

AREA
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Via Cesare Battisti, n.6, 09123 Cagliari

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELL'INCARICO DI CONSULENZA E ASSISTENZA TECNICA.

CAPITOLATO D'ONERI

INDICE

Articolo 1 - Oggetto.....	2
Articolo 2 - Durata del contratto e tempi di realizzazione dell'incarico	3
Articolo 3 - Corrispettivo dell'incarico e modalità di pagamento.....	4
Articolo 4 - Soggetti ammessi a partecipare.....	4
Articolo 5 - Documenti e Modalità di presentazione delle offerte.....	5
Articolo 6 - Criteri di aggiudicazione.....	5
Articolo 7 - Procedura di gara	6
Articolo 8 - Aggiudicazione	7
Articolo 9 - Subappalto	7
Articolo 10 - Recesso.....	7
Articolo 11 - Riservatezza.....	7
Articolo 12 - Proprietà dei prodotti.....	7
Articolo 13 - Risoluzione del contratto.....	7
Articolo 14 - Penali.....	8
Articolo 15 - Controversie	8
Articolo 16 - Tutela dei dati personali.....	8
Articolo 17 - Responsabile del Procedimento.....	8
Articolo 18 - Oneri a carico dell'aggiudicatario	8
Articolo 19 - Rinvio.....	8

Articolo 1 – Oggetto.

L'espletamento dell'incarico di consulenza ed assistenza tecnica richiesta si articola in tre distinte fasi.

La prima concerne l'affiancamento ad AREA nel processo di ricognizione delle risorse finanziarie attivabili, la seconda riguarda la predisposizione del piano pluriennale degli investimenti e le attività di consulenza necessarie alla sua attuazione; la terza fase è quella dell'impostazione e strutturazione dei singoli progetti di sviluppo e riqualificazione.

Fase 1: Ricognizione delle risorse finanziarie disponibili

Questa fase è caratterizzata dalla individuazione puntuale degli *assets* di cui AREA effettivamente dispone, dalla valutazione delle risorse proprie dell'Azienda e dalla individuazione di ulteriori finanziamenti attivabili.

Le attività da svolgere in questa fase sono quindi:

1. valutazione del patrimonio immobiliare di AREA e delle sue potenzialità complessive di valorizzazione;
2. quantificazione delle risorse finanziarie (*cash*) di cui AREA dispone, inclusi i finanziamenti concessi all'Azienda per il perseguimento dei propri fini istituzionali da parte dello Stato, della Regione e da altri enti pubblici e/o privati;
3. ricognizione del mercato per individuare ulteriori *partners* finanziari pubblici e/o privati idonei allo sviluppo di forme di partenariato;
4. negoziazione, con i soggetti di cui al punto precedente, dei termini per la costituzione della partnership.

Fase 2. Predisposizione del Piano pluriennale degli investimenti e attività di consulenza e assistenza per l'avvio e l'attuazione dello stesso.

Questa fase comporta un ulteriore sforzo per la individuazione delle potenzialità di sviluppo del patrimonio immobiliare gestito da AREA, finalizzato alla redazione di un "piano degli investimenti" coerente sia con la *mission* istituzionale dell'Azienda (edilizia abitativa, rigenerazione e sviluppo sostenibile del territorio), sia con le risorse finanziarie attivabili individuate nell'ambito della fase 1.

In particolare ciò si traduce nelle seguenti attività:

- analisi del mercato immobiliare (domanda e offerta) a livello regionale e valutazione della redditività potenziale di ogni *asset* immobiliare (immobili e terreni) di proprietà di AREA e/o dei partners pubblici/privati;
- individuazione dei contesti maturi per avviare i processi di trasformazione (contesti in cui domanda ed offerta sono tali da rendere giustificabile e ragionevole l'operazione di trasformazione sotto il profilo finanziario);
- redazione di una lista dei contesti maturi (e delle relative trasformazioni attivabili), ordinati per livello atteso di redditività;
- composizione del Piano pluriennale degli investimenti (ciclicamente rinnovabile) caratterizzato da un mix equilibrato di operazioni di trasformazione di diversa redditività attesa, tale da assicurare la sostenibilità finanziaria sul medio-lungo termine degli investimenti complessivamente programmati.

Fase 3. Predisposizione dei Progetti di sviluppo e riqualificazione urbana e territoriale.

L'attività è in gran parte assimilabile alla normale valutazione di fattibilità economico-finanziaria, applicata, in questo caso, alla costruzione dei Programmi di sviluppo per i contesti sui quali il Fondo sceglierà di volta in volta di intervenire (in coerenza con il Piano pluriennale degli investimenti).

La particolarità di questa fase nel caso specifico risiede nel fatto di dovere guidare la ricerca di un giusto mix fra la componente produttrice di reddito e la componente più propriamente pubblica di ciascun Programma.

A fini dell'espletamento delle attività di cui alla presente fase, il soggetto affidatario predispone e presenta ad AREA un "Progetto di sviluppo" volto alla definizione dei percorsi di lavoro finalizzati alla concreta implementazione dei principali interventi.

Il Progetto di sviluppo è aggiornato con periodicità almeno semestrale ed in coerenza con il Piano pluriennale degli investimenti al fine di integrare e definire nel tempo le priorità e i concreti percorsi operativi.

Le attività di cui alla presente fase consistono in:

- monitoraggio costante del mercato immobiliare locale;
- valutazione delle potenzialità di valorizzazione specifiche;
- verifica di prefattibilità e valutazione economico-finanziaria dei diversi scenari di sviluppo possibili e desiderabili;
- individuazione del punto di equilibrio fra la massima redditività auspicabile dell'operazione (legata, tra l'altro, all'attrattività/appetibilità dell'area) e gli obiettivi pubblici della trasformazione (*sostenibilità ambientale, equità sociale, sviluppo locale*);
- elaborazione del piano finanziario dell'operazione (analisi dei costi, analisi dei ricavi, individuazione dei flussi di cassa);
- studio di fattibilità sui singoli casi di intervento ipotizzati e individuazione delle ipotesi alternative di modalità attuative (es: Jessica, intervento pubblico, programma integrato d'intervento, etc.). Tale attività dovrà esplicarsi nella predisposizione di specifiche schede di verifica con l'indicazione degli elementi concernenti sia la fattibilità tecnico-amministrativa sia quella economico-finanziaria ;
- *project and construction management*;
- assistenza tecnica, monitoraggio e rendicontazione, con particolare riferimento alle risorse comunitarie eventualmente attivate;
- affiancamento nella gestione dei rapporti con i *partners* pubblici e privati, ed in particolare con gli enti locali;
 - consulenza e assistenza tecnica:
- organizzazione degli eventuali concorsi di progettazione;
- attività di *advisoring*, individuazione/selezione di ulteriori *partners* pubblici e privati;
- programmi/azioni di *marketing* territoriale ed urbano;
- gestione delle attività di progettazione partecipata (*assemblee, focus group, etc*);
- redazione degli accordi di programma, protocolli d'intesa, etc;

Oltre alle attività di consulenza e assistenza tecnica sopra elencate, la stazione appaltante, sulla base del progetto di sviluppo approvato, si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di affidare allo stesso soggetto aggiudicatario, se in possesso dei requisiti previsti, ovvero di affidare a terzi con nuova procedura di evidenza pubblica, le ulteriori seguenti attività:

- di progettazione:
 - progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione dei lavori, piani della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di cantiere;
- di progettazione urbanistica:
 - costruzione dei programmi urbanistici e predisposizione delle eventuali varianti urbanistiche necessarie all'attuazione dei progetti;
 - progettazione urbanistica di dettaglio, piani particolareggiati, programmi di recupero urbano, programmi integrati d'intervento etc.

Articolo 2 - Durata del contratto e tempi di realizzazione dell'incarico.

La durata del contratto è stimata in 4 anni dalla data di sottoscrizione.

La stazione appaltante si riserva la facoltà, ai sensi e nei limiti di quanto previsto dell'art. 57, comma 5, lett. b), del D.Lgs. 163/06, di ricorrere alla trattativa privata per attività consistenti

nella ripetizione di servizi analoghi già affidati all'operatore economico aggiudicatario del presente.

L'espletamento del servizio si svolgerà secondo la seguente tempistica:

Per quanto concerne la fase 1 e la fase 2 queste saranno attivate con la sottoscrizione del contratto e avranno una durata stimata in 2 anni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Per quanto concerne la fase 3, il servizio sarà attivato secondo la seguente procedura:

- il soggetto affidatario presenta, dopo sei mesi dalla conclusione delle fasi precedenti, il Progetto di sviluppo, che viene successivamente aggiornato con scadenza almeno semestrale;
- nei 15 giorni successivi alla presentazione di ciascun aggiornamento del Progetto di sviluppo, Area si impegna alla sua approvazione. Entro tale termine Area potrà richiedere modifiche e/o integrazioni e/o ridimensionamenti del Progetto presentato ed il termine per l'approvazione, che sarà sospeso con la richiesta da parte della stazione appaltante, comincerà nuovamente a decorrere dalla presentazione delle integrazioni e/o modifiche. Qualora entro il termine indicato non dovesse intervenire alcuna approvazione il Progetto non si considererà accettato;
- l'accettazione del Progetto di sviluppo impegna Area a svolgere le attività di sua competenza, indicate nel Progetto stesso, e al riconoscimento delle attività che il soggetto affidatario si impegna a svolgere.

Articolo 3 - Corrispettivo dell'incarico e modalità di pagamento.

Per le fasi 1 e 2 l'importo posto a base di gara è costituito da € 10.000,00 + I.V.A. la cui copertura è assicurata da fondi propri di AREA.

Il pagamento del corrispettivo per le attività di cui alle fasi 1 e 2 avverrà in due *tranches* secondo le seguenti modalità:

- una anticipazione, pari al 30% dell'importo di aggiudicazione, al momento della stipula del contratto;
- una somma pari al 70% dell'importo di aggiudicazione, al momento della approvazione da parte di Area del primo piano pluriennale degli investimenti.

Per la fase 3 il corrispettivo annuo previsto per l'espletamento di tutte le attività di consulenza e assistenza tecnica sarà determinato nella percentuale massima del 2% delle risorse finanziarie attivate nello stesso anno da parte dei *partners* finanziari pubblico-privati di cui ai punti 3 e 4 della Fase 1, e comunque per un importo complessivo non superiore a € 2.000.000,00+ I.V.A..

Il pagamento del corrispettivo annuo per la Fase 3 - previo il riconoscimento di una somma a titolo di anticipazione a seguito dell'avvenuta approvazione del Progetto di sviluppo da parte di Area - sarà cadenzato in rapporto alle tempistiche delle fasi di lavoro definite nei rispettivi Progetti di sviluppo.

Articolo 4 - Soggetti ammessi a partecipare.

Possono concorrere all'affidamento dell'incarico tutti i prestatori di servizi autorizzati a svolgere le prestazioni oggetto del presente Capitolato secondo la legislazione dello stato membro dell'Unione Europea di appartenenza.

Possono, inoltre, concorrere i raggruppamenti temporanei di prestatori di servizi, con le modalità di cui all'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché i consorzi.

I consorzi di imprese sono tenuti ad indicare i consorziati per conto dei quali partecipano ed a specificare le parti del servizio che saranno da questi ultimi – in caso di aggiudicazione – realizzate.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare per l'affidamento dell'incarico in più di una associazione temporanea o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare singolarmente e quali componenti di un'associazione temporanea. In caso di violazione della presente norma non saranno presi in considerazione né il concorrente né le associazioni interessate.

Articolo 5 – Documenti e Modalità di presentazione delle offerte.

Le modalità di presentazione delle offerte e della connessa documentazione è regolamentata dal Bando e dal Disciplinare di Gara. Detta documentazione è obbligatoria, a pena di esclusione.

Si precisa che il plico dovrà contenere al suo interno quattro buste separate, singolarmente sigillate e recanti ciascuna l'indicazione del contenuto secondo le seguenti dizioni:

- A) *“documentazione”*;
- B) *“offerta tecnica”*;
- C) *“offerta economica”*.
- D) *“giustificazioni”*.

I soggetti concorrenti devono impegnarsi a fornire un gruppo di lavoro costituito al minimo ed a pena di esclusione dalle seguenti figure professionali:

- un esperto coordinatore laureato in architettura/ingegneria con esperienza almeno decennale nel campo della programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica;
- un esperto senior laureato in materie economiche, con esperienza almeno decennale nel campo dell'economia urbana e territoriale;
- un esperto senior laureato in materie giuridiche con esperienza almeno decennale nell'analisi e sviluppo di strumenti giuridico amministrativi e procedurali per l'implementazione dei processi di trasformazione e valorizzazione urbana e nella promozione di forme di partenariato pubblico-privato;
- un esperto senior con esperienza almeno decennale in pianificazione territoriale e urbanistica;
- due esperti senior con esperienza almeno decennale in materia di assistenza tecnica, monitoraggio e rendicontazione di programmi e/o progetti finanziati da risorse comunitarie;
- due esperti senior con esperienza almeno decennale in materia di progettazione e/o direzione lavori;
- un esperto senior in materia di sviluppo locale e marketing territoriale;
- un esperto senior con esperienza nel campo della comunicazione, della progettazione partecipata e della concertazione;
- quattro esperti junior con competenze in materia urbanistica e/o economico finanziaria e/o giuridico-amministrativa e/o di sviluppo immobiliare.

Articolo 6 - Criteri di aggiudicazione.

L'incarico sarà aggiudicato secondo le modalità di cui all'art. 83 del D.Lgs n. 163/06 a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa da individuarsi mediante l'applicazione dei criteri di valutazione di seguito indicati:

- **Offerta Tecnica (max punti 65/100)** secondo il seguente dettaglio:
 - metodologie e strumenti per la realizzazione del servizio (max. punti 35/100);
 - modalità di organizzazione del servizio (max. punti 20/100);
 - composizione e multidisciplinarietà del gruppo di lavoro (max. punti 10/100).

- **Offerta Economica (max punti 35/100)** secondo il seguente dettaglio:
 - a. percentuale di ribasso da applicare sull'importo di € 10.000,00 per lo svolgimento delle attività di cui alle Fasi 1 e 2: *max 5 punti*;
 - b. percentuale di ribasso da applicare sulla percentuale massima del 2% del finanziamento attivato da parte dei *partners* finanziari pubblico-privati di cui ai punti 3 e 4 della Fase 1 per i servizi di cui alla fase 3: *max 30 punti*.

Per l'offerta economica, Il punteggio verrà attribuito rispettivamente secondo le seguenti formule:

Punteggio punto a) = $(Ox/Om) \times 5$

Punteggio punto b) = $(Ox/Om) \times 30$

Dove **Ox** è la percentuale di ribasso offerta dal concorrente in esame e **Om** è la percentuale di ribasso più elevata offerta in riferimento allo specifico elemento di esame.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo (offerta tecnica più offerta economica) più alto sulla base della graduatoria ottenuta seguendo i suddetti criteri.

In caso di parità di punteggio complessivo l'appalto sarà aggiudicato mediante sorteggio.

AREA si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 7 - Procedura di gara.

Una apposita Commissione procederà alla valutazione delle offerte presentate.

Si perverrà all'aggiudicazione secondo la seguente procedura:

a) la Commissione di gara procede - in seduta pubblica - all'esame della documentazione di cui alla *Busta A*, e valuta la sussistenza dei requisiti minimi richiesti.

Essa potrà, eventualmente, richiedere documenti e informazioni complementari, ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs. 163/06;

b) successivamente la Commissione valuterà, in una o più sedute riservate, le offerte tecniche contenute nelle *Buste B* sulla base dei criteri stabiliti all'articolo 6 del presente Capitolato d'onori;

c) terminata la valutazione delle offerte tecniche la Commissione procederà, in seduta pubblica, alla valutazione delle offerte economiche contenute nelle *Buste C* e ne valuterà il contenuto nel rispetto dei criteri indicati dal bando e specificati nel presente capitolato;

d) infine, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte, definita sommando il punteggio delle valutazioni tecniche ed economiche e l'offerta che ottiene il punteggio più elevato è selezionata come economicamente più vantaggiosa.

e) Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procede alla quarta fase con l'apertura delle buste <<D – Giustificazioni>> affinché si possano verificare le offerte ritenute anomale. Ove l'esame delle giustificazioni prodotte non sia sufficiente ad escludere l'incongruità dell'offerta, la Commissione, sentito il Responsabile del Procedimento e per il suo tramite, richiede all'offerente interessato di integrare per iscritto i documenti giustificativi entro dieci giorni procedendo ai sensi degli art.87 e 88 del D.Lgs. n.163/2006. All'eventuale esclusione si potrà provvedere solo all'esito dell'ulteriore verifica, in contraddittorio con l'offerente che potrà indicare ogni altro elemento che ritenga utile al riguardo, da convocare con un anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi. Se l'offerente non si presenta, la Commissione può prescindere dalla sua audizione.

La quarta fase di verifica delle offerte anomale si conclude con la stesura del relativo verbale.

La Commissione valuterà la congruità delle offerte ai sensi dell'art. 86, 2° comma e 87 del

D.Lgs. n. 163/2006.

Si devono, comunque, ritenere anomale tutte le offerte in cui sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, sono entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara.

Articolo 8 – Aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione, la stazione appaltante inviterà l'aggiudicatario provvisorio ed il secondo in graduatoria, anche a mezzo fax, a produrre la documentazione comprovante i requisiti dichiarati in sede di gara.

Ove l'aggiudicatario provvisorio, nel termine di **10 giorni** dalla data indicata nel suddetto invito, non abbia perfettamente e completamente ottemperato a quanto richiesto, ovvero non si sia presentato alla stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, la stazione appaltante salva ed impregiudicata ogni ulteriore pretesa risarcitoria, revocherà l'aggiudicazione per inadempimento, e procederà all'aggiudicazione del servizio al secondo offerente in graduatoria. Il contratto è comunque sottoposto a condizione risolutiva subordinatamente all'esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Articolo 9 – Subappalto.

L'aggiudicatario del servizio è tenuto ad eseguire in proprio le prestazioni comprese nel contratto e lo stesso non può essere ceduto a pena di nullità. Egli potrà avvalersi di consulenti e collaboratori senza che ciò costituisca subappalto.

Articolo 10 – Recesso.

La stazione appaltante può recedere dal contratto in qualsiasi momento. In caso di recesso l'aggiudicatario ha diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato all'opera prestata, comprensivo delle spese sostenute, e a un indennizzo commisurato alla quota di servizio residuo da effettuare, nella misura del 10% dell'importo delle prestazioni ancora da eseguire secondo le previsioni contrattuali.

Il pagamento di quanto previsto per il recesso è effettuato previa presentazione della documentazione giustificativa dell'opera prestata e delle spese sostenute e, per quanto attiene all'indennizzo per la parte residua, previa presentazione di una relazione attestante tipologia ed entità della spese programmate accompagnata comunque dai documenti giustificativi dell'avvenuto pagamento delle spese.

Articolo 11 – Riservatezza.

L'aggiudicatario del servizio deve impegnarsi formalmente a dare istruzioni al proprio personale affinché tutti i dati e le informazioni patrimoniali, statistiche, anagrafiche e/o di qualunque altro genere di cui verrà a conoscenza in conseguenza dei servizi resi vengano considerati riservati e come tali trattati, pur assicurando nel contempo la trasparenza delle attività svolte.

Articolo 12 - Proprietà dei prodotti.

Tutti i prodotti realizzati, quali elaborati, relazioni ed ogni altra documentazione sono di proprietà esclusiva della stazione appaltante, restando pertanto assolutamente precluso all'aggiudicatario ogni uso o divulgazione anche parziale dei prodotti realizzati.

Articolo 13 - Risoluzione del contratto.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di risolvere il contratto al verificarsi di adempimenti inesatti o parziali delle prestazioni contrattuali, previa diffida ad adempiere da comunicarsi con raccomandata A.R.

La stazione appaltante ha il diritto di procedere alla risoluzione del contratto o alla esecuzione d'ufficio dei servizi a spese dell'aggiudicatario, valendosi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell' art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- gravi e/o ripetute violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate in seguito a diffida formale da parte della stazione appaltante;
- arbitrario abbandono o sospensione non dipendente da cause di forza maggiore, di tutti o parte dei servizi oggetto del contratto, da parte dell'aggiudicatario;
- cessazione o fallimento dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi di risoluzione del contratto la stazione appaltante ha il diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale senza pregiudizio delle ulteriori azioni alle quali l'inadempimento degli obblighi assunti dall'aggiudicatario possa dar luogo.

Articolo 14 – Penali.

Qualora, per negligenza imputabile all'aggiudicatario, non siano rispettati i termini di realizzazione delle attività, la stazione appaltante potrà sanzionare l'aggiudicatario inadempiente con una penale che sarà di volta in volta determinata sulla base della effettiva incidenza del ritardo sulle singole attività. Le penali applicate non potranno comunque superare il 10% dell'importo contrattuale.

Articolo 15 – Controversie.

Le eventuali controversie tra la stazione appaltante e l'aggiudicatario che non si siano potute definire in via amministrativa, sia durante l'esecuzione del contratto che al termine del contratto stesso, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria, foro di Cagliari, con esclusione della competenza arbitrale.

Articolo 16 - Tutela dei dati personali

I dati personali conferiti ai fini della partecipazione alla gara dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di gara e della eventuale e successiva stipula e gestione del contratto di incarico secondo le modalità e le finalità di cui al D.Lgs. 196/2003.

Articolo 17 - Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Luigi Carusillo, Direttore del Servizio Contabilità e bilancio, Tel.070.2007301, fax.070.271066, e-mail luigi.carusillo@area.sardegna.it

Articolo 18 - Oneri a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di incarico, ivi comprese quelle relative all'imposta di bollo e di registrazione, sono a carico dell'aggiudicatario del servizio.

Articolo 19 – Rinvio.

Per quanto non sia specificamente contenuto nel presente Capitolato d'Oneri e nel bando di gara si fa riferimento alle vigenti disposizioni legislative nazionali e comunitarie, in quanto compatibili