

S 41/184

27.2.98

- e. 4) numero e importo complessivo servizi analoghi o assimilabili a quelli oggetto appalto svolti triennio 1995-1997. Per ciascun servizio dovranno indicarsi committente, importo, data inizio e conclusione, allegando dichiarazione di soddisfazione cliente. Importo complessivo servizi stessi non potrà essere inferiore 30 000 000 000 ITL.
- Requisiti lettera e) sono attestati mediante atto notorio o dichiarazione sostitutiva atto notorietà legale rappresentante.
- In caso raggruppamento ogni prestatore servizi dovrà presentare documentazione lettere a), b), c), e. 1), e. 2). Requisiti lettere e. 3, e. 4) sono dimostrabili con riferimento insieme prestatori servizi raggruppati.
- Eventuali dichiarazioni o documentazioni in lingua diversa da italiana dovranno essere accompagnate da traduzioni giurate.
14. **Periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta:** 120 giorni successivi termine presentazione offerta.
15. **Criteri di aggiudicazione:** Gara verrà aggiudicata in base criterio offerta economicamente più vantaggiosa regolato da articolo 23, primo comma, lettera b), DLgs n. 157/95, da commissione aggiudicatrice, facendo riferimento seguenti criteri:
- 1) capacità svolgere prestazioni richieste max 25 punti;
 - 2) approccio tecnico-metodologico prestazione max 25 punti;
 - 3) organizzazione e risorse max 20 punti;
 - 4) prezzo max 20 punti;
 - 5) tempistica max 10 punti.
16. **Altre informazioni:** Offerte dovranno essere presentate, pena esclusione, in lingua italiana.
- Termine ultimo presentazione offerta: 14. 4. 1998 (12.00).
- Non ammessi subappalto e cessione, neppure parziali.
- Modalità prestazione offerte indicate in capitolato oneri.
- Amministrazione riservasi facoltà aggiudicare gara anche in presenza una sola offerta ritenuta valida.
17. **Data di invio del bando:** 20. 2. 1998. *
18. **Data di ricevimento del bando:** 20. 2. 1998.
10. **Cauzioni e garanzie:** Cauzione: fidejussione/contanti: 5 % dell'importo di aggiudicazione; performance bond: fidejussione/contanti: 10 % dell'importo di aggiudicazione.
11. **Modalità di finanziamento e di pagamento:** Il finanziamento è a carico del bilancio del politecnico di Milano; la fatturazione avrà cadenza mensile e il pagamento avverrà a 60 giorni dal ricevimento della fattura e sarà subordinato alla dichiarazione della ditta aggiudicataria di assolvimento di tutti gli obblighi di legge e contrattuali, in particolare, in materia contributiva e retributiva.
12. **Forma giuridica del raggruppamento di imprenditori:** Non è richiesta alcuna forma giuridica determinata per i raggruppamenti.
- Ai fini della presentazione dell'offerta dovrà essere tuttavia conferita all'impresa capogruppo mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza. Non sarà ammessa la costituzione di raggruppamenti successiva alla presentazione dell'offerta.
- L'impresa partecipante individualmente o che partecipi ad un raggruppamento non può far parte di altri raggruppamenti, pena l'esclusione della gara dell'impresa e del raggruppamento alla quale la medesima partecipi.
13. **Condizioni minime:** Sono ammessi a partecipare alla gara i prestatori di servizio provvisti dei requisiti di cui all'articolo 29 della direttiva 92/50/CEE e che, ai sensi dell'articolo 31 della suddetta direttiva, abbiano avuto un fatturato medio annuo negli ultimi 3 anni non inferiore a 3 000 000 000 ITL, IVA esclusa, di cui almeno 1 000 000 000 ITL, IVA esclusa per i servizi rientranti nella stessa categoria di quella in oggetto del presente bando. In caso di raggruppamento il predetto requisito dovrà essere posseduto cumulativamente dalla capogruppo e dalle restanti imprese costituenti il raggruppamento, fermo restando che la capogruppo dovrà possederlo in misura almeno pari al 60 %.
- Qualora per giustificati motivi il prestatore di servizio non sia in grado di presentare le referenze richieste dall'amministrazione, è ammesso a provare la propria capacità economica e finanziaria mediante qualsiasi altro documento che la stessa amministrazione ritenga appropriato.

I-Milano: Servizi di portierato

(98/S 41-24534/TT)

1. **Ente appaltante:** Politecnico di Milano, piazza Leonardo da Vinci 32, I-20133 Milano.
Tel. (02) 23 99 20 20. Telefax 23 99 22 06.
2. **Categoria di servizio e descrizione, numero CPC:** CPV: 70321000, 74601500.
Numero di riferimento CPC: allegato 1b direttiva 92/50/CEE.
Servizio di portierato.
Importo presunto: 1 500 000 000 ITL, IVA compresa, per il periodo 1. 5. 1998-30. 4. 1999.
3. **Luogo della consegna:** Politecnico di Milano, sedi site nelle città di Milano.
4. a) **Riservato ad una particolare professione:** Ai servizi di cui al presente bando dovrà essere addetto personale in regola con tutte le vigenti disposizioni sulla tutela del lavoro.
- b)
- c) **Obbligo di menzionare i nomi e le qualifiche del personale:** Il personale dovrà essere in possesso delle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento di ciascuna delle attività oggetto del presente bando.
- 5., 6.
7. **Durata del contratto o termine per il completamento del servizio:** Dal 1. 5. 1998 al 30. 4. 1999.
8. a) **Richiesta di documenti:** Divisione AARP, vedi punto 1.
- b) **Termine per la presentazione della richiesta:** 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando.
- c)
9. a) **Persone ammesse ad assistere all'apertura delle offerte:** Rappresentanti legali o loro delegati.
- b) **Data, ora e luogo:** 20. 4. 1998 (9.00), rettorato, politecnico di Milano, piazza Leonardo da Vinci 32, Milano.
14. **Periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta:** Decorso 120 giorni dalla presentazione della propria offerta i concorrenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla stessa a mezzo di comunicazione scritta.
15. **Criteri di aggiudicazione:** L'aggiudicazione verrà effettuata secondo l'articolo 36, primo comma, lettera a) della direttiva 92/50/CEE (offerta economicamente più vantaggiosa) secondo i seguenti elementi in ordine di importanza decrescente: a) prezzo: 60 punti su 100; b) unità di personale impiegato per lo svolgimento del servizio: 30 punti su 100 di cui al n. 1), busta B "elementi tecnici" dell'allegato "modalità di partecipazione alla gara e di presentazione dell'offerta"; c) qualità dei servizi analoghi prestati presso le università o istituti di istruzione universitaria e altre pubbliche amministrazioni valutati in base alle referenze: 10 punti su 100.
- La commissione si riserva il diritto di verificare la congruità delle offerte degli offerenti.
- Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In questo caso si potrà procedere con l'aggiudicazione subordinatamente ad un miglioramento dell'offerta ritenuto significativo dal committente.
16. **Altre informazioni:** La ditta aggiudicataria dovrà dichiarare di essere stata edotta in modo esauritivo dal committente sui rischi esistenti negli ambienti di lavoro, nei quali dovrà essere effettuato il servizio.

PAGINA BIANCA

Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali

ALLEGATO 5

PAGINA BIANCA



*Ministero del Lavoro
e della Previdenza Sociale*

Direzione generale della previdenza e dell'assistenza sociale

**GARA PER L'AFFIDAMENTO DI UN SERVIZIO DI ASSISTENZA IN
FAVORE DELL'OSSERVATORIO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEGLI ENTI PREVIDENZIALI IN ORDINE AGLI ADEMPIMENTI RELATIVI
ALL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO
DI DIMISSIONI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA LEGGE N. 140/97**

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

PAGINA BIANCA

Il presente Capitolato speciale d'oneri fornisce le informazioni per la predisposizione dell'offerta e precisa l'oggetto e le principali modalità di svolgimento del servizio oggetto della gara.

1. Premessa

Nell'ambito delle misure urgenti per il riequilibrio della finanza pubblica adottate con il decreto legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, sono inserite talune disposizioni (art. 7), parzialmente modificate dall'art. 59, comma 26, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, dirette a consentire l'immediata realizzazione di un Programma straordinario di dismissione di beni immobiliari di proprietà degli enti previdenziali pubblici.

La procedura stabilita dalla legge prevede che il Ministro del lavoro e della previdenza sociale di concerto con il Ministro del tesoro provveda:

- a) a definire i criteri per la stima del valore commerciale del Programma;
- b) ad individuare gli edifici che formeranno oggetto del Programma per un valore complessivo di almeno 3.000 miliardi di lire; detti edifici sono individuabili fra quelli di cui all'elenco, allegato al presente capitolato, approvato dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale in data 18 dicembre 1997; l'elenco potrà subire modificazioni non sostanziali.
- c) ad elaborare uno schema tipo di contratto d'acquisto;
- d) ad individuare l'acquirente dell'intero complesso di immobili oggetto del Programma ovvero gli acquirenti di uno o più degli immobili stessi, eventualmente anche per lotti omogenei.

In particolare sulla base di quanto indicato alla precedente lettera d), la vendita degli immobili si articolerà in due fasi successive, che avranno per oggetto, rispettivamente, la vendita di singoli immobili e la vendita degli immobili rimasti invenduti dopo la prima fase. Tale seconda fase potrà a sua volta eventualmente articolarsi in due distinti momenti, nel primo dei quali gli immobili potranno essere posti in vendita per lotti funzionalmente o territorialmente omogenei.

L'obiettivo perseguito è quello di pervenire al completamento delle procedure di selezione degli acquirenti degli immobili oggetto del Programma entro dodici mesi dalla data di stipula del contratto di servizio oggetto della presente gara ed alla stipula dei contratti di vendita degli immobili oggetto del Programma entro 15 mesi dalla suddetta data.

La medesima normativa più sopra richiamata, inoltre, indica come responsabile tecnico della procedura l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 104/96, consentendo a tal fine all'Osservatorio di avvalersi di collaborazioni esterne.

Per l'elaborazione di taluni degli elementi occorrenti a dare piena attuazione all'art. 7 della legge n. 140/97, l'Osservatorio intende avvalersi della collaborazione di un prestatore di servizi particolarmente esperto in materia di mercato e finanza immobiliare.

A tal fine, la Direzione generale della previdenza e dell'assistenza sociale del Ministero del lavoro e della previdenza sociale, cui compete provvedere all'espletamento delle funzioni amministrative a supporto dell'attività dell'Osservatorio, ha provveduto a bandire la presente gara per la selezione del predetto prestatore di servizi.

2. Normativa di riferimento

L'esecuzione del servizio è regolata, oltre che dal presente Capitolato speciale d'onori, dagli atti e dalle normative seguenti:

- Bando di gara;
- Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, concernente nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;
- Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, concernente il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- Direttiva 92/50/CEE del Consiglio, del 18 giugno 1992, concernente le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di servizi;

- Decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 157, di attuazione della predetta direttiva 92/50/CEE;
- Articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, concernente la realizzazione di un Programma straordinario di dismissione di immobili degli enti previdenziali pubblici, e relativi decreti ministeriali di attuazione ove adottati;
- Articolo 59, comma 26, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, recante modifiche alle disposizioni di cui all'articolo 7 precedentemente citato.

3. Oggetto della gara

Oggetto della gara è la prestazione di servizi di assistenza e consulenza per gli aspetti organizzativi, tecnici, economici, finanziari, fiscali e giuridici connessi con la preparazione, la promozione e lo svolgimento delle procedure competitive di selezione degli acquirenti degli immobili oggetto del Programma straordinario di dismissione da realizzare ai sensi dell'art. 7 della legge n. 140/97, nonché per la predisposizione dei conseguenti strumenti contrattuali e per l'assistenza nelle attività di verifica, da parte degli acquirenti degli immobili, dello stato degli stessi.

L'incarico prevederà la collaborazione all'Osservatorio attraverso lo svolgimento di attività dirette:

- a) consentire il raggiungimento degli obiettivi indicati dalla legge;
- b) favorire una forte domanda anche sul piano internazionale;
- c) garantire le legittime aspettative degli operatori economici locali anche se di piccola dimensione;
- d) rispettare le prelazioni e i diritti acquisiti dagli attuali conduttori, secondo quanto previsto dalla legge;
- e) non creare turbative nei mercati locali e ad evitare l'insorgere di problemi di carattere sociale;
- f) consentire la pianificazione del processo di sensibilizzazione dell'opinione pubblica sull'operazione.

In particolare, i servizi di collaborazione riguarderanno:

- 1□ il coordinamento della predisposizione e la verifica della disponibilità della documentazione tecnica, economica, contrattuale (canoni, scadenze, ecc.), cartografica e fotografica degli immobili offerti, anche attraverso la predisposizione di una struttura tecnica a supporto delle attività da realizzare per il recupero e la produzione dei dati mancanti;
- 2□ l'assistenza all'Osservatorio nelle attività di valutazione degli immobili alla luce delle condizioni di mercato per la definizione delle basi d'asta per la vendita degli immobili nelle diverse fasi previste;
- 3□ la partecipazione agli incontri promossi dall'Osservatorio e l'assunzione di tutti i contatti che si renderanno necessari con i soggetti pubblici e privati;
- 4□ la produzione dei più opportuni supporti informatici, per la documentazione di cui al punto 1, idonei ad informare sui beni posti in vendita, nonché sui termini e sulle condizioni della vendita stessa, curando l'implementazione del sistema informativo dell'Osservatorio e assicurando una adeguata gestione di tutti i dati;
- 5□ la realizzazione presso la sede dell'Osservatorio di un archivio delle informazioni e dei documenti originali, che i singoli operatori interessati all'acquisto degli immobili potranno consultare autonomamente sulla base di regole predeterminate;
- 6□ la predisposizione delle procedure di gara nelle diverse fasi previste;
- 7□ lo studio e la proposta, anche sotto il profilo economico e contrattuale, delle soluzioni finanziarie più adeguate al successo dell'iniziativa;
- 8□ la valutazione di tutti gli impatti fiscali delle vendite per gli acquirenti degli immobili;
- 9□ la definizione dei lotti di vendita relativi alla seconda fase ed alla sua eventuale articolazione anche alla luce della effettiva possibilità di collocamento sul mercato sia interno che internazionale;
- 10□ l'organizzazione e la pianificazione di una campagna di marketing, a livello nazionale e internazionale, finalizzata a mettere in evidenza le potenzialità, in termini di incremento di valore e di redditività, del patrimonio offerto;

- 11 □ la messa a punto di tutti gli strumenti contrattuali e l'assistenza legale bancaria, finanziaria necessaria, dalla fase di definizione dei requisiti minimi dei potenziali acquirenti e di selezione delle offerte, fino alla fase di formalizzazione dei passaggi di proprietà;
- 12 □ l'assistenza ai potenziali acquirenti sia nel processo di formazione delle loro offerte di acquisto (con riferimento alla documentazione necessaria), sia per le visite agli immobili, con costi a carico degli interessati, a tariffe concordate con l'Osservatorio;
- 13 □ l'assistenza nelle fasi di verifica della documentazione e dei dati informatici riguardanti gli immobili da parte dei relativi acquirenti prima della definizione degli atti finali di compravendita.

4. Modalità' di presentazione delle offerte

A pena di esclusione, l'offerta, composta dai documenti di cui al punto 13 del bando di gara, dall'offerta tecnica e dall'offerta economica, dovrà pervenire, con qualsiasi mezzo, entro e non oltre le ore 12 del giorno 14-04-1998 all'indirizzo di cui al punto 1 del bando di gara in un unico plico chiuso con ceralacca e firmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante, recante la dicitura esterna "Gara Servizi Assistenza Dismissioni Immobili" e gli estremi identificativi del soggetto offerente. Faranno fede la data e l'ora di ricezione e non quelle di spedizione.

Nel plico saranno incluse tre buste anch'esse chiuse con ceralacca e firmate sui lembi di chiusura dal legale rappresentante.

Le buste recheranno le seguenti diciture:

- **Busta n. 1 - Documenti**

In tale busta dovrà essere contenuta la documentazione richiesta nel bando al punto 13.

- **Busta n. 2 - Offerta tecnica**

In tale busta dovrà essere contenuta l'offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante, in tre esemplari di cui uno in originale. Nel caso

di raggruppamenti troveranno applicazione le disposizioni di cui all'articolo 10 del decreto legislativo n. 358/92.

L'offerta tecnica dovrà essere articolata sviluppando i seguenti aspetti:

a) Presentazione del soggetto proponente

Ad integrazione della documentazione già fornita obbligatoriamente nella busta n. 1, potranno essere indicate in questa sezione tutte le informazioni aggiuntive utili a qualificare il proponente con riferimento a:

- specifiche esperienze maturate nei settori oggetto di intervento e relative modalità organizzative;
- capacità di realizzare il servizio in termini di competenze e risorse professionali disponibili.

Nel caso di raggruppamento vanno opportunamente descritte le competenze specifiche e le sinergie ottenibili attraverso la collaborazione dei diversi partners, precisando i singoli apporti funzionali alla realizzazione del servizio.

b) Proposta progettuale

Dovrà essere descritto il progetto per la realizzazione del servizio, fornendo analitica indicazione in ordine alle modalità e alle metodologie realizzative previste.

c) Organizzazione del servizio

Dovrà essere descritta la struttura e le modalità operative (sistemi di coordinamento), la logistica (articolazione territoriale) e gli strumenti (sistema informativo) utilizzati.

d) Personale incaricato della realizzazione del servizio

Dovranno essere fornite dettagliate informazioni in ordine alla composizione del gruppo di lavoro che sarà impegnato per lo svolgimento della prestazione del servizio con particolare riferimento ai seguenti elementi:

- responsabile del servizio;

- qualifica professionale, curriculum, elenco dei titoli di studio e professionali di ciascuno dei componenti e del responsabile del servizio;
- esperienze dei singoli componenti e del responsabile del servizio su operazioni simili a quella oggetto della gara. Di tali operazioni simili dovrà essere indicato il numero e fornita la descrizione.

Per ciascuno dei componenti del gruppo di lavoro e per il responsabile del servizio, qualora si tratti di personale non dipendente dell'offerente, dovrà essere allegata apposita dichiarazione di disponibilità ad accettare l'incarico nel caso di aggiudicazione della gara.

e) Tempi di erogazione del servizio

Dovrà essere analiticamente indicata, e sinteticamente riportata in apposita tabella, la progressione temporale di svolgimento del servizio.

• ***Busta n. 3 - Offerta economica***

In tale busta dovrà essere contenuta l'offerta economica sottoscritta dal legale rappresentante, nell'ambito della quale il corrispettivo proposto per lo svolgimento del servizio dovrà essere indicato in termini di riduzione percentuale unica rispetto agli importi dei compensi base indicati ai numeri 2 e 3 del successivo punto 5. Nel caso di raggruppamento troveranno applicazione le disposizioni di cui all'articolo 10 del decreto legislativo n. 358/92.

L'offerta economica dovrà essere redatta su carta legale secondo lo schema di seguito riportato.

Il sottoscritto, nella qualità di legale rappresentante di (*indicare denominazione, codice fiscale o partita IVA, sede e indirizzo*) o del raggruppamento di.....(*indicare per ciascun partner i medesimi elementi*), si obbliga a fornire all'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali i servizi indicati nel bando di gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. del, riguardante l'assistenza in ordine agli adempimenti relativi all'attuazione del Programma straordinario di dismissioni di cui all'art. 7 della legge n. 140/97, quali precisati nel relativo Capitolato speciale d'onori, ai prezzi stabiliti nel Capitolato medesimo ridotti di una medesima aliquota percentuale, ad esclusione della quota fissa di cui al punto 5.1 pari al (*da indicare in cifre e in lettere*) %.

Data

FIRMA

Il sottoscritto è a conoscenza che in caso di discordanza tra la percentuale scritta in cifre e quella scritta in lettere sarà ritenuta valida quella più bassa.

Dichiara altresì di conoscere e di accettare integralmente tutte le condizioni contenute nel Capitolato speciale d'onori.

Data

FIRMA

In allegato all'offerta economica dovrà essere fornita, sottoscritta dal medesimo legale rappresentante, una descrizione analitica dei costi relativi allo svolgimento della prestazione.

5. Compenso del servizio e modalità di pagamento

Per l'espletamento del servizio è previsto un compenso articolato nel modo seguente:

1. un compenso stabilito nella misura fissa di lire 300 milioni;

2. un compenso stabilito in misura percentuale pari:
 - a) all'1,25% della somma dei prezzi di vendita degli immobili venduti singolarmente in base alle aste pubbliche relative alla prima fase;
 - b) allo 0,50% della somma dei prezzi di vendita, eventualmente anche per lotti costituiti da più immobili, del compendio risultante invenduto nella prima fase;
3. nel caso in cui le vendite raggiungano o superino l'incasso complessivo di lire 3.000 miliardi, i compensi di cui al precedente punto 2, lettere a) e b), verranno raddoppiati e verrà altresì corrisposto un compenso supplementare pari allo 0,30% degli incassi complessivamente realizzati.

Il compenso di cui al precedente punto 1 verrà corrisposto in due tranches di pari importo, da erogarsi rispettivamente entro trenta giorni dalla data di stipula del contratto relativo ai servizi oggetto della presente gara ed entro trenta giorni dalla data di svolgimento delle aste pubbliche relative alle vendite oggetto della prima fase.

I compensi di cui al precedente punto 2 verranno corrisposti ciascuno in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla stipula dei contratti di compravendita degli immobili.

I maggiori compensi di cui al punto 3 saranno corrisposti, se dovuti, entro trenta giorni dal verificarsi delle condizioni di cui al medesimo punto 3.

Il compenso di cui al punto 1 verrà erogato dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale a valere sulle risorse finanziarie destinate al funzionamento dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

I compensi di cui ai punti 2 e 3, in quanto dovuti, saranno resi disponibili in favore del prestatore del servizio, previo parere dell'Osservatorio, attraverso l'utilizzo delle somme allo scopo previste nei contratti di acquisto degli immobili.

6. Responsabile di progetto

La prestazione verrà eseguita sotto la direzione dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. A tale Osservatorio dovrà far riferimento il Responsabile del servizio per tutti gli aspetti operativi finalizzati al completamento delle prestazioni.

Il Responsabile del servizio ha il compito di garantire:

- a) la responsabilità delle prestazioni per conto del soggetto aggiudicatario;
- b) la funzione di riferimento presso il soggetto aggiudicatario per tutta la durata del contratto;
- c) il coordinamento delle attività occorrenti per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- d) il coordinamento di tutto il personale messo a disposizione dal soggetto aggiudicatario;
- e) la partecipazione propria e del personale, eventualmente necessario, alle riunioni promosse dall'Osservatorio.

7. Criteri di aggiudicazione dell'offerta

La gara verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, regolato dall'articolo 23, comma 1, lettera b, del decreto legislativo n. 157/95, da una Commissione aggiudicatrice, facendo riferimento ai criteri di seguito indicati:

7.1 capacità di svolgere le prestazioni richieste (massimo punti 25). Sarà valutata la capacità dell'offerente in:

- attività di verifica e controllo delle informazioni nell'ambito di programmi di dismissione immobiliare, mediante l'utilizzo dei più idonei criteri e delle più aggiornate metodologie operative (due diligence con supporto informatico);
- processi di dismissione (anche attraverso procedure di evidenza pubblica e con riferimento a beni da privatizzare di proprietà pubblica) mediante esperimenti di vendita all'asta di immobili in blocco e non, delle diverse destinazioni d'uso e con ubicazioni plurime nel territorio nazionale;

- assistenza ai potenziali acquirenti (italiani e stranieri) nel processo di formazione delle loro offerte d'acquisto;
- predisposizione di offerte immobiliari nell'ambito di programmi di dismissione di grandi patrimoni privati e pubblici in Italia e all'estero.

7.2 Approccio tecnico-metodologico della prestazione (massimo punti 25). Sarà valutato, anche nelle interrelazioni operative, l'approccio tecnico-metodologico della prestazione ed in particolare dell'assistenza, nella determinazione dei valori dei beni sulla base dei valori correnti di mercato (listini di vendita dei singoli edifici e dei lotti), anche attraverso una adeguata gestione informatica dei dati del portafoglio. Il conseguente approccio potrà basarsi su una adeguata struttura operativa per le attività estimative, tecniche e commerciali, diffusa sul territorio nazionale e all'estero (anche attraverso rapporti di collaborazione professionale). Inoltre verranno valutate le azioni che si intendono adottare e i relativi mezzi (anche sotto il profilo del marketing) al fine di garantire l'assistenza all'Osservatorio ed ai clienti del Programma di dismissione (sia in Italia che all'estero) in ordine ai complessi momenti di carattere tecnico-immobiliare, nonché contrattuali e procedurali con i connessi risvolti di carattere fiscale e finanziario.

7.3 Organizzazione e risorse (massimo punti 20). Sarà valutato sotto il profilo organizzativo il modello di utilizzo delle risorse umane, strumentali e logistiche che si intendono impiegare nella realizzazione del servizio. In particolare, sarà valutata la procedura che si intende seguire per:

- l'assistenza ai potenziali acquirenti (inquilini associati o altri soggetti anche stranieri) in modo da potenziarne l'interesse concreto all'acquisto;
- la consulenza nella determinazione (nelle diverse fasi) dei valori degli immobili;

- l'organizzazione delle aste della prima fase e quella delle aste della seconda (nei diversi momenti in cui si articoleranno);
- la sollecitazione del mercato internazionale degli investitori;
- l'individuazione dei sostegni finanziari e contrattuali al momento delle vendite.

7.4 Prezzo (massimo punti 20). Il prezzo offerto per l'esecuzione del contratto sarà valutato sulla base di un punteggio calcolato con la seguente formula:

$$N_i = (P_{\min}/P_i) \times 20$$

dove:

- N_i è il punteggio per il prezzo dell'offerta i -esima;
- $P_i = 100 - R_i$ è il prezzo dell'offerta i -esima;
- $P_{\min} = 100 - R_{\max}$ è il prezzo minimo fra tutte le offerte valide;
- R_i è il ribasso i -esimo espresso in punti percentuali
- $R_{\max}$ è la percentuale di ribasso massimo.

7.5 Tempistica (massimo punti 10). Il tempo proposto per l'esecuzione del contratto sarà valutato sulla base di un punteggio calcolato secondo la seguente formula:

$$N_i = (T_{\min}/T_i) \times 10$$

dove:

- N_i è il punteggio per il tempo dell'offerta i -esima;
- T_i è il tempo dell'offerta i -esima;
- $T_{\min}$ è il tempo minimo fra tutte le offerte valide.

L'offerente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo sarà proclamato aggiudicatario. In caso di punteggio identico si procederà al sorteggio. L'Amministrazione si riserva di valutare, a sua discrezione e mediante istruttoria, offerte presunte anomale.

8. Cauzioni e garanzie

I soggetti offerenti dovranno costituire cauzione provvisoria per il periodo di validità dell'offerta indicato al punto 14 del bando di gara.

Tale cauzione provvisoria è fissata in lire 100 milioni e potrà essere costituita unicamente attraverso titoli di Stato o emessi da primarie banche, ovvero mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

Nel caso di deposito in titoli, il relativo conto, vincolato a favore del Ministero del lavoro e della previdenza sociale e intestato "Deposito cauzionale temporaneo relativo al servizio di assistenza in favore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali - Ministero del lavoro e della previdenza sociale", può essere aperto presso qualsiasi banca. Il valore effettivo dei titoli va determinato con riferimento al giorno precedente quello della costituzione del deposito medesimo e, per i titoli soggetti a tassazione, con detrazione dell'importo relativo. I titoli devono essere a reddito fisso, liquidi ed esigibili.

A seguito dell'aggiudicazione, il Ministero del lavoro e della previdenza sociale disporrà lo svincolo delle cauzioni provvisorie costituite dai soggetti non aggiudicatari.

La cauzione provvisoria del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla relativa sostituzione con la cauzione definitiva stabilita a garanzia dell'esecuzione del servizio.

Il soggetto aggiudicatario è tenuto a costituire una cauzione definitiva di lire 1 miliardo.

Le modalità di costituzione della cauzione definitiva sono le stesse stabilite per la cauzione provvisoria.

La cauzione definitiva sarà svincolata dopo la stipula dei contratti di vendita degli immobili oggetto del Programma e a seguito della verifica di eventuali condizioni per l'applicazione delle penali, su richiesta del soggetto aggiudicatario.

9. Verifica esecuzione attività

La regolare ed esatta esecuzione delle prestazioni contrattuali formerà oggetto di apposito verbale che sarà redatto a cura dell'Osservatorio in contraddittorio con il Responsabile del servizio. Su tale

verbale saranno riportati gli eventuali ritardi nell'esecuzione delle prestazioni stesse rispetto ai termini fissati.

10. Stipula del contratto

Entro il termine che sarà indicato al soggetto aggiudicatario, potrà essere stipulato il contratto.

Qualora il soggetto aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto entro il detto termine e non concorrano giustificati motivi, il Ministero, previa diffida, provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione ed incamererà il deposito cauzionale temporaneo, salvo il risarcimento dei maggiori danni. In tal caso ed in sostituzione del suddetto soggetto, il contratto verrà stipulato con il soggetto classificatosi secondo in graduatoria.

11. Riservatezza

I dati, gli elementi ed ogni informazione acquisita in sede di offerta sarà utilizzata dall'Amministrazione appaltante esclusivamente ai fini della partecipazione alla gara e della scelta dell'aggiudicatario, garantendone l'assoluta sicurezza e riservatezza, anche in sede di trattamento con sistemi automatici e manuali. Con l'invio dell'offerta i concorrenti esprimono il loro consenso al predetto trattamento.