

**Art. 1**  
**(Ambito applicativo)**

Indizione di procedura negoziata mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a del D. Lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio di supporto tecnico- amministrativo al Comune di Vicenza inerente l'acquisizione di analisi e strumenti di supporto diretti alla valutazione di convenienza degli investimenti e del fondo immobiliare chiuso della Città di Vicenza.

I soggetti partecipanti alla gara dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere per accettazione e restituire al Comune di Vicenza il presente Foglio Patti e Condizioni.

**Art. 2**  
**(Normativa di riferimento)**

Per le fattispecie non espressamente disciplinate negli articoli che seguono, trova applicazione in via suppletiva la seguente normativa:

- gli articoli contenuti nel d.lgs. n. 50/2016 in materia di appalti pubblici di servizi e forniture;
- le disposizioni contenute nel codice civile;
- le disposizioni contenute nel Regolamento comunale per la disciplina dei contratti e la deliberazione di Giunta Comunale n. 224 del 21 ottobre 2014 di approvazione del "Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- le disposizioni di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" e di cui al Codice di comportamento del Comune di Vicenza, cui si rinvia, per quanto compatibili.

**Art. 3**  
**(Offerta)**

Con deliberazione n. 442 del 30/12/16 la Giunta comunale ha preso atto della manifestazione di interesse di Investire SGR in quanto coerente con la normativa attuale e in quanto può consentire il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Vicenza.

La suddetta manifestazione di interesse prevede la redazione di uno studio di fattibilità che articolerà la struttura di una possibile proposta di valorizzazione e uso del patrimonio immobiliare comunale idonea ad assolvere esigenze di carattere pubblico e sociale espresse dal territorio.

La "proposta di Valorizzazione", che prevede la creazione di un fondo immobiliare ex art. 33 del D.L. 98/2011, sarà corredata dal progetto di utilizzo o di valorizzazione degli immobili comunali, dall'analisi dei relativi costi/benefici, dalla bozza di contratto, da un piano economico-finanziario, dall' indicazione delle garanzie offerte o da offrire all' amministrazione Comunale.

La Giunta comunale con decisione n. 16 del 24/1/2017 ha ritenuto di dover acquisire da parte di soggetti qualificati esterni specifiche analisi di sostenibilità, di impatto e di rischio della proposta di valorizzazione.

La ditta concorrente dovrà assicurare lo svolgimento delle prestazioni di seguito elencate mediante un team di figure professionali con competenze interdisciplinari necessarie per garantire l'ottimale adempimento delle stesse.

Considerata la specificità, la complessità anche interdisciplinare e l'utilizzo di strumenti tecnico-finanziari molto innovativi della proposta di valorizzazione che perverrà al Comune, si ritiene di dover acquisire, da parte di soggetti qualificati esterni, specifiche analisi, di sostenibilità finanziaria e fiscale, con l'utilizzo di scenari alternativi diversi, nonché di impatto, allo scopo di quantificare i benefici attesi e i livelli di rischio dell'operazione immobiliare.

In particolare, una volta pervenuta l'analisi preliminare da parte del Soggetto proponente, si prevede di acquisire:

- Analisi dell'equilibrio e della congruità patrimoniale e finanziaria dell'operazione;
- Analisi di scenari diversi, anche con l'utilizzo di strumenti alternativi;
- Rappresentazione degli aspetti e delle ricadute fiscali generali e specifiche generate dall'operazione immobiliare e dal fondo immobiliare;
- Verifica dei benefici attesi, in termini di costi di gestione e riqualificazione delle aree/immobili oggetto dell'operazione;
- Verifica del grado di rischio, anche attraverso analisi di rendimento e di sensibilità, con strumenti adeguati e focalizzati all'operazione immobiliare.

Tutti i prodotti relativi alle prestazioni oggetto dell'affidamento devono essere consegnati digitalmente in formati di tipo aperto oltre che in copia cartacea.

I prodotti di qualsiasi natura costituenti risultato, in tutto od in parte, del servizio appaltato sono di proprietà esclusiva del Comune di Vicenza; l'appaltatore potrà utilizzare tali prodotti solo previa autorizzazione espressa da parte del Comune di Vicenza.

Le offerte devono prevedere:

Per la parte tecnico-qualitativa apposita relazione scritta, illustrante i contenuti prestazionali di cui sopra, per i quali **la tempistica di esecuzione viene indicata inderogabilmente entro e non oltre 10 giorni** dalla disponibilità della relativa documentazione.

Per la parte economica, l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo complessivo offerto per il servizio richiesto ed il ribasso percentuale praticato sul valore posto a base di gara.

Le offerte sono segrete e devono essere presentate in busta chiusa, controfirmata sul lembo di chiusura ovvero sigillata.

All'esterno della busta devono essere chiaramente indicati il numero e l'oggetto della gara ed il nominativo del concorrente.

Non sono ammesse offerte *per relationem* che per la determinazione del valore economico o degli elementi essenziali facciano espresso rinvio alle offerte presentate dalle altre ditte.

L'offerta deve essere sottoscritta dal titolare della ditta o dal suo legale rappresentante.

Le offerte devono avere una validità di 180 giorni, decorrenti dalla data di scadenza del termine per la relativa presentazione.

L'importo complessivo stimato del servizio posto a base di gara è di € **27.000,00** (ventisettemila/00) al netto dell'IVA, spese ed oneri previdenziali se dovuti.

L'importo di cui sopra sarà finanziato con mezzi propri dal Comune di Vicenza.

#### **Art. 4**

##### **(Documentazione allegata all'offerta)**

I documenti e le autocertificazioni richieste per l'ammissione alla gara devono essere prodotte unitamente all'offerta, entro il termine previsto per la sua presentazione.

#### **Art. 5**

##### **(Garanzia definitiva)**

La ditta aggiudicataria deve dare dimostrazione di aver costituito, prima del perfezionamento del rapporto contrattuale, garanzia definitiva in conformità a quanto stabilito dall'art. 103 del Codice dei contratti, ovvero pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la

garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10% e ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La garanzia definitiva può essere ridotta del 50% qualora l'impresa documenti il possesso della certificazione 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 UNI CEI EN ISO 9000.

La garanzia deve essere costituita con:

- espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- rinuncia all'eccezione contemplata dall'art. 1957, c. 2 del codice civile;
- operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve essere prestata ricorrendo alternativamente:

- alla fideiussione bancaria;
- alla polizza assicurativa;
- agli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Le parti convengono, in caso di inadempimento contrattuale dell'aggiudicataria, il diritto del Comune di Vicenza di rivalersi di propria autorità, in tutto o in parte, sulla garanzia suddetta che l'aggiudicataria ha l'obbligo di reintegrare senza ritardo.

## **Art. 6 (Aggiudicazione)**

Il servizio sarà affidato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. 50/2016 secondo quanto segue:

**Offerta tecnica:** Massimo punti **80**, così ripartiti:

- 1) Sistema organizzativo proposto dall'operatore economico:** il sistema organizzativo deve essere descritto mettendo in evidenza i seguenti aspetti: - organizzazione del concorrente in relazione all'appalto in oggetto indicando organigramma, specifico curriculum vitae degli operatori assegnati, relativo piano di formazione, metodi e criteri di organizzazione e supervisione, modalità di presentazione, presidi/strutture specificamente dedicati al servizio in oggetto; Max punti **40**
- 2) Servizi Aggiuntivi offerti; Max punti 40**

**Offerta economica:** Massimo punti **20**

All'offerta economica contenente il prezzo più basso, espresso in termini di sconto percentuale sul prezzo a base di gara, viene attribuito il punteggio massimo di 20 punti mentre alle altre offerte il punteggio viene attribuito applicando la seguente formula:

$$V_i = V_{\max} * (P_{\min}/P_i)$$

Dove:  $V_i$  = punteggio del concorrente "i"

$V_{\max}$  = punteggio massimo attribuibile

$P_{\min}$  = sconto maggiore tra quelli offerti

$P_i$  = sconto offerto dal concorrente "i"

L'amministrazione si riserva di affidare il servizio anche in presenza di una sola offerta purchè ritenuta idonea e congrua.

L'Amministrazione conserva la facoltà di revocare gli atti della procedura e di non dare luogo all'aggiudicazione qualora sussistano ragioni di interesse pubblico, che verranno debitamente esplicitate nel provvedimento di revoca.

**Art. 7**  
**(Adempimenti contrattuali)**

In conformità a quanto previsto dall'art. 26, comma 3-*bis*, del d.lgs. 81/2008 per le modalità di svolgimento del servizio non è necessario redigere il DUVRI in quanto trattasi di servizi di natura intellettuale. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese comunque connesse al servizio oggetto di affidamento.

**Art. 8**  
**(Divieto di modifiche introdotte dall'esecutore)**

Nessuna variazione o modifica al contratto può essere introdotta dall'esecutore, se non preventivamente approvata dalla stazione appaltante nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti nell'articolo 106 del D. Lgs. 50/2016.

Le modifiche non previamente autorizzate non danno titolo a pagamenti o rimborsi di sorta e, ove il dirigente responsabile lo giudichi opportuno, comportano la rimessa in pristino, a carico dell'esecutore, della situazione originaria preesistente, secondo le disposizioni dello stesso.

**Art. 9**  
**(Verifica di conformità)**

L'esecuzione dell'appalto è soggetta a verifica di conformità al fine di accertarne la regolare esecuzione, rispetto alle condizioni ed ai termini stabiliti nel contratto.

**Art. 10**  
**(Penali in caso di ritardo)**

In caso di ritardo nell'adempimento dell'esecuzione del servizio potrà essere applicata una penale pari all'uno per mille, per ogni giorno di ritardo, dell'importo netto contrattuale a carico dell'esecutore inadempiente, previa contestazione formale a mezzo raccomandata A.R.

L'esecutore, con la stessa raccomandata, sarà invitato a fornire spiegazioni e giustificazioni entro un termine di 3 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Se entro tale termine non saranno pervenute motivate e comprovate giustificazioni ritenute idonee, si procederà all'irrogazione della sanzione ed il recupero della/e penalità potrà essere effettuato anche sulla garanzia definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata.

Se il ritardo dovesse comportare l'applicazione di una penale superiore al 10% del corrispettivo il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 e seguenti del Codice Civile.

**Art. 11**  
**(Pagamenti)**

I pagamenti sono disposti previo accertamento della prestazione effettuata, in termini di qualità e quantità, rispetto alle prescrizioni previste nei documenti contrattuali.

In ogni caso le fatture, devono essere corredate dal documento, debitamente sottoscritto, che attesti l'esecuzione del servizio, ovvero ne devono indicare gli estremi. Non sono ammesse a pagamento le fatture non conformi alle prescrizioni sopra riportate. Le fatture devono essere emesse e trasmesse esclusivamente in forma elettronica ai sensi dell'art. 1 commi 2009-2014 della legge 244/2007, del Regolamento adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 55 del 3 aprile 2013 e dell'art. 25 del D.L. 66/2014.

L' Ufficio incaricato nella fattispecie per la ricezione delle fatture elettroniche per conto del Comune di Vicenza è il Settore "Programmazione, contabilità economica, servizio finanziario" al quale l'Indice delle Pubbliche Amministrazioni (IPA) ha attribuito il codice univoco **XM00LX**.

### **Art. 12 (Cessione del contratto)**

Sono vietati ai terzi contraenti la cessione anche parziale del contratto ed il subentro di soggetti estranei nei rapporti obbligatori sorti con il Comune.

Non è considerata cessione del contratto la trasformazione della veste giuridica del soggetto contraente compresa la cessione d'azienda o del ramo d'azienda che comporti il trasferimento dell'intera organizzazione aziendale o di una porzione della stessa

### **Art. 13 (Contratto)**

Per la stipula dei contratti si osservano le disposizioni contenute nel Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico dell'affidatario.

### **Art. 14 (Tracciabilità)**

Ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 tutti i movimenti finanziari relativi al presente affidamento devono essere registrati dall'appaltatore, subappaltatori e subcontraenti della filiera dell'impresa su conto corrente dedicato alla commessa pubblica e devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, salvo le eccezioni previste dal comma 3 dell'art. 3 della medesima L. 136/2010.

Il bonifico bancario o postale dovrà riportare il codice CIG.

La fattura ed ogni richiesta di pagamento al Comune dovranno riportare il codice sopraindicato e l'indicazione del conto corrente dedicato su cui effettuare il bonifico.

L'appaltatore, i subappaltatori e i subcontraenti della filiera dell'impresa devono comunicare alla stazione appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alle commesse pubbliche, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi.

L'appaltatore assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13.08.2010 n. 136.

Ai sensi dell'art. 3, comma 8 della Legge 136/2010 è causa di risoluzione del contratto l'esecuzione di transazioni relative al presente contratto senza avvalersi di banche e della società Poste Italiane Spa.

### **Art. 15 (Foro competente)**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, relativamente all'interpretazione, applicazione ed esecuzione del contratto sarà competente il Tribunale di Vicenza.

Luogo e data .....

Letto, approvato e sottoscritto  
IL LEGALE RAPPRESENTANTE

.....

