la non ammissione alla procedura. L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono stabilite in base al tempo del sistema.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

La seduta pubblica del seggio di gara per l'ammissione delle offerte e la verifica della documentazione inserita nella busta di qualifica si terrà il giorno 21 febbraio 2019, alle ore

10,30, presso il salone delle riunioni al 1° piano della sede del largo Carlo Felice n. 72, a Cagliari.

L'offerta dovrà essere inserita nelle apposite sezioni relative alla presente procedura e dovrà essere composta dai seguenti documenti:

- Documentazione Amministrativa, di cui al successivo paragrafo 9 – ;
- Offerta Economica, di cui al successivo paragrafo 10 .

Tutti i file della Documentazione Amministrativa dovranno essere firmati digitalmente, potranno avere una dimensione massima di 10 MB ciascuno e dovranno essere inseriti a sistema nella Busta di Qualifica.

Tutti i file relativi all'Offerta Economica dovranno essere firmati digitalmente, potranno avere una dimensione massima di 10 MB ciascuno e dovranno essere inseriti a sistema nella Busta Economica.

La documentazione richiesta in ciascuna busta dovrà essere inserita separatamente e non raggruppata in un'unica cartella compressa (formato zip o rar).

Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione all'appalto, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

Ai sensi di quanto stabilito all'art. 32, comma 4 del D.Lgs n. 50/2016, ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta e, pertanto, non sono ammesse offerte alternative.

## **9 Documentazione Amministrativa – “Busta di Qualifica”**

Nella sezione denominata “Busta di Qualifica” della RdO dovranno essere allegati i sotto elencati documenti:

- a) domanda di partecipazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, firmata digitalmente dal legale rappresentante conforme al modello Allegato;
- b) documento di gara unico europeo (DGUE) di cui all'art. 85 del D.Lgs n. 50/2016, redatto in conformità al modello di formulario approvato con regolamento della Commissione europea, che costituisce un'autodichiarazione aggiornata come prova documentale preliminare in sostituzione dei certificati rilasciati da autorità pubbliche o terzi, firmata digitalmente dal legale rappresentante (Allegato 2B)
- c) in caso di partecipazione di imprese aventi sede, residenza o domicilio nei Paesi inseriti nelle cosiddette “black list” di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 maggio 1999 ed al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 novembre 2001: copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 37 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e del D.M. 14 dicembre 2010 ovvero copia della istanza inviata per ottenere l'autorizzazione medesima. La stazione appaltante procederà a verificare d'ufficio gli elenchi degli operatori di cui sopra, nella sezione dedicata del sito internet del Dipartimento del Tesoro;
- d) cauzione provvisoria ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 50/2016 di importo pari al 2% dell'importo massimo complessivo di provvigione posto a base di gara (€ 2.492,16);
- e) eventuali certificazioni per la riduzione della cauzione provvisoria;

- f) procura: l'impresa concorrente deve produrre e allegare a sistema la scansione firmata digitalmente della procura attestante i poteri del sottoscrittore e gli estremi dell'atto notarile.

La stazione appaltante si riserva di richiedere all'impresa, in ogni momento della procedura, la consegna di una copia autentica o copia conforme all'originale della procura;

- g) (in caso di avvalimento) la documentazione richiesta dal paragrafo. 5 del presente disciplinare;
- h) in caso di concorrenti che abbiano dichiarato la sussistenza di una situazione di controllo ex art. 2359 codice civile, idonea documentazione atta a dimostrare che debba essere esclusa l'unicità del centro decisionale;
- i) patto di integrità sottoscritto per accettazione.

Inoltre, in caso di:

- j) RTI o Consorzio ordinario: dichiarazione in cui dovranno essere specificate le parti del servizio/fornitura che saranno eseguite dalle singole imprese, espresse anche in misura percentuale (art. 48, comma 4 del D.Lgs n. 50/2016), tale dichiarazione dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante di ogni impresa raggruppanda o consorzianda o da persona dotata di poteri di firma;
- k) RTI o Consorzio ordinario già costituito: copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza, conferito alla mandataria ovvero dell'Atto costitutivo del Consorzio;
- l) RTI o Consorzio ordinario non ancora costituiti: dichiarazione (o dichiarazione congiunta), firmata digitalmente dal legale rappresentante di ogni impresa raggruppanda o consorzianda o da persona dotata di poteri di firma attestante:
- quale impresa raggruppanda, che in caso di aggiudicazione sarà conferito mandato speciale con rappresentanza, ovvero l'indicazione dell'impresa che sarà designata quale referente responsabile del Consorzio;
  - l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dall'art. 48 comma 8, comma 8 del D.Lgs n. 50/2016;
- m) Consorzio stabile: dichiarazione relativa alle consorziate per le quali il consorzio concorre;
- n) Rete di imprese:
- dichiarazione in cui dovranno essere specificate le parti di servizio che saranno eseguite da ogni impresa aderente al contratto di rete;
  - copia informatica autentica del contratto di rete.

Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta responsabilità e sanzioni civili e penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Inoltre, ai sensi dell'art. 80, comma 12 del D.Lgs n. 50/2016, in caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione, nelle procedure di gara, la stazione appaltante ne dà segnalazione all'Autorità che, se ritiene siano state rese con dolo o colpa grave in considerazione della rilevanza e della gravità dei fatti oggetto della falsa

documentazione, dispone l'iscrizione nel casellario informatico ai fini dell'esclusione dalle procedure di gara e dagli affidamenti di subappalto fino a due anni.

Si raccomanda la massima attenzione nell'inserire tutti gli allegati nella sezione pertinente e, in particolare, di non indicare o comunque fornire i dati dell'Offerta Economica in sezione diversa da quella relativa alla stessa, pena l'esclusione dalla procedura.

### **9.1 Domanda di partecipazione (Allegato 2A) e DGUE (Allegato 2B)**

Nella dichiarazione di partecipazione (Allegato 2A) e nel DGUE (Allegato 2B) (per le imprese concorrenti non appartenenti a Stati membri della UE, le dichiarazioni dovranno essere rese a titolo di dichiarazione solenne, come tale da effettuarsi dinanzi all'Autorità Giudiziaria o amministrativa competente, un notaio o un organismo professionale qualificato), le imprese concorrenti devono attestare:

- l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80, commi 1,2, 3, 4 e 5 del D.Lgs n. 50/2016 (Allegato 1B – DGUE Parte III);
- l'iscrizione nel registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. competente o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE, per attività inerenti la presente procedura (art. 83 comma 3 del D.Lgs n. 50/2016) (Allegato 1B – DGUE Parte IV lettera A punto 1);
- di essere in possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale necessari per la corretta esecuzione della fornitura, di cui all'art. 26, comma 1, lettera a), punto 2 del D.Lgs n. 81/2008;
- aver realizzato, o avere in corso, con enti pubblici o soggetti privati (verifica di conformità a stati di avanzamento e finale), nel triennio 2015 – 2018, servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto, per un importo complessivo nel triennio non inferiore a € 200.000,00<sup>1</sup> IVA esclusa. (Allegato 1B – DGUE Sezione C – punto 1.b, per ogni servizio dovrà essere indicata la descrizione sintetica, gli importi, le date, i soggetti destinatari);
- l'eventuale intenzione di ricorrere al subappalto, conformemente a quanto previsto al successivo paragrafo 14 "Subappalto", pena la mancata autorizzazione al subappalto stesso. Nel caso l'impresa concorrente decida di avvalersi del subappalto dovrà indicare nell'apposita sezione del DGUE, parte II, lettera D, le prestazioni che si intende subappaltare;
- l'eventuale affidamento alle capacità di altri soggetti ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs 50/2016. Nel caso in cui l'impresa concorrente decida di ricorrere all'istituto dell'avvalimento, oltre alla documentazione indicata nel paragrafo 5 del presente disciplinare, nell'Allegato 2B – DGUE, Parte II lett. c "Informazioni sull'affidamento sulle capacità di altri soggetti (Avvalimento) dovrà barrare la casella "SI" e dovrà indicare la denominazione degli operatori economici di cui intende avvalersi e i requisiti oggetto di avvalimento. Inoltre ciascuna impresa ausiliaria dovrà compilare e firmare un DGUE distinto con le informazioni richieste nelle sezioni A e B della parte II, dalla parte III, dalla parte IV ove pertinente e parte VI;



- l'accettazione incondizionata di tutte le clausole riportate nel presente disciplinare, nella documentazione di gara ed in tutti i suoi allegati nonché di tutti i chiarimenti sul sito [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) nella sezione relativa alla procedura;
- di mantenere vincolata l'offerta per un periodo non inferiore a 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Un autonomo DGUE deve essere presentato da parte di tutti i soggetti individuati, nella parte II, lettera A – “Informazioni sull'operatore economico,” quali facenti parte di eventuale R.T.I./Consorzio ordinario/Rete d'Impresa/GEIE, di eventuali esecutori individuati dal Consorzio di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) o c), D.Lgs 50/2016 o dalla Rete d'Impresa di cui all'art. 3, comma 4-quater D.L. n. 5/2009, nonché, in caso di subappalto, da parte di tutti i soggetti individuati all'atto dell'offerta quali subappaltatori, tra i quali sarà individuato il soggetto esecutore dei servizi o parti dei servizi che si intendono subappaltare; infine in caso di avvalimento da tutte le imprese ausiliare.

Con riferimento alla parte II, lettera B – Informazioni sui rappresentanti dell'operatore economico, si specifica che in tale parte dovranno essere indicati i dati, oltre che del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, anche dei seguenti soggetti (di cui all'art. 80 comma 3 del D.Lgs 50/2016) in carica alla data di pubblicazione del Bando sulla G.U.R.I. o che assumono la carica fino alla data di presentazione dell'offerta:

- in caso di impresa individuale: titolare e direttore tecnico;
- in caso di società in nome collettivo: soci e direttore tecnico;
- in caso di società in accomandita semplice: soci accomandatari e direttore tecnico;
- in caso di altri tipo di società o consorzio: membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza, in caso di società con meno di quattro soci. Nel caso di società con due soli soci i quali siano in possesso ciascuno del 50% delle quote azionarie, vanno resi i dati di entrambi i suddetti soci.

Nella parte II, lettera B – Informazioni sui rappresentanti dell'operatore economico, dovranno infine essere indicati i dati di tutti i soggetti cessati dalla carica, nell'anno antecedente la pubblicazione del Bando sulla G.U.R.I., precisando che, in caso di cessione di azienda o di ramo di azienda, di fusione o incorporazione di società, si intendono cessati dalla carica i soggetti di cui sopra che hanno rivestito la carica presso la società cedente, fusa o incorporata nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando.

A tale scopo, in particolare, nel campo “Se necessario, fornire precisazioni sulla rappresentanza (forma, portata, scopo, ...)” andrà chiarito se trattasi di soggetti in carica o cessati.

Con riferimento alla parte III, lettera A – Motivi legati a condanne penali, si specifica che le dichiarazioni rese si intendono riferite, da parte del soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, per quanto di propria conoscenza, anche a tutti i soggetti di cui all’art. 80 comma 3 del D.Lgs 50/2016 che devono essere menzionati nella parte II, lettera B.

La Parte IV “Criteri di selezione” dovrà essere compilata solo nelle parti espressamente richieste dalla stazione appaltante, in particolare:

- occorrerà compilare la Sezione  $\alpha$ : “Indicazione globale per tutti i criteri di selezione”;
- al punto 1 della Sezione A “Idoneità”, occorrerà riportare gli estremi di iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell’UE;
- nella parte IV, Sezione C “Capacità tecniche e professionali” , lettera 1b) dovrà essere indicato il servizio o i servizi di cui alla lettera e) par. 3 del disciplinare di gara. Per ciascun servizio occorrerà indicare “Descrizione, importi, date e destinatari”. Si specifica che i servizi devono essere stati realizzati nel periodo compreso dicembre 2015/dicembre 2018.

Gli allegati dovranno essere sottoscritti, con firma digitale, dal legale rappresentante dell’impresa o da altro soggetto avente i poteri necessari per impegnarla come di seguito meglio indicato. In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore i cui poteri non siano riportati nel certificato camerale, dovrà essere prodotta la procura che andrà allegata nella Busta di Qualifica della RdO.

Tali dichiarazioni si intendono rese ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle conseguenze amministrative e delle responsabilità penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi, nonché in caso di esibizione di atti contenenti dati non più corrispondenti a verità, previste dagli articoli 75 e 76 del medesimo Decreto e ad esse si applica quanto di seguito specificato in merito all’obbligo di allegazione di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, eventualmente unita alla scansione dell’originale o della copia conforme della procura, in caso di presentazione dei documenti da parte del procuratore.

## **9.2 Contributo ANAC**

La presente procedura è esente relativamente al versamento del contributo ANAC.

## **9.3 Cauzione provvisoria**

In sede di busta di qualifica dovrà essere allegata la cauzione provvisoria costituita ai sensi dell’art. 93 del D.Lgs n. 50/2016 di importo pari al 2%



dell'importo stimato a base d'asta (€ 2.492,16 diconsì euro duemilaquattrocentonovantadue/16).

La cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, eventualmente prorogabile a richiesta della stazione appaltante e dovrà essere costituita a favore di: **Camera di Commercio I.A.A. di Cagliari – Largo Carlo Felice, 72 – 09124 CAGLIARI - Codice fiscale: 80000770927**

La cauzione provvisoria potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La stazione appaltante si riserva di effettuare controlli a campione interrogando direttamente gli istituti di Credito/assicurativi circa le garanzie rilasciate ed i poteri dei sottoscrittori.

Inoltre, ai sensi dell'art. 93, comma 8 del D.Lgs n. 50/2016, l'impresa concorrente deve, a pena d'esclusione, produrre, eventualmente anche all'interno della cauzione provvisoria, una dichiarazione di impegno di un fideiussore (istituto bancario o assicurativo o intermediario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs n. 385/1993) a rilasciare la garanzia per l'esecuzione del contratto di cui all'art. 103 del D.Lgs n. 50/2016, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione provvisoria nonché la dichiarazione di impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'impresa risultasse aggiudicataria dovranno essere inserite a sistema:

- sotto forma di documento informatico, ai sensi dell'art. 1, lett. p) del D.Lgs n. 7 marzo 2005, n. 82 sottoscritto, con firma digitale, dal soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante corredato da: i) autodichiarazione sottoscritta con firma digitale e resa, ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 con la quale il sottoscrittore dichiara di essere in possesso dei poteri per impegnare il garante; ii) ovvero, da autentica notarile sotto forma di documento informatico, sottoscritto con firma digitale ai sensi del su richiamato Decreto;
- in alternativa, sotto forma di scansione di documento cartaceo (completo dell'autodichiarazione con la il sottoscrittore della cauzione dichiara di essere in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante), resa conforme all'originale con firma digitale del legale rappresentante avente i poteri necessari per impegnare l'impresa nella presente procedura.



In caso di RTI/Consorzio la cauzione e l'impegno dovranno essere prodotte nelle modalità sopra indicate, fermo restando quanto riportato nel precedente paragrafo 4.

L'importo della cauzione provvisoria e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 50% per le imprese alle quali è stata rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie EN ISO 9000 (Parametro R1).

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30%, anche cumulabile con la riduzione di cui sopra, per gli operatori economici in possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS), ai sensi del regolamento(CE) n. 1221/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009, o del 20% (venti per cento) per gli operatori in possesso di certificazione ambientale ai sensi della norma UNI ENISO14001 (Parametro R2).

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 20%, anche cumulabile con la riduzione di cui ai punti precedenti, per gli operatori economici in possesso, in relazione ai beni o servizi che costituiscano almeno il 50%(cinquanta per cento) del valore dei beni e servizi oggetto del contratto stesso, del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE) ai sensi del regolamento(CE)n. 66/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009 (Parametro R3).

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 15% per gli operatori economici che sviluppano un inventario di gas ad effetto serra ai sensi della norma UNI EN ISO 14064-1oun'impronta climatica (carbon footprint) di prodotto ai sensi della norma UNI ISO/TS 14067 (parametro R4).

Per fruire delle riduzioni suindicate, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta allegando le relative certificazioni e documentazioni.

L'importo della cauzione è individuato con la seguente modalità: ogni riduzione prevista dalla norma sopra citata si applica al valore della garanzia, che deriva dall'applicazione della riduzione precedente, in ragione della formula seguente:

$$C = C_b \times (1-R_1) \times (1-R_2) \times (1-R_3) \times (1-R_4)$$

Dove:

C = cauzione

C<sub>b</sub> = cauzione base

R1, R2, R3 e R4 = Parametri di sconto, come sopra indicati.

Si precisa che, in caso di mancato possesso di uno o più dei suddetti requisiti, il corrispondente valore di R1, R2, ... nella formula sopra riportata sarà posto pari a 0.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30% (trenta per cento), non cumulabile con le riduzioni di cui ai periodi precedenti, per gli operatori economici in possesso del rating di legalità o della attestazione del



modello organizzativo, ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001 o di certificazione social accountability 8000, o di certificazione del sistema di gestione a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, o di certificazione OHSAS 18001, o di certificazione UNI CEI EN ISO 50001 riguardante il sistema di gestione dell'energia o UNI CEI 11352 riguardante la certificazione di operatività in qualità di ESC (Energy Service Company) per l'offerta qualitativa dei servizi energetici e per gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 27001 riguardante il sistema di gestione della sicurezza delle informazioni.

Le certificazioni di cui sopra, devono essere prodotte in formato elettronico attraverso il sistema:

- come documento informatico, ai sensi dell'art. 1, lett. p) del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 sottoscritto con firma digitale;
- in alternativa come scansione del documento cartaceo ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82, corredata da dichiarazione di autenticità sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante del concorrente.

#### **9.4 Documento "PASSOE"**

rilasciato dal servizio AVCPASS comprovante la registrazione al servizio per la verifica del possesso dei requisiti di cui al Codice dei Contratti Pubblici disponibile presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione.

#### **9.5 Polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti,**

che nello specifico consiste in una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, **comprensiva delle garanzie per infedeltà dei dipendenti;**

**Soccorso istruttorio:** Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio, ai sensi del dell'art. 83, comma 9 del D.Lgs n. 50/2016. In particolare la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del Documento di Gara Unico Europeo di cui all'articolo 85, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta Tecnica ed Economica, potranno essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio.

La stazione appaltante assegnerà all'impresa concorrente un termine, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni suddette, indicandone il contenuto ed i soggetti che le devono rendere. Nel caso di inutile decorso del termine di cui sopra, la stazione appaltante procederà alla esclusione dalla gara dell'impresa concorrente.

Costituiscono, infine, irregolarità essenziali non sanabili dell'offerta le carenze della documentazione che non consente l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

## 10 Offerta economica – “Busta economica”

Le imprese concorrenti devono, secondo le modalità indicate nell’Allegato 7 istruzioni di gara:

- produrre e allegare a sistema nella sezione “Schema di offerta economica” della Busta Economica, l’Allegato 3;
- indicare a sistema nel campo “Commissione offerta” indicare la percentuale di commissione offerta, inferiore a quella del 5% stabilita come base d’asta;
- produrre e allegare copia scansionata del Mod. F23 che attesti l’avvenuto versamento dell’imposta di Bollo, inerente l’Offerta Economica, pari a € 16,00. Il versamento dell’imposta deve essere effettuato dalla sola impresa mandataria o dal Consorzio di cui all’articolo 45, comma 2, lettere b) e c), D.Lgs 50/2016 o dal Consorzio Ordinario/GEIE già costituiti.

### 10.1 Schema di offerta economica (conformemente all’Allegato 3)

Le imprese concorrenti, oltre ad inserire a sistema l’importo offerto come sopra descritto, dovranno compilare e allegare nella sezione “Offerta economica” della RdO lo schema di offerta economica, da redigersi secondo l’allegato 3 “Schema di offerta economica”. In tale elaborato dovrà essere indicato anche il costo a corpo della prestazione (al netto dell’IVA) corrispondente all’applicazione della commissione percentuale offerta al valore di stima dell’immobile indicato al cap. 4 – .

Nell’Allegato 3 l’operatore NON dovrà, inoltre, indicare i propri costi aziendali concernenti l’adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e i costi della manodopera (ai sensi dell’art. 95 comma 10 del D.Lgs n. 50/2016).

L’offerta economica deve altresì contenere l’impegno a tenere ferma e valida l’offerta per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo per la presentazione della stessa.

Il valore complessivo dell’offerta non potrà essere pari o superiore al valore posto a base d’asta, come specificato nell’Allegato 3 – Schema di offerta economica.

Si precisa che per quanto attiene l’indicazione di cifre decimali, nella compilazione dello “Schema di offerta economica”, si potranno indicare fino ad un massimo di due cifre decimali.

In caso di discordanza tra il valore riportato a sistema e quello indicato nel modulo di offerta, prevarrà quello indicato in quest’ultimo.

In caso di discordanza tra la percentuale indicata in cifre e quella in lettere è ritenuta valida quella più conveniente per l’Amministrazione.

In caso di RTI/consorzio costituendo l’offerta congiunta deve essere sottoscritta da tutte le imprese raggruppate/consorziate e deve contenere l’impegno che, in caso di aggiudicazione, le stesse imprese si conformeranno alla disciplina prevista dall’art. 48 del D.Lgs n. 50/2016. In ogni caso l’offerta del RTI/consorzio costituendo/costituito deve specificare le parti del servizio che saranno eseguite dalle singole imprese.

Si precisa che tutti i documenti possono essere sottoscritti anche da persona diversa dal rappresentante legale munita di comprovati poteri di firma, la cui procura dovrà essere stata allegata nell'apposita sezione denominata Busta di Qualifica.

## 11 Modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato un'offerta che, in possesso di tutti i requisiti minimi obbligatori, previsti dalle specifiche di cui al presente disciplinare e del Capitolato speciale d'appalto, risulti avere la percentuale più bassa relativamente alla Commissione richiesta per le attività di intermediazione immobiliare. I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

Non sono ammesse offerte in aumento.

Non sono ammesse offerte parziali, il servizio è indivisibile. Non sono ammesse, altresì, offerte in variante ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016.

La stazione appaltante non è tenuta a corrispondere compenso alcuno alle ditte concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

## 12 Documentazione per la verifica dei requisiti

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni presentate circa il possesso dei requisiti, la stazione appaltante, a seguito dell'aggiudicazione, procederà a verifiche secondo quanto disposto dagli articoli 85 e 86 del D.Lgs n. 50/2016.

In particolare, ai sensi dell'art. 85 comma 5 del D.Lgs 50/2016:

- la stazione appaltante potrà chiedere agli offerenti in qualsiasi momento nel corso della procedura di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura;
- la stazione appaltante, a seguito dell'aggiudicazione, accerterà la veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario e della concorrente che segue in graduatoria con richiesta dei documenti di cui all'art. 86, come prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83.

Per il requisito di cui al paragrafo 5 punto 3) ():

- copia dei contratti e relative fatture unitamente alla certificazione di regolare esecuzione rilasciata dai committenti dei servizi resi nel triennio indicato, per un importo complessivo di provvigioni non inferiore a € 200.000,00<sup>1</sup>. In caso di contratto in corso di esecuzione, attestazione di regolare esecuzione delle prestazioni già rese rilasciata dalle committenti; da tale documentazione per ogni servizio realizzato si dovrà evincere:
  - il contratto di riferimento;
  - il periodo di svolgimento;
  - il tipo di attività svolta;
  - l'amministrazione o il soggetto destinatario.

Ai sensi dell'art. 86, comma 4, del D.Lgs n. 50/2016, se per giustificati motivi il concorrente che non è in grado di presentare i documenti di cui sopra, può attestare tali requisiti mediante qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla Stazione appaltante.

Nel caso in cui la documentazione sia inserita a sistema anticipatamente nella Busta di qualifica, la stessa dovrà essere scansionata e corredata da una dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 445/2000 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente o da persona munita di comprovati poteri di firma e copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

In alternativa, la documentazione richiesta dalla stazione appaltante, dovrà pervenire attraverso la sezione di messaggistica del portale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente o da persona munita di comprovati poteri di firma e corredata da dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000 e da copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. Tale documentazione dovrà pervenire, entro il termine di 10 giorni dalla richiesta.

La Commissione giudicatrice supporta il Responsabile Unico del Procedimento in relazione agli adempimenti di verifica del possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale.

Il soggetto aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, nel caso in cui dai controlli effettuati sulle dichiarazioni autocertificate sia stato accertato che le stesse contengano notizie false. Detto provvedimento comporterà l'incameramento della cauzione provvisoria, il risarcimento dei danni ulteriori nonché la segnalazione del fatto all'ANAC.

### **13 Procedure, criterio di aggiudicazione e svolgimento della gara**

La seduta pubblica si terrà il giorno 21 febbraio 2019 alle ore 10:30, presso la sala riunioni al 1° piano della sede del largo Carlo Felice n. 72, a Cagliari.

In tale data, il seggio di gara dichiarerà aperta la seduta e provvederà a:

- verificare le offerte inserite a sistema entro i termini indicati;
- aprire la Busta di Qualifica per ciascuna impresa concorrente (sbloccare e aprire la cartella contenente la documentazione amministrativa), verificare la firma digitale dei documenti in essa allegati e, infine, verificare l'esame e la regolarità del contenuto dei documenti stessi;
- procedere all'ammissione alle fasi successive delle imprese concorrenti che hanno presentato la documentazione regolare.

In caso di esclusione di un'impresa concorrente nella fase amministrativa, il seggio di gara potrà accedere al sistema ed escluderlo dalla procedura; in tal caso il sistema manterrà chiusa la busta tecnica ed economica dello stesso.

Dei provvedimenti che determinano le ammissioni e le esclusioni nonché la composizione della commissione giudicatrice sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 29, comma 1) del D.Lgs n. 50/2016.

È altresì compito del seggio di gara supportare il RUP nella procedura di valutazione della congruità delle offerte, ai sensi dell'art. 97, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016.

Di seguito le fasi per l'analisi delle offerte:

- 1) apertura della busta amministrativa;
- 2) esclusione delle offerte che eventualmente non risultano in regola con le prescrizioni del disciplinare;
- 3) lettura e verifica delle offerte economiche dei concorrenti ammessi;
- 4) calcolo della soglia di anomalia (ai sensi dell'art. 97 comma 3 del D.Lgs n. 50/2016);
- 5) esclusione delle eventuali offerte anomale all'esito del procedimento di verifica;
- 6) definizione elenco finale dei concorrenti che hanno superato la fase n. 5;
- 7) formazione della graduatoria di gara.

In caso di ex aequo tra le migliori offerte, si procederà, se possibile seduta stante, per sorteggio.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione, salvo proroghe richieste dalla stazione appaltante e comunicate a mezzo posta elettronica certificata e sul portale MePa.

Ad ogni seduta pubblica potrà assistere un incaricato di ciascuna impresa concorrente con mandato di rappresentanza o procura attestante i poteri di rappresentare l'impresa e munito di un documento di riconoscimento.

I concorrenti le cui offerte siano risultate anormalmente basse, secondo quanto previsto all'art. 97, comma 3 del D.Lgs n. 50/2016, vengono invitati, ai sensi dei commi 1 e 5 del medesimo articolo, a presentare le spiegazioni a giustificazione del basso livello di prezzi o di costi proposti.

All'esito del procedimento di verifica la stazione appaltante dichiara l'esclusione delle offerte che, in base all'esame degli elementi forniti, risultino, nel loro complesso, inaffidabili e procede all'aggiudicazione in favore della migliore offerta non anomala.

Saranno escluse dalla procedura:

- le imprese concorrenti che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nel presente Disciplinare, nell'allegato capitolato tecnico e in tutta la documentazione di gara, ovvero che siano sottoposte a condizione, ovvero che sostituiscano, modifichino e/o integrino le predette condizioni, nonché offerte incomplete e/o parziali;
- le imprese concorrenti che offrano un valore percentuale della Commissione per l'intermediazione immobiliare uguale o superiore a quello indicato quale base d'asta.

La stazione appaltante si riserva il diritto di:

- procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- non procedere all'aggiudicazione della gara o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- sospendere, indire nuovamente e/o non aggiudicare la presente procedura motivatamente;
- ritenere le offerte presentate, senza procedere ad alcuna forma di remunerazione.

Ai sensi dell'articolo 76, comma 5 del D.Lgs n. 50/2016, la stazione appaltante provvede a comunicare d'ufficio:

- a) l'aggiudicazione all'aggiudicatario, al concorrente che segue nella graduatoria, a tutti i candidati che hanno presentato un'offerta ammessa in gara, a coloro la cui offerta sia stata esclusa, se hanno proposto impugnazione avverso l'esclusione, o sono in termini per presentare dette impugnazioni, nonché a coloro che hanno impugnato il bando, se dette impugnazioni non siano ancora state respinte con pronuncia giurisdizionale definitiva;
- b) l'esclusione ai concorrenti esclusi;
- c) la decisione, a tutti i candidati, di non aggiudicare la gara.

Le comunicazioni di cui sopra saranno effettuate mediante posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dal destinatario nel modello "Allegato 2B - DGUE".

## **14 Messaggistica – Altri termini**

È facoltà della stazione appaltante inviare comunicazioni ad una o più imprese concorrenti partecipanti alla procedura ed è facoltà degli stessi concorrenti inviare comunicazioni alla stazione appaltante tramite le funzionalità della piattaforma (Messaggistica), accessibile ai soli concorrenti che abbiano effettuato l'accesso alla sezione dedicata alla gara.

È onere e cura di ciascun concorrente prendere visione dei messaggi presenti.

La funzione "Messaggi" sarà utilizzata dalla stazione appaltante per tutte le comunicazioni e le richieste in corso di gara.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Fabrizio Lecca del dell'Ufficio Tecnico della Camera (tel. 070/60512253 – e-mail [fabrizio.lecca@ca.camcom.it](mailto:fabrizio.lecca@ca.camcom.it)).

Chiarimenti in merito alla procedura e/o alla documentazione da produrre per la partecipazione alla gara potranno essere richiesti entro il decimo giorno antecedente la scadenza per la presentazione delle offerte.

Cagliari, 28 dicembre 2018