

**PROCEDURA APERTA**  
**CAPITOLATO PER IL SERVIZIO DI COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE**  
**IN NOME E PERCONTO DELLA SOCIETA' MONZA CREA VALORE S.r.l.**

Art. 1 PREMESSE

Art. 2 OGGETTO DEL SERVIZIO

Art. 3 GESTIONE DELLE PROCEDURE DI VENDITA

Art. 4 REVISIONE DEL PIANO INDUSTRIALE

Art. 5 PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Art. 6 COMPENSI E RIMBORSI SPESE

Art. 7 AGGIUDICAZIONE

Art. 8 DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Art. 9 SUBAPPALTO E DIVIETO DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO

Art. 10 REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 11 RESPONSABILITA'

Art. 12 IMPEGNI DELLA CITTA' DI MONZA PER CONTO DEL COMMITTENTE

Art. 13 OSSERVANZA LEGGI E DECRETI

Art. 14 SPESE DI CONTRATTO ED ACCESSORIE

Art. 15 DOMICILIO E FORO COMPETENTE

Art. 16 RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Art. 17 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

**Art. 1  
PREMESSE**

1. Nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione di cui all'art. 84 della Legge 289/2002, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 luglio 2010, il Comune di Monza appalta, in nome e per conto della società Monza Crea Valore S.r.l., società unipersonale a responsabilità limitata appositamente costituita a norma del D. L. 351/2001 come convertito con L. 410/2001 e s.m.i., mediante procedura aperta, secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 163/2006, il servizio di commercializzazione dei beni immobili oggetto dell'operazione di cartolarizzazione indicati nell'allegato B) della delibera consiliare n. 43/2010.

2. Le prestazioni oggetto del presente capitolato di gara devono intendersi riferite a tutti gli immobili indicati nell'allegato B) della delibera di C.C. n. 43 del 13 luglio 2010, e richiamati, per chiarezza espositiva nella tabella sotto riportata, con valore stimato, attualmente secondo il PGT vigente, di complessive Euro 43.595.832,99 come risulta dalle perizie allegate redatte dall'Agenzia del Territorio (Allegati da n.1 a n. 9).

Colonna n.1	Colonna n.2	Colonna n.3	Colonna n.4	Colonna n.5	Colonna n.6
Compendi	Consistenza in valutazione	PGT		VARIANTE	
		Destinazione Funzionale	Valore Complessivo €	Destinazione Funzionale	Valore Complessivo €
1-Adda Nord	33.629	Agricola	1.681.450,00	Produttivo	7.110.435,41
2-Adda Sud	25.509	Agricola	1.275.450,00	Residenziale	13.498.795,47
3-S.Anastasia Nord	13.743	Standard	667.909,80	Produttiva	3.537.582,03
4-S.Anastasia Sud	16.413	Standard	797.671,80	Residenziale	8.664.158,92
5-Area T.P.M.	24.324	Polifunzionale- Terziario- Commerciale	13.143.989,09	Terziario- Direzionale	32.186.370,00
6-PP Lotto C1A	10.025	Produttivo	3.397.666,61	Terziario	5.232.902,23
7-PP Lotto C1B	4.850	Produttivo	1.553.042,81	Terziario	2.439.521,24
8-PP Lotto F2	5.410	Produttivo	3.089.206,30	Terziario	4.782.967,02
9-Fossati Lamperti	32.723	Polifunzionale- Residenziale Terziario- Commerciale	17.989.446,58	Polifunzionale- Residenziale Libero+ERS- Terziario	66.902.919,21
<b>TOTALI</b>			<b>43.595.832,99</b>		<b>144.355.651,53</b>

3. L'Amministrazione Comunale alienerà gli immobili di cui alla precedente tabella alla società Monza Crea Valore S.r.l., entro la data del 31/12/2011, attraverso la stipula di uno o più atti di alienazione.

4. L'alienazione dell'immobile n. 9) denominato "Area Fossati-Lamperti" potrà avvenire solo dopo la data del 15/01/2011, previo avvenuto scioglimento della riserva posta sul

bene da parte del Consiglio Comunale con l'ordine del giorno - allegato E) della delibera n.43 approvato in data 13/07/2010.

5. Qualora l'alienazione di uno o più immobili di cui al comma n.2) non venisse effettuata, per motivate ragioni di interesse pubblico o per sopraggiunti significativi mutamenti delle condizioni di mercato, l'offerente non avrà diritto a sollevare eccezione e pretesa alcuna, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso la società Monza Crea Valore S.r.l. e/o l'Amministrazione Comunale.

6. Il servizio in oggetto avrà la durata massima di 5 anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di affidamento, che verrà sottoscritto tra Monza Crea Valore S.r.l. e l'Aggiudicatario, che disciplinerà gli obblighi e le prestazioni dovuti dall'Aggiudicatario e non potrà prescindere dalle disposizioni contenute nel presente capitolato.

7. La sottoscrizione del contratto tra Monza Crea Valore S.r.l. e l'Aggiudicatario è subordinata ed imprescindibile dall'individuazione della Banca Finanziatrice e sarà stipulato dopo l'aggiudicazione definitiva della gara per la ricerca del soggetto finanziatore prevista entro il 31/12/2010. Nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario qualora per qualunque causa non si addivenisse alla stipula del contratto di finanziamento con la Banca Finanziatrice.

8. Nel compenso del servizio, di cui al successivo art. 6, si considerano interamente compensate tutte le prestazioni, le spese ed ogni altro onere, espresso e non, dal presente capitolato, inerenti comunque l'esecuzione del servizio medesimo, fatta eccezione per i rimborsi di cui all'art. 6 comma n. 6).

9. Le procedure di alienazione dei beni oggetto di commercializzazione dovranno in ogni caso essere improntate ai principi cardine dell'azione della Pubblica Amministrazione quali la trasparenza e la concorrenzialità dei procedimenti di dismissione, la par condicio degli interessati e dovranno perseguire l'obiettivo di massimo ricavo.

## **Art. 2 OGGETTO DEL SERVIZIO**

1. La società Aggiudicataria sarà tenuta a svolgere le funzioni di Gestore delle vendite degli immobili di cui all'art.1, comma n. 2), secondo l'ordine e le priorità indicate dalla società Monza Crea Valore S.r.l. e quindi, allo svolgimento tassativo delle seguenti attività di commercializzazione e valorizzazione dei beni oggetto di alienazione:

1) predisposizione ed attuazione del Piano Industriale per la vendita degli immobili indicati dalla società Monza Crea Valore S.r.l. e sua presentazione, per l'approvazione, alla società Monza Crea Valore S.r.l. e alla Banca Finanziatrice entro 60 giorni dalla richiesta da parte della società Monza Crea Valore S.r.l. o anche della Banca Finanziatrice. Il Piano Industriale dovrà contenere espressamente gli elementi di cui ai successivi punti 2), 3), 4), 5), 6), 7). La ragionevolezza del Piano Industriale, coerente con gli obblighi di pagamento derivante dal contratto di finanziamento che verrà sottoscritto tra Monza Crea Valore S.r.l. e la Banca Finanziatrice, fondato su stime, assunzioni, dati e tempistiche entro le quali realizzare le vendite, deve essere confermata, oltre che dalla società Monza Crea Valore S.r.l., altresì dalla Banca Finanziatrice.

- 2) individuazione del mercato di riferimento per singoli immobili o per pluralità di beni;
- 3) analisi di mercato;
- 4) individuazione ed attuazione delle azioni di marketing volte a perseguire il massimo ricavo di vendita;
- 5) definizione ed attuazione delle strategie tese a definire le tempistiche di vendita dei singoli beni, tenendo in debita considerazione le esigenze di rimborso del prestito alla Banca Finanziatrice;
- 6) programmazione delle gare sia singole che cumulative, proposte dall'Aggiudicatario ed approvate da Monza Crea Valore S.r.l., finalizzate alla vendita degli immobili;
- 7) individuazione dei parametri, della situazione di mercato e di ogni altro elemento utile nelle procedure di vendita, fermo restando che l'eventuale discostamento, in diminuzione, dai valori attestati dalle perizie allegate dell'Agenzia del Territorio deve essere giustificato dalla presentazione di una perizia aggiornata, riportante la nuova valutazione, redatta nelle forme previste dalla normativa vigente in materia, a cura dell'Aggiudicatario e presentata per l'accettazione a Monza Crea Valore S.r.l., ed alla Banca Finanziatrice;
- 8) compiere qualsiasi attività preliminare e/o propedeutica alla dismissione degli immobili tra cui la predisposizione degli atti necessari e prodromici alla stipulazione, nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, dei contratti preliminari e, nel caso richiesto da Monza Crea Valore S.r.l., dei contratti definitivi di vendita degli immobili per conto della società stessa;
- 9) gestire le procedure di vendita da attuarsi con modalità ad evidenza pubblica previste per gli enti locali in relazione a ciascun immobile nei tempi e nelle condizioni approvate per il Piano Industriale da Monza Crea Valore S.r.l. e dalla Banca Finanziatrice;
- 10) gestire, assistere e coordinare i rapporti con qualsiasi potenziale acquirente degli immobili, con la Banca Finanziatrice e con gli istituti di credito che erogano finanziamenti per l'acquisto di immobili e coi notai roganti;
- 11) predisposizione degli avvisi/bandi di gara per la vendita degli immobili secondo le direttive ed i criteri soggettivi ed oggettivi di partecipazione proposti dall'Aggiudicatario ed approvati da Monza Crea Valore S.r.l.;
- 12) eventuale predisposizione di una data room on line, aggiuntiva rispetto a quella fornita dalla Città di Monza, dotata di una procedura di accreditamento per la sua visualizzazione;
- 13) servizi accessori ed ausiliari a favorire la vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pubblicazione di avvisi su quotidiani e riviste specializzate, help desk, property tour, assistenza tecnica e fiscale ai possibili acquirenti ecc.;
- 14) responsabilità nell'attuazione e gestione di tutte le fasi delle procedure di vendita, compresa la gestione di ogni contenzioso legato alle procedure stesse;
- 15) se richiesto da Monza Crea Valore S.r.l., la custodia ed eventuale escussione delle fidejussioni/polizze assicurative/depositi cauzionali connesse alle operazioni di vendita;
- 16) se richiesto da Monza Crea Valore S.r.l., l'eventuale riscossione e versamento degli incassi derivanti dalle vendite secondo le modalità indicate;
- 17) predisposizione di un rapporto trimestrale da trasmettere a Monza Crea Valore S.r.l. ed alla Banca Finanziatrice contenente l'analitica indicazione di tutte le attività svolte in relazione all'attuazione del Piano Industriale approvato;

18) messa a disposizione, oltre ai report trimestrali di cui al precedente punto 17), di tutte le informazioni richieste dalla Monza Crea Valore S.r.l. relative all'andamento delle procedure di vendita;

2. Le attività sopra elencate, nonché le modalità per la loro esecuzione, saranno disciplinate in dettaglio in apposito contratto tra la società Monza Crea Valore S.r.l. e l'Aggiudicatario del servizio. Tale contratto disciplinerà gli obblighi e le prestazioni dovute dall'Aggiudicatario che in ogni caso non potrà prescindere dalle disposizioni contenute nel presente capitolato e sarà sottoscritto dopo l'aggiudicazione definitiva della gara per la ricerca del soggetto finanziatore prevista entro il 31/12/2010.

3. L'Aggiudicatario si impegna a recepire eventuali richieste di modifica al Piano Industriale, volte a efficientare le procedure di vendita, presentate per iscritto da parte della Monza Crea Valore S.r.l. e concordate con la Banca Finanziatrice e a ripresentare il Piano Industriale, entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta, per la sua approvazione, ai sensi di quanto disposto al precedente comma n.1).

4. L'Aggiudicatario si assume ogni responsabilità nell'attuazione e nella gestione di tutte le attività, di cui al precedente comma n.1), oggetto del suo contratto di servizio, ivi compresa la gestione e gli oneri derivanti da eventuali contenziosi con terzi.

5. L'Aggiudicatario del presente servizio dovrà agire esclusivamente per conto e nell'interesse della società Monza Crea Valore S.r.l. e pertanto non potrà richiedere ai soggetti acquirenti alcun compenso a qualunque titolo per l'attività prestata.

6. Si intendono prestazioni principali tutte quelle individuate al precedente comma n.1) ad eccezione dei punti sub. 11), 12), 13), 14), 15)

### **Art. 3**

#### **GESTIONE DELLE PROCEDURE DI VENDITA**

1. Il Gestore è totalmente responsabile, secondo le modalità sotto riportate, della vendita degli immobili di cui all'art. 1, comma n. 2), nei tempi e con le modalità previste nel Piano Industriale redatto ai sensi dell'art. 2, avendo valutato per ciascuno di essi la commerciabilità, ed opererà con la massima diligenza e professionalità richieste ad un operatore in possesso dei requisiti di partecipazione alla presente gara.

2. Il valore posto a base d'asta per ciascuno degli immobili di cui all'art.1, comma 2) dovrà essere, quello risultante dalla rivalutazione a seguito di variante di PGT, come attestato dalle perizie dell'Agenzia del Territorio allegate, altrimenti al minimo valore derivante dalla perizia presentata dall'Aggiudicatario con le modalità previste al precedente art.2, comma n. 1), punto 7;

Nel caso in cui le condizioni di mercato fossero tali da render necessario diminuire il valore da porre a base d'asta per gli immobili, anche a seguito di esperimenti di gara andati deserti, la diminuzione dovrà essere giustificata dalla presentazione di una perizia, che deve essere accettata da Monza Crea Valore S.r.l. redatta nelle forme richieste dalla normativa in materia, attestante il nuovo importo.

In ogni caso, il valore posto a base d'asta non potrà essere inferiore ai valori d'acquisto degli immobili pagati da parte di Monza Crea Valore S.r.l.

3. Il Gestore delle Vendite dovrà improntare le procedure di alienazione a criteri di efficienza, adoperando ogni sforzo al fine ottenere il duplice obiettivo di massimizzazione del valore di vendita e il rispetto della tempistica prevista nel Piano Industriale, adottando la massima diligenza e celerità nella gestione delle procedure finalizzate alla vendita, obiettivo prioritario dell'operazione di cartolarizzazione.

4. La messa in atto di azioni o comportamenti tali che possano, senza giustificato motivo, rallentare o pregiudicare il raggiungimento dell'obiettivo prioritario del rimborso del finanziamento, dei relativi oneri e di ogni altra obbligazione economica, di cui l'Aggiudicatario ha avuto conoscenza, assunta da Monza Crea Valore S.r.l. nei confronti della Banca Finanziatrice, da cui si rileva mancanza di buona fede, possono essere causa di revoca o risoluzione di cui all'art.10;

5. Il Gestore si impegna a mantenere indenne la società Monza Crea Valore S.r.l. da ogni danno, costo, responsabilità o spesa che la stessa possa subire o in cui possa incorrere, anche per effetto di azioni di terzi, in conseguenza delle procedure di vendita espletate con modalità tali da rientrare nella cause di inadempimento dell'oggetto del servizio previste all'art. 10;

6. Il Gestore delle Vendite predisporrà e metterà in atto tutti gli atti propedeutici alla stipula, nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, dei contratti preliminari di compravendita degli immobili in nome e per conto della società Monza Crea Valore S.r.l. e, su richiesta di quest'ultima, anche dei contratti definitivi nella forma di atto pubblico.

7. Le procedure di asta dovranno prevedere la pubblicazione del bando di gara su almeno due quotidiani a tiratura nazionale, su Internet e dovranno essere improntate ai criteri di massima competitività, garanzia della par condicio tra i partecipanti e trasparenza, ed essere conformi alla vigente normativa per le cartolarizzazioni di immobili degli Enti Locali.

8. I costi per le attività sopra indicate verranno rimborsate al Gestore dalla società Monza Crea Valore S.r.l. nella misura e secondo le modalità indicate all'art. 6, comma n.6).

9. Le procedure per l'alienazione degli immobili dovranno prevedere :

- a) una prima procedura di asta pubblica improntata ai criteri di cui al comma n.7)
- b) solo laddove vengano presentate offerte che si rivelino essere tutte invalide o l'Asta di cui al punto precedente dovesse andare deserta, gli immobili saranno offerti in vendita mediante procedura negoziata. La medesima procedura dovrà essere preceduta, comunque, da una approfondita ricerca, anche mediante pubblicazione su Internet ed eventualmente su quotidiani nazionali, dei potenziali acquirenti od investitori al fine di ottenere il massimo profitto dall'alienazione. Le modalità di espletamento di tale procedura saranno oggetto di dettagliate prescrizioni nel contratto da stipularsi tra l'Aggiudicatario e la società Monza Crea Valore S.r.l. di cui all'art.1, commi n.6) e n.7)

10. Le procedure di vendita di cui al presente articolo dovranno essere gestite alla presenza del Segretario Generale o di un dirigente del Comune di Monza su richiesta di Monza Crea Valore S.r.l. , oppure di un notaio che riceverà le offerte, eventualmente i depositi cauzionali e che potrà presiedere la commissione di gara ed attesterà la conformità delle procedure alla normativa vigente.

12. Il Gestore ha facoltà di nominare a proprie esclusive spese e sotto la propria ed esclusiva responsabilità qualsiasi consulente e/o agente immobiliare le cui competenze siano da esso giudicate utili o necessarie, in qualsiasi modo, ai fini dell'esecuzione della prestazione di servizio oggetto del presente capitolato. In tal caso risponderà dell'operato dei soggetti coinvolti ai quali la Committenza non dovrà corrispondere alcun compenso per le attività svolte e resta escluso che il Gestore possa obbligare in qualsiasi modo e per qualsiasi ragione la Società Monza Crea Valore S.r.l. e/o il Comune di Monza.

13. In caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita per fatto imputabile all'acquirente, nonché di mancato integrale pagamento del prezzo in tale sede, verrà incamerata la cauzione provvisoria, anche qualora imputata ad acconto ovvero la caparra confirmatoria eventualmente prestata. In tal caso al soggetto Gestore sarà dovuto solamente il 10% della cauzione prestata o della caparra data dall'acquirente a titolo di acconto.

14. Il Gestore dovrà intraprendere ogni necessaria attività al fine di proteggere e preservare gli interessi, sia giuridici che patrimoniali, della Monza Crea Valore S.r.l. in relazione alle procedure di vendita ivi incluso, senza limitazione, l'intraprendere, o il resistere in relazione a, qualsiasi azione o procedimento giudiziale o stragiudiziale da esse scaturenti. Fanno eccezione le controversie, liti e quant'altro dovesse derivare da vizi dei beni.

15. Le Procedure di Vendita saranno più compiutamente disciplinate nel contratto tra Monza Crea Valore S.r.l. e l'Aggiudicatario di cui al precedente art. 1 commi n.6) e n.7).

#### **Art. 4 REVISIONE DEL PIANO INDUSTRIALE**

1. Su richiesta della società Monza Crea Valore S.r.l. e/o della Banca Finanziatrice il soggetto Gestore, entro 30 gg. dalla ricezione della stessa, dovrà procedere alla revisione del Piano Industriale che dovrà essere assentita da entrambi.

2. Il rifiuto ingiustificato di modificare il Piano Industriale, su richiesta motivata della società Monza Crea Valore S.r.l. o della Banca Finanziatrice, da parte dell'Aggiudicatario, rifiuto da cui dovesse conseguire un danno per la società Monza Crea Valore S.r.l. o per la Banca Finanziatrice, si configura come un grave inadempimento da cui si paleserebbe la mancanza di buona fede da parte dell'Aggiudicatario ed è causa di risoluzione dell'affidamento all'Aggiudicatario con incameramento della cauzione salvo il maggior danno, come meglio specificato agli articoli 10 e 11.

3. Del pari il soggetto Gestore potrà chiedere la revisione del Piano Industriale per fatti sopravvenuti ed ad esso non imputabili: in tal caso è necessario l'assenso di Monza Crea Valore S.r.l e della Banca Finanziatrice.

## **Art. 5 PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

1. Il Gestore delle vendite assumerà la qualifica di titolare del trattamento dei dati personali di cui al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. in relazione alla gestione delle procedure di vendita relative agli immobili indicati nella tabella di cui all'art.1, comma n.2). A tal fine dovrà impegnarsi ad agire sempre in conformità alle previsioni della normativa sulla privacy nell'adempimento dei propri obblighi di cui al presente capitolato di gara, ponendo in essere ogni attività e adempiendo a qualsiasi formalità richiesta dalla normativa vigente.

## **Art. 6 COMPENSI E RIMBORSI SPESE**

1. I compensi per il Gestore delle vendite sono così determinati:

- \* un "primo compenso" corrispondente alla percentuale offerta nella presente gara, relativa al valore attuale di mercato dei beni immobili, attestato dalle perizie dell'Agenzia del Territorio, indicati nella tabella (colonna n.4), di cui all'art.1, comma n.2), oggetto dell'operazione di cartolarizzazione, al netto di I.V.A..
- \* un "secondo compenso" aggiuntivo, pari allo 0,2%, calcolato sulla differenza tra il valore attuale degli immobili risultante dalla valutazione dell'Agenzia del Territorio e l'effettivo valore incassato dalla vendita degli stessi a seguito della valorizzazione risultante dopo la variante di PGT.

2. La percentuale relativa al primo compenso posta a base di gara ed oggetto di offerta al ribasso è pari a 1,8 % su € 43.595.832,99 (valore attuale non rivalutato attestato dall'Agenzia del Territorio), mentre quella relativa al secondo compenso è da considerarsi fissa. Si intende che dette percentuali sono al netto dell'I.V.A.

3. I compensi verranno così corrisposti:

- trimestralmente, in via posticipata, in misura pari al compenso maturato per le vendite effettuate nei tempi previsti nel Piano Industriale presentato ed approvato, comprovate dalla stipula dei contratti definitivi di vendita (non sottoposti a condizioni risolutive o sospensive) contenenti quietanza da parte di Monza Crea Valore S.r.l. della totalità del prezzo convenuto, o previa presentazione dei certificati di rogito recanti le medesime attestazioni.

4. Saranno comunque dovuti al Gestore delle vendite i compensi spettanti in relazione ai commi precedenti, quando ricorrano congiuntamente i seguenti presupposti:

- a) stipulazione del contratto preliminare ancora in vigore del contratto di gestione delle vendite di cui al precedente art. 1, comma n. 6);
- b) stipulazione del contratto definitivo, anche dopo la data di scadenza del contratto di gestione delle vendite, purchè si sia addivenuti alla sua stipulazione grazie ai servizi prestati dal Gestore delle vendite e come conseguenza diretta dei medesimi;

5. Nessun evento, motivo o causa quale, a mero titolo esemplificativo, un evento di forza maggiore o una modifica delle norme vigenti, darà diritto al Gestore delle vendite ad ottenere adeguamenti o incrementi dei compensi. Conseguentemente, il Gestore delle vendite non avrà diritto a modifiche, adeguamenti od incrementi del compenso nelle circostanze o per le ragioni indicate nell'art. 1467 c.c..

6. I costi per la pubblicazione di avvisi su quotidiani ed altre forme di pubblicità relative agli immobili oggetto di cartolarizzazione, saranno rimborsati all'Aggiudicatario da Monza Crea Valore S.r.l., sino ad un importo massimo in € 5.000 (IVA inclusa) per ogni indizione di gara, anche se comprendente più lotti relativi ad immobili sia che vengano presentati singolarmente che raggruppati, previa presentazione delle relative fatture quietanzate.

7. Qualsiasi altro costo o spesa di qualsiasi natura, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo, spese legali derivanti da contenziosi sanzioni o penali che siano imposte al Gestore delle vendite e/o a Monza Crea Valore S.r.l. in relazione all'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla sottoscrizione del contratto che verrà stipulato tra l'Aggiudicatario e Monza Crea Valore S.r.l. , di cui all'art.1, commi n.6) e n.7), sarà unicamente ed esclusivamente a carico del Gestore delle vendite, che non avrà diritto a richiedere alcun rimborso e/o indennizzo alla Monza Crea Valore S.r.l. stessa.

## **Art. 7 AGGIUDICAZIONE**

1. Il servizio sarà aggiudicato con il criterio del prezzo più basso, al concorrente che avrà offerto il prezzo minore (percentuale), sulla seguente base di gara: 1,8 % .

2. L'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare provvisoriamente il servizio per ragioni di pubblico interesse e, ai sensi dell'art. 81, c. 3 D. Lgs. 163/2006, con assenso della Monza Crea Valore S.r.l. di non procedere all'aggiudicazione provvisoria se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. L'Amministrazione potrà procedere ad aggiudicazione provvisoria anche nel caso di una sola offerta valida se ritenuta congrua e conveniente.

3. L'Aggiudicazione definitiva è di competenza della società Monza Crea Valore S.r.l. e potrà avvenire anche nel caso di una sola offerta valida, se ritenuta congrua e conveniente.

4. L'Aggiudicazione definitiva è subordinata sia alla verifica del possesso in capo all'Aggiudicatario dei requisiti di ordine generale nei modi e termini di cui al D.P.R. 445/2000 e s.m.i. nonché agli adempimenti connessi alla stipulazione del contratto ed

altresì all'esito positivo della gara per la ricerca del soggetto finanziatore attualmente in fase di indizione il cui esito è previsto entro la data del 31/12/2010;

5. L'offerta è considerata immediatamente vincolante per l'Aggiudicatario, mentre diviene vincolante per la società MONZA CREA VALORE S.r.l. ad intervenuta aggiudicazione definitiva.

6. Nel caso in cui l'Aggiudicatario rifiutasse di stipulare il contratto formale, la MONZA CREA VALORE S.r.l. potrà di pieno diritto, senza formalità di sorta, risolvere ogni rapporto con la stessa, a maggiori spese di questa, con diritto al risarcimento degli eventuali danni oltre all'incameramento della cauzione provvisoria; in tal caso, sarà facoltà della Monza Crea Valore S.r.l. affidare il servizio al miglior offerente successivo in graduatoria, sentita la Banca Finanziatrice.

## **Art. 8 DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

1. In sostituzione del deposito cauzionale provvisorio a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, la Ditta Aggiudicataria dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo pari al 10 % dell'importo contrattuale dell'appalto.

2. Il deposito cauzionale definitivo dovrà essere effettuato con le modalità previste nell'articolo 113 del D.Lgs. 163/2006 e consegnato al Comune di Monza. Ai sensi dell'art. 113, comma n. 2), del D.Lgs. citato, la cauzione definitiva potrà essere rilasciata esclusivamente da azienda di credito autorizzata, assicurazioni autorizzate a norma di legge o dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

3. Le firme dei funzionari, rappresentanti della banca o della società di assicurazione dovranno essere autenticate da un notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato con indicazione della qualifica e degli estremi del conferimento ed i poteri di firma.

4. La predetta fidejussione sarà ritenuta efficace solo se conterrà la clausola che resterà valida fino alla comunicazione di svincolo.

5. Dovrà inoltre prevedere espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c. relativa alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente.

6. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria.

7. La cauzione definitiva verrà incamerata da Monza Crea Valore S.r.l. nei casi di revoca e risoluzione previsti dall'art.10 o nelle ipotesi in cui si configura mancanza di buona fede dell'Aggiudicatario. Si intende per mancanza di buona fede ogni atteggiamento, non giustificato da ragionevoli e motivati elementi documentabili che possa pregiudicare il raggiungimento dell'obiettivo prioritario del rimborso del finanziamento, dei relativi oneri e di ogni altra obbligazione economica, e di cui l'Aggiudicatario ne ha avuto conoscenza, assunta da Monza Crea Valore S.r.l. nei confronti della Banca Finanziatrice,

da cui si evince una mancanza di efficienza della procedure di alienazione. Si intende per efficienza delle procedure di alienazione il verificarsi del bilanciamento tra il massimo valore delle singole alienazioni dei beni immobili e la rapidità nella gestione delle procedure finalizzate alla vendita, obiettivo prioritario dell'operazione di cartolarizzazione.

#### **Art. 9**

### **SUBAPPALTO E DIVIETO DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' consentito il subappalto alle condizioni e nei limiti stabiliti dall'art.118 del D.Lgs. 163/2006 esclusivamente per le prestazioni che non rientrino tra quelle identificate come principali ai sensi dell'art. 2, comma n.6).

2. E' vietata la cessione del contratto.

#### **Art. 10**

### **REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Qualora il Gestore del servizio sia assoggettato a qualsiasi procedura concorsuale o sia avviato nei confronti del medesimo un procedimento diretto ad ottenere tale assoggettamento, la Monza Crea Valore S.r.l. potrà procedere alla revoca dell'affidamento conferito, salvo il risarcimento del danno, ed avrà facoltà di nominare, d'intesa con la Banca Finanziatrice, un nuovo Gestore; in tale ultimo caso la Monza Crea Valore S.r.l. potrà affidare il servizio al concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato, ovvero dar corso a nuova procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un nuovo operatore di comprovata esperienza nel campo della consulenza, gestione, valorizzazione e dismissione di patrimoni immobiliari. In tal caso il Gestore sarà tenuto a consegnare a Monza Crea Valore S.r.l. tutte le informazioni e la documentazione in suo possesso in relazione agli immobili oggetto dell'operazione di cartolarizzazione, nonché gli assegni e le fidejussioni eventualmente ricevute e qualsiasi somma incassata che siano dovuti alla società in conseguenza di qualunque attività o servizio prestato o che debba ancora essere prestato in esecuzione del presente capitolato o in conformità alla legge. In caso di raggruppamento si applicano le disposizioni di cui ai commi n.18) e n.19) dell'art. 37 del D.Lgs. 163/2006.

2. Nell'ipotesi in cui il Gestore non adempia ovvero non adempia correttamente anche solo ad una delle obbligazioni di cui all'art. 2) del presente capitolato e la violazione di tali obblighi sia tale da incidere sul raggiungimento degli obiettivi di vendita previsti nel Piano Industriale approvato, secondo le modalità ed i termini infra indicati, la Monza Crea Valore S.r.l., avrà diritto di risolvere il contratto da sottoscrivere con l'Aggiudicatario (Gestore) inviandogli una diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. ed il contratto si intenderà risolto di diritto decorsi invano 30 giorni dall'intimazione. In tal caso la Monza Crea Valore S.r.l. potrà procedere all'incameramento della cauzione definitiva prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

3. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono per “inadempimento” e per “adempimento non corretto” tali da incidere sul raggiungimento degli obiettivi di vendita previsti nel Piano Industriale approvato:

- Il diniego, immotivato da parte del Gestore alla richiesta di revisione del Piano Industriale, formulata da parte di Monza Crea Valore S.r.l. o anche su richiesta della Banca Finanziatrice;
- Il mancato adeguamento, senza giustificato motivo, al Piano Industriale revisionato.
- Costituisce ingiustificato motivo, da cui si rileva la mancanza della buona fede;
  1. il rifiuto immotivato del Gestore, di modificare il Piano Industriale che possa pregiudicare il raggiungimento dell’obiettivo prioritario del rimborso del finanziamento, dei relativi oneri e di ogni altra obbligazione economica, assunta da Monza Crea Valore S.r.l. nei confronti della Banca Finanziatrice e di cui l’Aggiudicatario sia a conoscenza;
  2. evidente mancanza di efficienza della procedure di alienazione. Si intende per efficienza delle procedure di alienazione il verificarsi del bilanciamento tra il massimo valore delle singole alienazioni dei beni immobili e la rapidità nella gestione delle procedure finalizzate alla vendita, obiettivo prioritario dell’operazione di cartolarizzazione.

4. La medesima risoluzione potrà essere applicata nei seguenti casi:

- Liquidazione o altri casi di cessione dell’attività del Gestore;
- Inosservanza reiterata o grave delle disposizioni di legge, di regolamenti nonché delle disposizioni del presente capitolato;
- Reiterati disguidi o ritardi dovuti a cause prevedibili in cui il Gestore ponga in essere atti o comportamenti a danno della Monza Crea Valore S.r.l., dei suoi soci ovvero della Banca Finanziatrice;
- Inosservanza di norme di legge relative al personale e mancata applicazione dei contratti collettivi.

5. Le cause di forza maggiore non potranno comunque essere invocate in mancanza di comunicazione tempestiva rispetto al loro sorgere.

## **Art. 11 RESPONSABILITA’**

1. Il Gestore è responsabile dei danni che possano derivare alla Monza Crea Valore S.r.l., a terzi, persone o cose durante lo svolgimento delle attività oggetto del presente capitolato ed è tenuto, a suo completo carico e senza la possibilità di richiedere alcun rimborso a ripristinare, le aree, eventualmente danneggiate nell’espletamento del servizio, fatte salve ipotesi evidenti di vandalismo riconosciute dalle parti.

2. I danni arrecati colposamente dal Gestore sono contestati per iscritto ed è riconosciuto il diritto del contraddittorio, entro 10 giorni dalla contestazione. Qualora le giustificazioni non siano accolte ed il Gestore non abbia provveduto al ripristino nel termine previsto, vi provvede la Monza Crea Valore S.r.l. o sua mandataria addebitando le spese al Gestore ed irrogando altresì una penale pari al 20% dell’importo del danno.

3. L'Aggiudicatario solleva Monza Crea Valore S.r.l. da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio dovessero subire le persone impegnate nell'esecuzione delle attività oggetto del presente capitolato anche all'interno degli immobili oggetto della presente gara ed è sottoposto a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti risultanti dalle disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa e sanitaria.

4. L'Aggiudicatario, si impegna, in ogni caso, ad informare in modo sollecito Monza Crea Valore S.r.l. degli eventuali problemi di qualsiasi entità verificatisi.

#### **Art. 12**

### **IMPEGNI DELLA CITTA' DI MONZA PER CONTO DEL COMMITTENTE**

1. Il Comune di di Monza, si impegna a fornire un supporto al soggetto Affidatario attraverso una serie di attività che possono sinteticamente e in via non esaustiva essere così riassunte:

- Predisposizione di un apposito link sulla pagina web del Comune;
- Messa a disposizione, presso gli uffici della Città, della data room cartacea;
- Eventuale supporto con personale dei civici uffici ai property tours;
- Coordinamento atto a garantire i necessari collegamenti organizzativi per il corretto svolgimento del servizio.

#### **Art. 13**

### **OSSERVANZA LEGGI E DECRETI**

1. L'Aggiudicatario sarà tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, (in quanto applicabili) ed in genere di tutte le prescrizioni che siano e che saranno emanate dai pubblici poteri in qualsiasi forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato.

2. L'Aggiudicatario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni relative all'assunzione dei lavoratori, alla tutela antinfortunistica e sociale del personale addetto ai servizi oggetto del presente capitolato.

3. Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento alle norme contenute nel D.Lgs. n. 163/2006 ed a tutte le norme vigenti in materia di contratti.

#### **Art. 14**

### **SPESE DI CONTRATTO ED ACCESSORIE**

1. Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese contrattuali, comprese i diritti di segreteria e quelle fiscali; parimenti sono a totale carico del medesimo gli oneri per la sicurezza sostenuti per l'adozione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici afferenti l'attività svolta.

#### **Art. 15**

## **DOMICILIO E FORO COMPETENTE**

1. A tutti gli effetti del presente servizio, l'Aggiudicatario dovrà eleggere domicilio legale in Monza ed il foro competente per eventuali controversie sarà quello di Monza.

### **Art. 16 RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

1. Per tutto quanto non diversamente regolato, valgono le norme di legge vigenti.

### **Art. 17 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, i dati personali forniti dai soggetti partecipanti saranno raccolti presso gli uffici del Comune di Monza preposti all'espletamento della presente procedura di gara ed alla successiva formalizzazione dei contratti e dei rapporti che si renderanno necessari ed opportuni con la società Monza Crea Valore S.r.l., per le finalità di gestione dell'appalto di servizi e saranno trattati anche successivamente all'eventuale stipulazione del contratto di servizi, per le finalità inerenti alla gestione dei contratti medesimi.

2. Il conferimento di dati è obbligatorio ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto.

3. I soggetti partecipanti godono dei diritti di cui all'art. 7 del sopra citato D.Lgs., diritti che potranno essere fatti valere nei confronti dell'Amministrazione.

4. La presentazione dell'offerta da parte della Società concorrente implica il consenso al trattamento dei dati personali, compresi i dati sensibili, a cura dei competenti uffici del Comune di Monza, preposti alla conservazione delle offerte e all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della procedura di aggiudicazione della gara.

### **ALLEGATI dal n.1 al n.9 -: Perizie dell'Agenzia del Territorio**

- N.1 - Adda Nord
- N.2 - Adda Sud
- N.3 - S.Anastasia Nord
- N.4 - S.Anastasia Sud
- N.5 - Area T.P.M.
- N.6 - PP Lotto C1A
- N.7 - PP Lotto C1B
- N.8 - PP Lotto F2
- N.9 - Fossati Lamperti