



COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

Settore Economico Finanziario, Entrate e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

per indagine di mercato finalizzata all'affidamento diretto previa richiesta di preventivi, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, del servizio di supporto del Comune di Formia nelle attività preliminari e propedeutiche alla predisposizione di un piano strategico per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio comunale.

IL DIRIGENTE

Visto il Documento Unico di Programmazione 2024-2026, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 6 marzo 2024, che nella Sezione Operativa – parte 1, contenente la programmazione operativa dell'Ente, prevede, nella Missione 1 – Programma 5 Gestione dei beni demaniali e patrimoniali, la finalità di utilizzare il Piano delle alienazioni come strumento fondamentale di pianificazione e di programmazione della politica di valorizzazione del patrimonio quale elemento capace di generare sviluppo territoriale e bellezza, assegnando quale obiettivo operativo l'avvio delle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente e la selezione di operatore economico a supporto tecnico - economico e finanziario, tecnico - amministrativo e giuridico per l'implementazione dei processi di valorizzazione;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14 marzo 2024 con la quale è stato approvato il piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio per l'esercizio 2024;

Preso atto che il Documento Unico di Programmazione 2024-2026, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 6 marzo 2024, nella Sezione Operativa – parte 2, contenente i programmi a valenza pluriennale tra i quali il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2024-2026, prevede l'intenzione dell'Amministrazione di valutare la possibilità di strategie di valorizzazione, in accordo anche con altri Enti, in chiave pubblica al fine di rivalutare i beni di proprietà comunale (Beni Confiscati alla criminalità organizzata, ecc...) o per i quali sono in corso di perfezionamento le procedure di cessione (Ex Enaoli, Ex Gil) e ritiene, pertanto, necessario avviare un monitoraggio volto all'individuazione e alla definizione dei titoli di proprietà dei beni immobili presenti sul territorio comunale (immobile presso il Molo Vespucci, ex Freezing Fish, Teatro Remigio Paone, Complesso immobiliare "Ex Colonia Di Donato", ecc..) che possono essere ricompresi in tali strategie.

Visto l'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 il quale al comma 1 dispone che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

Visto, altresì, il comma 8 del sopra richiamato articolo 58 del D.L. n. 112/2008 il quale dispone che gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Visto l'articolo 33 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 il quale al comma 1 dispone che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è costituita una società di gestione del risparmio avente capitale sociale pari ad almeno un milione di euro per l'anno 2012, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata

o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

Visto, altresì, il comma 2 del sopra richiamato articolo 33 del D.L. 98/2011 il quale dispone che ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, ai sensi del comma 1 possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari, con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

Atteso che:

- l'Amministrazione comunale intende procedere con gli interventi necessari alla trasformazione, riqualificazione e valorizzazione delle aree patrimoniali del Comune, anche con l'obiettivo di cogliere le opportunità di sviluppo socio-economico derivanti da tale valorizzazione per la Città ed il suo tessuto socio-economico;
- in tale contesto si intende preliminarmente procedere nell'impostazione, redazione, comunicazione, condivisione ed approvazione di un primo Piano di valorizzazione e trasformazione delle aree del patrimonio comunali, quale strumento nel quale individuare le destinazioni d'uso, le caratteristiche urbanistiche, economiche, tecnologiche e sociali da insediare nell'area, al fine di innescare reazioni di opportunità, sostenibilità, attrattività e interesse da parte di investitori istituzionali e privati su larga scala;
- l'Ente, in considerazione della molteplicità degli strumenti operativi esistenti, della complessità e della frammentarietà delle norme e della scarsa attuazione delle stesse, nonché difficile contesto dei mercati finanziari e immobiliari, ritiene opportuno analizzare il sistema dei fondi di investimento
- procedere ad una valutazione delle opportunità emergenti dall'articolo 33 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, a seguito della modifica del comma 4 disposta dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34, che disciplina la destinazione funzionale dei beni oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi comuni d'investimento immobiliare, di cui ai commi 2, 8-ter e 8-quater del medesimo articolo 33, fondi promossi al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico;
- l'Ente non dispone delle risorse umane e strumentali necessarie ad una completa analisi dei diversi fattori che concorrono alla definizione di un piano di gestione del patrimonio immobiliare al fine di individuare tra i diversi strumenti disponibili (alienazione; concessione di valorizzazione; locazione; conferimento a fondo immobiliare; concessione di lavori pubblici; contratti di partenariato pubblico privato diversi dalla concessione, permuta, concessione del diritto di superficie, concessione di bene pubblico) quelli che consentano di ottenere il miglior risultato in termini di creazione di valore;

In esecuzione della determinazione dirigenziale 1027 del 19 giugno 2024,

RENDE NOTO

che con il presente avviso il Comune di Formia - Settore Economico finanziario, entrate e patrimonio (di seguito denominato "stazione appaltante"), intende avviare una consultazione preliminare di mercato, attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale disponibile sul portale <https://www.cucrivieradiulisse.it>, al fine di individuare l'operatore economico più idoneo all'esecuzione delle prestazioni contrattuali relative al servizio di supporto del Comune nelle attività preliminari e propedeutiche alla predisposizione di un piano strategico per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio comunale e nella sua elaborazione, evoluzione e costruzione, per l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito denominato "Codice").

Secondo il disposto di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) dell'allegato I.1 al Codice si definisce affidamento diretto, l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del Codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1 dell'allegato II.1 al Codice, l'indagine di mercato è preordinata a conoscere gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura di selezione per lo specifico affidamento, per la scelta del contraente si procederà ad una valutazione comparativa e non competitiva delle offerte.

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento preselettivo, non vincolante per la stazione appaltante finalizzato alla sola raccolta di preventivi da parte dei soggetti interessati, nel rispetto dei principi di cui al Titolo I, Parte I, Libro I del Codice e in particolare del principio del risultato di cui all'articolo 1, del principio della fiducia di cui all'articolo 2 e del principio dell'accesso del mercato, e dei connessi principi di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità e trasparenza, e proporzionalità di cui all'articolo 3 del Codice.

La stazione appaltante si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato e di non dar seguito all'affidamento dell'appalto di servizi di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Gli operatori economici interessati possono far pervenire i loro preventivi nelle forme e nei modi di seguito indicati. L'affidamento diretto avverrà tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale disponibile sul portale <https://www.cucrivieradiulisse.it>, gli operatori economici interessati dovranno pertanto provvedere, per tempo, all'iscrizione alla suddetta piattaforma di e-procurement.

1. Stazione appaltante

Comune di Formia – Settore Economico finanziario, entrate e patrimonio

Via Vitruvio, 190 – 04023 Formia (LT)

PEC: protocollo@pec.cittadiformia.it

Responsabile unico del progetto: Daniele Rossi (drossi@comune.formia.lt.it)

2. Finalità e oggetto

Il servizio di supporto tecnico-amministrativo è finalizzato alla predisposizione di un piano strategico per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio comunale e comprenderà tutte le prestazioni di tipiche dell'attività di *due diligence* immobiliare sui beni del patrimonio dell'Ente, al fine di individuare quelli potenzialmente interessanti per procedimenti di alienazione e valorizzazione, con particolare riferimento al sistema dei fondi di investimento immobiliare di cui all'articolo 33 del D.L. 98/2011.

L'Ente ha effettuato nel corso dell'esercizio 2022 una revisione straordinaria dell'inventario dei beni immobili, le cui risultanze sono state considerate in sede di rendiconto dell'esercizio 2022.

Il soggetto affidatario sulla base delle risultanze delle attività di aggiornamento dell'inventario dei beni immobili dell'Ente, che sarà messo a disposizione da parte dell'Ente, dovrà procedere alla realizzazione delle seguenti macro fasi:

- Fase 1: analisi documentale ed eventuali attività di accertamento e verifica;
- Fase 2: indagine di mercato, elaborazione dei dati e redazione della stima del valore dell'immobile;
- Fase 3: redazione di un rapporto di valutazione finalizzato ad individuare il processo che garantisca il miglior risultato in termini di valorizzazione patrimoniale;

Le singole attività richieste all'operatore economico aggiudicatario sono dettagliate nel documento contenente le condizioni particolari di fornitura allegato al presente avviso.

3. Valore e durata del servizio

La base d'asta soggetta a ribasso è pari a euro 24.500,00 al netto dell'IVA.

Tale importo è relativo al servizio nel suo complesso, ossia all'attività di "due diligence" come dettagliata nel documento condizioni particolari di fornitura, allegato al presente avviso.

Gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono pari a Euro 0,00.

La quantificazione della base d'asta si fonda su dati stimati e, pertanto, è utile esclusivamente quale riferimento di massima ai fini dell'individuazione dell'aggiudicatario e non è vincolante per la stazione appaltante. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, nel periodo di validità del contratto ed alle condizioni dallo stesso previste, aumenti o diminuzioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo di cui sopra. In tal caso l'aggiudicatario si obbliga ad eseguire l'ulteriore prestazione richiesta senza che da ciò derivi il diritto a qualsivoglia indennizzo.

Il contratto avrà validità di un anno a partire dalla sottoscrizione del contratto. È vietata qualsiasi forma di rinnovo tacito.

4. Modalità di invio del preventivo

Gli operatori economici interessati dovranno inviare il proprio preventivo esclusivamente tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale disponibile sul portale <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388>, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 5 luglio 2024**.

Non saranno ritenuti validi e non saranno accettati i preventivi pervenuti oltre tale termine, anche per causa non imputabile al concorrente. Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta nel presente avviso comporta l'irricevibilità del preventivo e la non ammissione alla procedura.

È in ogni caso responsabilità dei soggetti concorrenti l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste, nel rispetto dei termini eventualmente espressamente previsti nel presente avviso, pena l'esclusione dalla procedura.

Data e ora del ricevimento del preventivo risulteranno accertate sulla base delle risultanze log del sistema. Il concorrente, entro e non oltre il termine fissato per la presentazione del preventivo, potrà presentare un nuovo preventivo rispetto a quello eventualmente già presentato; tale nuovo preventivo sarà sostitutivo a tutti gli effetti del precedente.

Le comunicazioni relative alla presente procedura di ordine generale, saranno pubblicate sulla piattaforma di approvvigionamento digitale disponibile sul portale <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388>, nella sezione "Comunicazioni della stazione appaltante".

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del Codice civile.

Sulla piattaforma della Centrale Unica di Committenza – Riviera di Ulisse nella sezione "Istruzioni e manuali" è resa disponibile la documentazione di seguito elencata che costituisce parte integrante del presente disciplinare:

- [Guida alla registrazione dell'operatore economico al portale - ver. 2.0](#)
- [Guida alla presentazione di un'offerta telematica - ver. 1.2](#)
- [Regole di utilizzo della piattaforma telematica - ver. 1.5](#)
- [Guida all'iscrizione agli elenchi operatori economici](#)

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento denominato "[Regole di utilizzo della piattaforma telematica - ver. 1.5](#)";

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'*hardware*, del *software*, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete *Internet*, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La Piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del bando alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

5. Dotazioni tecniche

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente disciplinare e nella documentazione elencata nel precedente punto 1.1, che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6-ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
 - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:
 - i. il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;
 - ii. il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 9100/14;
 - iii. il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

6. Identificazione

Per poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma.

L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS.

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate tramite la sezione "Help desk operatori economici", presente sul Portale.

7. Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare entro **il giorno 29 giugno 2024 alle ore 12:00** in via telematica attraverso la sezione della Piattaforma riservata alle richieste di chiarimenti al link <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388>

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana. Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico entro **il giorno 1 luglio 2024** mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sulla Piattaforma al link <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388> Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma o il sito istituzionale.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

8. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici sono eseguiti in conformità con quanto disposto dal decreto legislativo n. 82/05, tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale e, per quanto non previsto dalla stessa, mediante utilizzo del domicilio digitale estratto da uno degli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater, del decreto legislativo n. 82/05 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS.

Le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici avvengono tramite la Piattaforma e sono accessibili al link <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388> **È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione.**

In caso di malfunzionamento della piattaforma, la stazione appaltante provvederà all'invio di qualsiasi comunicazione al domicilio digitale presente negli indici di cui ai richiamati articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater del decreto legislativo n. 82/05.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati eleggono domicilio digitale presso il mandatario/capofila al fine della ricezione delle comunicazioni relative alla presente procedura.

In caso di consorzi di cui all'art. 65 lett. b), c), d) del Codice, la comunicazione recapitata nei modi sopra indicati al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

In caso di avalimento, la comunicazione recapitata all'offerente nei modi sopra indicati si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

9. Requisiti generali

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 del Codice comporta l'esclusione diretta, mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'articolo 95 deve essere accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c), del Codice, i requisiti generali devono essere posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici. In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d), del Codice, i requisiti generali devono essere posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Self cleaning

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente; l'adozione delle misure è comunicata all'Amministrazione.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione all'Amministrazione. Sono

considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti.

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso.

Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, l'Amministrazione ne comunica le ragioni all'operatore economico. Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/ esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

10. Altre cause di esclusione

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo n. 165/2001 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

La mancata accettazione delle clausole contenute nel "Patto di integrità" (Allegato B), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 284 del 28 settembre 2020, costituisce causa di esclusione dalla procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011, nonché ai sensi dell'art. 1, comma 17, della L. 190/2012.

11. Requisiti speciali

Il concorrente deve essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti previsti nei commi seguenti.

- a) Requisiti di idoneità:
 - ove prevista, iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice;
 - ai fini della comprova, i concorrenti dovranno rilasciare apposita dichiarazione nell'Allegato A;

12. Avalimento

Il concorrente può avvalersi di dotazioni tecniche, risorse umane e strumentali messe a disposizione da uno o più operatori economici ausiliari per migliorare la propria offerta.

Nel contratto di avalimento le parti specificano le risorse strumentali e umane che l'ausiliario mette a disposizione del concorrente, per migliorare l'offerta del concorrente.

Essendo l'avalimento finalizzato a migliorare l'offerta, non è consentito che alla stessa procedura di scelta del contraente partecipino sia l'ausiliario che l'operatore che si avvale delle risorse da questo messe a disposizione, pena l'esclusione di entrambi i soggetti.

Non è consentito l'avalimento per soddisfare i requisiti di ordine generale e dell'iscrizione alla Camera di commercio.

L'ausiliario deve:

- possedere i requisiti previsti dall'articolo 9 nonché i requisiti tecnici e le risorse oggetto di avalimento e dichiararli;
- impegnarsi, verso il concorrente che si avvale e verso la stazione appaltante, a mettere a disposizione, per tutta la durata dell'appalto, le risorse oggetto di avalimento;
- impegnarsi, verso il concorrente che si avvale e verso la stazione appaltante, a mettere a disposizione, per tutta la durata dell'appalto, le risorse (riferite a requisiti di partecipazione e/o premiali) oggetto di avalimento.

Il concorrente allega alla domanda di partecipazione il contratto di avvalimento, che deve essere nativo digitale e firmato digitalmente dalle parti, nonché le dichiarazioni dell'ausiliario.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione delle dichiarazioni dell'ausiliario.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione del contratto di avvalimento a condizione che il contratto sia stato stipulato prima del termine di presentazione dell'offerta e che tale circostanza sia comprovabile con data certa.

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione dalla gara - la mancata indicazione delle risorse messe a disposizione dall'ausiliario in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento. Qualora per l'ausiliario sussistano motivi di esclusione o laddove essa non soddisfi i criteri di selezione, il concorrente sostituisce l'impresa ausiliaria entro 10 giorni decorrenti dal ricevimento della richiesta da parte della stazione appaltante.

Contestualmente il concorrente produce i documenti richiesti per l'avvalimento. Nel caso in cui l'ausiliario si sia reso responsabile di una falsa dichiarazione sul possesso dei requisiti, la stazione appaltante procede a segnalare all'Autorità il comportamento tenuto dall'ausiliario per consentire le valutazioni di cui all'articolo 96, comma 15. L'operatore economico può indicare un altro ausiliario nel termine di dieci giorni, pena l'esclusione dalla gara. La sostituzione può essere effettuata soltanto nel caso in cui non conduca a una modifica sostanziale dell'offerta. Il mancato rispetto del termine assegnato per la sostituzione comporta l'esclusione del concorrente.

L'impresa ausiliaria deve rendere le dichiarazioni sul possesso dei requisiti di ordine generale.

Il concorrente, per ciascuna ausiliaria, allega:

- la dichiarazione di avvalimento;
- il contratto di avvalimento

13. Subappalto

Il concorrente indica le prestazioni che intende subappaltare o concedere in cottimo. In caso di mancata indicazione il subappalto è vietato. L'aggiudicatario e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto. Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto

14. Soccorso istruttorio

Si richiama e trova applicazione quanto stabilito dall'art. 101 del Codice.

Ai fini del soccorso istruttorio l'Amministrazione Comunale assegna al concorrente un termine di cinque giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la sezione della piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta. In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione Comunale può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'Amministrazione può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti delle evidenze documentali relative ai criteri di selezione di cui ai punti 1 e 2 del successivo articolo 16 e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine di cinque giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

15. Busta Telematica Unica

Nell'apposito campo Busta Prequalifica presente sulla piattaforma di approvvigionamento digitale disponibile sul portale <https://www.cucrivieradiulisse.it/N/G00388> l'operatore economico dovrà allegare, la seguente documentazione, tutta debitamente compilata e firmata digitalmente dal Legale Rappresentante o da persona abilitata ad appoggiare il concorrente:

1. Autodichiarazione sul possesso dei requisiti, corredato da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante, preferibilmente redatta secondo il modello alleato A;
2. Patto di Integrità, sottoscrizione digitale dell'allegato B;

3. Evidenze documentali relative ai criteri di selezione di cui al punto 1 dell'articolo 16 del presente avviso, CV e collaborazioni analoghe maturate nell'ambito della valorizzazione immobiliare in enti territoriali;
4. Relazione tecnica descrittiva di come sarà impostato e sviluppato dall'operatore economico il piano di lavoro dettagliato per le attività finalizzate alla predisposizione di un rapporto finale, di cui al punto 2 dell'articolo 16 del presente avviso;
5. Offerta economica, preferibilmente redatta secondo il modello alleato B;
6. Documentazione di cui all'articolo 12 in caso di avvalimento.

Tutti i documenti sopra elencati dal numero 1 al numero 5, firmati digitalmente, dovranno essere presenti all'interno della Busta Prequalifica pena l'esclusione dalla procedura di indagine di mercato di che trattasi.

I prezzi si intendono comprensivi di ogni onere con l'esclusione della sola IVA, che verrà corrisposta ai sensi di legge. L'importo offerto dall'operatore economico concorrente NON dovrà superare l'importo a base d'asta previsto, al netto dei costi da interferenza, ove previsti.

Con riferimento all'offerta, si precisa che la stessa dovrà avere una validità di almeno 180 (centoottanta) giorni consecutivi dalla scadenza del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

Il concorrente dovrà verificare di avere completato tutti i passaggi richiesti dalla piattaforma per procedere all'invio dell'offerta. Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, queste non possono essere più ritirate e sono definitivamente acquisite dal sistema, che le mantiene segrete e riservate fino all'inizio delle operazioni di apertura e verifica della documentazione da parte del seggio di gara nominato dalla stazione appaltante.

La documentazione amministrativa, le evidenze documentali relative ai criteri di selezione di cui ai punti 1 e 2 dell'articolo 16 del presente avviso e l'offerta economica che vengono inviate dal concorrente alla piattaforma sono mantenute segrete e riservate, e conservate in appositi e distinti documenti informatici.

16. Criteri di selezione degli operatori economici

L'Ente procederà a una valutazione comparativa e non competitiva, sulla base dei criteri di seguito riportati e secondo il seguente ordine di rilevanza:

1. CV e collaborazioni analoghe maturate nell'ambito della valorizzazione immobiliare in enti territoriali;
2. relazione tecnica descrittiva di come sarà impostato e sviluppato dall'operatore economico il piano di lavoro dettagliato per le attività finalizzate alla predisposizione di un rapporto finale;
3. prezzo offerto.

I dati di cui al punto 1 dovranno essere resi tramite Curriculum Vitae (CV), nel caso di un singolo professionista, o autodichiarazione dell'operatore economico, nel caso di società/impresa, e saranno valutati con particolare riferimento alla qualità e consistenza del CV e delle analoghe esperienze pregresse del soggetto offerente, specialmente nel campo della valorizzazione immobiliare nell'ambito delle pubbliche amministrazioni.

Data la specificità e complessità del servizio, il fornitore dello stesso dovrà:

- possedere un adeguato Curriculum nel campo della valorizzazione del patrimonio immobiliare, con particolare riferimento agli enti territoriali, nonché dell'elaborazione di processi di gestione in termini di dismissione, alienazione e valorizzazione degli stessi;
- avere già sviluppato collaborazioni con enti territoriali, con particolare riferimento all'area dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare finalizzati all'apporto di immobili nei fondi comuni di investimento immobiliare da parte degli enti locali ai sensi dell'articolo 33 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98.

La relazione tecnica di cui al punto 2 dovrà essere, a pena di esclusione, al massimo di 20 pagine totali (inclusi eventuali indici, legende, ecc.), e dovrà contenere la descrizione del piano di lavoro, dei tempi e della sequenza previsti per le attività di due diligence e per l'elaborazione del rapporto finale, che dovrà consentire all'ente di operare le scelte in tema di valorizzazione patrimoniale, con particolare riferimento al sistema dei fondi di investimento immobiliare e nello specifico ai temi: del raggiungimento di una massa critica di valore, dell'attivazione di processi cooperazione istituzionale e di copianificazione, dell'individuazione di fondi esistenti.

La relazione tecnica sarà valutata con particolare riferimento a:

- qualità e chiarezza del progetto, qualità e chiarezza delle metodologie previste per l'attività di due diligence;

- qualità e complessità del rapporto finale (per es. ampiezza delle tipologie di processi di valorizzazione analizzati e valutati, analisi dei processi attivabili in riferimento al sistema dei fondi di investimento immobiliare, analisi delle opportunità del sistema dei fondi di investimento, con particolare riguardo agli effetti sugli equilibri di bilancio dell'Ente in termini di riduzione della spesa corrente e di incremento del patrimonio immobiliare destinato alle funzioni istituzionali);
- consistenza delle attività previste (giornate di presenza in loco, attività di ispezione e verifica).

Relativamente al punto 3 – prezzo offerto – il criterio preso in considerazione premierà il prezzo più basso.

Il Responsabile unico del progetto provvederà alla nomina di un seggio di gara che valuterà le proposte in base ai parametri sopra riportati addivenendo all'individuazione dell'operatore economico affidatario del servizio in oggetto.

17. Modalità di affidamento

L'esame delle candidature avverrà dopo la data di scadenza della presentazione a cura della Stazione Appaltante.

Il servizio oggetto del presente avviso sarà affidato all'operatore economico individuato secondo i criteri di scelta descritti al precedente articolo 16 (Criteri di selezione degli operatori economici).

La Stazione Appaltante si riserva di non procedere all'affidamento se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto.

Il Dirigente
Daniele Rossi