

COMUNE DI MONZA
Disciplinare integrativo della procedura aperta per l'appalto del servizio di commercializzazione immobiliare.

I. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

Il plico contenente l'offerta e la documentazione deve pervenire, **a pena di esclusione dalla gara**, entro il termine perentorio di cui al punto **IV.3.4** del Bando di Gara, all'Ufficio Appalti del Comune di Monza, III° Piano, Piazza Trento e Trieste 1.

Il plico deve essere, **a pena di esclusione**, chiuso e deve recare all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso, i codici fiscali del concorrente o dei concorrenti, **le indicazioni relative all'oggetto della gara**, nonché la dicitura **“OFFERTA - NON APRIRE”**.

Il recapito tempestivo del plico, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Scaduto tale termine non sarà accettato nessun altro piego contenente alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Il plico deve contenere al suo interno: la busta **“A - Documentazione”** e la **“B - Offerta economica”**.

Nella busta **“A – Documentazione”** devono essere contenuti i seguenti documenti:

1. **a pena di esclusione**, cauzione provvisoria ex art. 75 D.Lgs. 163/2006, pari almeno a **€ 15.694,50**.

La cauzione può essere costituita alternativamente:

- da quietanza del versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Milano – p.zza Carducci, 6 – Monza, corredata **a pena di esclusione** da impegno di un istituto bancario o assicurativo a rilasciare in caso di aggiudicazione dell'appalto la garanzia fidejussoria di cui all'art. 113 D.Lgs. 163/2006;

- da fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 del d.lgs. n. 385/1993, con validità non inferiore a 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia, **a pena di esclusione**, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia, inoltre, deve contenere, **a pena di esclusione**, l'impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

In caso di A.T.I. la cauzione, **a pena di esclusione**, deve essere intestata al raggruppamento con l'espressa indicazione di ogni impresa associanda.

I concorrenti in possesso della certificazione di qualità, in corso di validità, possono usufruire della riduzione del 50% dell'importo della cauzione provvisoria, ai sensi dell'art. 75, comma 7, del D.Lgs. 163/2006, allegando, **a pena di esclusione**, relativo certificato in originale o copia conforme ai sensi di legge. Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo di imprese, per beneficiare di tale riduzione il requisito di cui sopra deve essere posseduto e documentato, **a pena di esclusione**, da tutte le Imprese associate o associande.

Si precisa che la cauzione provvisoria assolve una duplice funzione: indennitaria per l'ipotesi della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sanzionatoria in caso di altri inadempimenti procedurali del concorrente.

2. **a pena di esclusione**, ricevuta del versamento del contributo di **€ 40,00** a favore dell'Autorità per la Vigilanza inserendo il seguente CODICE CIG 055197937A.

Il pagamento dovrà essere effettuato, **a pena di esclusione dalla gara**, secondo una delle seguenti modalità:

- *online* mediante carta di credito, **(in questo caso l'utente otterrà la ricevuta di pagamento da stampare e allegare alla documentazione di gara);**
- in contanti, muniti del modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione, presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini. **Lo scontrino rilasciato dal punto vendita dovrà essere allegato in originale alla documentazione di gara.**

Per il pagamento occorre consultare le “*Istruzioni relative alle contribuzioni in vigore dall'1/5/2010*” disponibili sul sito www.avcp.it, **iscrivendosi on line al nuovo “Servizio Riscossione Contributi”** raggiungibile dalla sez. Servizi della homepage del sito dell'Autorità di Vigilanza.

3. Istanza di partecipazione alla gara (**Modello Dich Commercializzazione**) contenente, **a pena di esclusione**, tutte le seguenti dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/00:

- di essere iscritta al Registro delle imprese presso CCIAA per le attività inerenti l'oggetto del presente appalto, con l'indicazione del numero di iscrizione, data di iscrizione, forma giuridica dell'impresa, nominativo e dati anagrafici dei legali rappresentanti e titolari di cariche;
- per le società Cooperative, di essere iscritta all'Albo tenuto dal Ministero delle Attività Produttive ai sensi del D.M. del 23/6/04, per le attività inerenti l'oggetto dell'appalto precisando i dati dell'iscrizione, l'oggetto sociale e le generalità delle persone che rappresentano legalmente la cooperativa;
- di essere in regola con le prescrizioni di cui all'art.38, comma 1, lettera c) D.Lgs. 163/2006 relativamente ai cessati dalle cariche sociali e dalla carica di direttore tecnico nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori;
- di non essersi avvalsa dei piani individuali di emersione di cui alla Legge n.383/2001 ovvero di essersi avvalsa ma il periodo di emersione si è concluso;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999);
- di conoscere e di accettare tutte le clausole contenute nel Capitolato speciale di appalto e nei relativi allegati;
- di conoscere e di accettare lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto del servizio di commercializzazione;
- di avere esattamente valutato, nella determinazione del prezzo offerto tutti gli oneri da sostenere per assicurare una regolare e puntuale esecuzione del servizio;
- di impegnarsi ad accogliere le eventuali richieste di modifica al piano industriale formulate dalla Banca Finanziatrice per il tramite della società di cartolarizzazione “Monza crea valore s.r.l.”;
- di autorizzare la stazione appaltante a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla gara qualora un concorrente eserciti la facoltà di accesso agli atti, ai sensi della L. 241/90.

Con riferimento a quanto indicato alla lettera (k), si precisa che, nell'ipotesi in cui non si intenda autorizzare l'accesso per la sussistenza di segreti tecnici o commerciali (art. 98 del D. Lgs. n. 30/05), dovrà essere presentata idonea dichiarazione in busta chiusa (denominata “*Dichiarazione ex art. 13, c. 5, D. Lgs. 163/06*”) con la specificazione delle motivazioni dell'opposizione e l'allegazione di idonea documentazione probatoria.

In mancanza, l'offerta si intenderà accessibile e la stazione appaltante potrà consentirne la visione e/o il rilascio di copia, senza darne comunicazione ai controinteressati.

Il concorrente dovrà, inoltre, autorizzare l'invio delle comunicazioni tramite fax e, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, il trattamento dei dati personali ai fini connessi all'espletamento delle procedure di gara e rendere l'eventuale dichiarazione di subappalto.

L'istanza deve riportare i dati relativi al concorrente (denominazione, indirizzo, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC)), deve contenere tutte le dichiarazioni sopra indicate e deve essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, dal legale rappresentante dell'Impresa, allegando, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante trasmettendo la relativa procura.

In caso di Associazione Temporanea di Imprese le suddette dichiarazioni dovranno essere rese, **a pena di esclusione**, dalla Capogruppo e da ciascuna impresa facente parte del raggruppamento. Nell'ipotesi di Consorzio (di qualunque tipologia, stabile, di cooperative, tra imprese artigiane, ecc.) l'ente consortile deve precisare se partecipa in proprio o per conto delle consorziate e, **a pena di esclusione**, rendere tutte le suddette dichiarazioni, mentre ogni singola Impresa Consorziata indicata per l'esecuzione dell'appalto deve autocertificare, a pena di esclusione, le condizioni previste ai punti (c), (d), (e) e (f).

E' fatto divieto alle consorziate indicate per l'esecuzione del servizio di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara.

Per i Consorzi è inoltre richiesto originale o copia conforme, ai sensi di legge, dello Statuto, nonché l'elenco delle consorziate.

4. Autocertificazione (**ModelloNOEsclusione-Dich**) resa ai sensi del D.P.R. 445/00 sottoscritta dal legale rappresentante, con la quale il concorrente dichiara, **a pena di esclusione**, di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall' art. 38 c.1 lett. a), d), e), f), g), h), i), m) e m-quater).

Con riferimento alla condizione indicata al **punto m-quater**, si richiede che, ai sensi dell'art. 38, c. 2, D. Lgs. 163/06, **il concorrente precisi una delle seguenti situazioni:**

- di non trovarsi, rispetto ad altro partecipante alla gara, in alcuna situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile;

o in alternativa

- di trovarsi in situazione di controllo con altro concorrente e di aver formulato autonomamente l'offerta, producendo in apposita separata busta chiusa i documenti utili a dimostrare che tale situazione di controllo non ha influenzato la formulazione dell'offerta.

All'autocertificazione deve essere obbligatoriamente allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

In caso di Associazione Temporanea di Imprese o Consorzio (di qualunque tipologia, stabile, di cooperative, tra imprese artigiane, ecc.), l'autocertificazione deve essere resa dalla Capogruppo e da ogni singola Impresa Associata ovvero dal Consorzio ed da ogni singola Impresa Consorziata, cui si intende affidare l'esecuzione dell'appalto.

5. **a pena di esclusione**, autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (**Modello Art.38 b)c)m-ter**), con la quale il titolare, i soci (esclusivamente soci accomandatari o soci di società in nome collettivo), tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, nonché tutti i direttori tecnici dichiarano, assumendosene piena responsabilità, di non trovarsi in alcuna delle situazioni indicate dall'art. 38 c.1 lett. b), c) e m-ter) del D.Lgs. 163/2006, precisando tutte le condanne penali subite, nessuna esclusa (sentenze passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili, sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del c.p.p.), **spettando all'amministrazione, e non al concorrente, la valutazione in ordine alla gravità delle condanne riportate e la loro incidenza sulla moralità professionale**. E' necessario indicare, inoltre, gli estremi del provvedimento (autorità, numero, data), gli articoli di legge violati, le pene principali ed accessorie, l'epoca di commissione del reato, una breve descrizione del fatto da cui è scaturito il reato e gli eventuali benefici accordati (non menzione, sospensione condizionale della pena). Tale specificazione può essere sostituita dalla produzione di copia del provvedimento giudiziario.
L'omessa dichiarazione delle condanne subite costituisce causa di esclusione dalla procedura per dichiarazione mendace.

All'autocertificazione deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità dei sottoscrittori in corso di validità.

In caso di Associazione Temporanea di Imprese o Consorzio (di qualunque tipologia, stabile, di cooperative, tra imprese artigiane, ecc.), l'autocertificazione deve essere resa da ciascuno dei soggetti indicati dall'art.38, c.1, lett. b) e c) con riferimento alla mandataria e alle mandanti, ovvero al Consorzio e ad ogni singola Impresa Consorziata, cui si intende affidare l'esecuzione dell'appalto.

6. Documentazione (**ModelloREQFINCommercializzazione**) attestante la capacità economico-finanziaria dell'impresa, ovvero:
- **A pena di esclusione**, dichiarazione di aver realizzato, negli ultimi tre esercizi, un fatturato globale di importo pari o superiore a € **3.600.000,00**.
In caso di A.T.I. il requisito deve essere posseduto cumulativamente.
In caso di Consorzio di cui all'art. 34, c. 1, lett. b) e c) del D. Lgs. 163/06 il requisito dovrà essere posseduto dal Consorzio.

 - **a pena di esclusione**, due dichiarazioni bancarie attestanti la solidità finanziaria ed economica del concorrente, rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgs. 385/1993.
In caso di A.T.I. le due referenze bancarie devono essere presentate, **a pena di esclusione**, da ciascun componente il raggruppamento.

All'autocertificazione deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità dei sottoscrittori in corso di validità.

7. Documentazione (**ModelloREQTECNCommercializzazione**) attestante la capacità tecnica dell'impresa ovvero:
- a) **A pena di esclusione**, dichiarazione di aver stipulato con buon esito, nel triennio 2007-2008-2009, contratti analoghi aventi ad oggetto immobili per un valore complessivo pari o superiore a € **43 milioni**, di cui almeno uno pari a € **8 milioni**, specificando, **a pena di esclusione**, i nominativi dei committenti (pubblici o privati), i periodi di esecuzione, i corrispettivi di vendita, la descrizione e l'ubicazione degli immobili ed il dettaglio delle prestazioni svolte per le singole alienazioni.
In caso di ATI, il requisito verrà richiesto, **a pena di esclusione**, nella misura pari almeno a € **20 milioni** alla capogruppo e per la parte rimanente alle mandanti. Il contratto unitario di € **8 milioni** potrà essere dichiarato indifferentemente da un componente il raggruppamento.
In caso di Consorzi di cui all'art. 34, c. 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 163/2006 il requisito sopraindicato dovrà essere posseduto dal Consorzio.
 - b) **A pena di esclusione**, dichiarazione del numero medio di personale impiegato nel triennio 2007-2008-2009 non inferiore alle 10 unità (compresi i soci attivi, i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua) e comprendente almeno 1 figura dirigenziale.
In caso di A.T.I. il requisito deve essere posseduto, **a pena di esclusione**, cumulativamente dal raggruppamento.

All'autocertificazione deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità dei sottoscrittori in corso di validità.

Le ATI non ancora costituite al momento della gara devono altresì produrre:

- **a pena di esclusione**, atto di impegno (**Modello ATI/Commercializzazione**) sottoscritto da tutte le imprese associate (mandanti e mandataria), a costituire in caso di aggiudicazione un raggruppamento temporaneo, mediante conferimento alla capogruppo di mandato speciale con rappresentanza.
Nel caso di associazione, dovranno essere indicate, a pena di esclusione, le quote di partecipazione al raggruppamento di ciascun componente.

I Consorzi non ancora costituiti devono produrre, **a pena di esclusione**:

- dichiarazione contenente l'indicazione del concorrente cui sarà conferito in caso di aggiudicazione mandato speciale con rappresentanza;
- impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di contratti pubblici con riguardo ai Consorzi.

Nel caso di Associazione Temporanea di Imprese o Consorzio già costituito:

- **a pena di esclusione**, mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza, conferito alla capogruppo per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio.

Nel caso di associazione, dovranno essere indicate, **a pena di esclusione**, le quote di partecipazione al raggruppamento di ciascun componente.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio di cui all'art.34, comma 1, lettere d) e e) del D.Lgs. 163/2006 ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora partecipi alla gara medesima in associazione o consorzio. Tale divieto si applica anche ai soggetti di cui all'art.34, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 163/2006.

Per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Tutti i requisiti di partecipazione devono essere posseduti, a pena di esclusione, alla data di scadenza del bando.

I modelli per la partecipazione alla gara sono disponibili sul sito internet www.comune.monza.it – voce Bandi e Appalti – sez. Servizi.

Si precisa che l'utilizzo dei modelli predisposti dall'Amministrazione non è imposto a pena di esclusione.

AVVALIMENTO ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 163/2006.

A pena di esclusione, i concorrenti che intendono ricorrere all'istituto dell'avvalimento devono presentare:

- dichiarazione attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara, con specifica indicazione dei requisiti stessi e dell'impresa ausiliaria;
- dichiarazione dell'impresa ausiliaria attestante l'assenza delle cause di esclusione previste dal punto **III.2.1)** del bando di gara;
- dichiarazione dell'Impresa ausiliaria con cui la stessa si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- dichiarazione dell'impresa ausiliaria con cui la stessa attesta che non partecipa alla gara in proprio o in forma associata con altro concorrente o come consorziato;
- originale o copia autentica del contratto stipulato tra l'impresa ausiliaria e il concorrente, in cui si precisi la tipologia del vincolo negoziale costituito, **siano dettagliatamente indicati i requisiti e le risorse e siano specificate le modalità operative mediante le quali il requisito/i requisiti vengono messi a disposizione della società avvalsa per tutta la durata dell'appalto.**

Alle autocertificazioni deve essere obbligatoriamente allegata copia fotostatica di un documento di identità dei sottoscrittori in corso di validità.

Si precisa comunque che il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

La busta **“B - Offerta economica”** deve contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione del compenso provvigionale offerto, espresso in percentuale ed in conformità ai contenuti della modulistica di gara (**OFF-Commercializzazione**).

L'offerta dovrà essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, con firma leggibile dal titolare/legale rappresentante della impresa; è nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

In caso di A.T.I. l'offerta deve essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, da tutte le imprese.

L'offerta dovrà essere presentata in competente bollo da € 14,62, incondizionata e senza riserve; eventuali condizioni e riserve saranno considerate come non apposte.

Non sono ammesse, a pena di esclusione, offerte in aumento rispetto alla base d'asta.

L'appalto verrà aggiudicato al concorrente che avrà offerto la **percentuale di provvigione più bassa rispetto alla base d'asta (1,8%, IVA esclusa)**. Detta percentuale verrà applicata al valore attuale non rivalutato attestato dall'Agenzia del Territorio e costituirà, ai sensi dell'art. 6 del Capitolato, il “primo compenso” riconosciuto all'aggiudicatario.

Si precisa, inoltre, che l'art. 6 del Capitolato ha previsto a favore dell'aggiudicatario un "secondo compenso" aggiuntivo, pari allo 0,2%, da applicare sulla differenza tra il valore attuale degli immobili risultante dalla valutazione dell'Agenzia del Territorio e l'effettivo valore incassato dalla vendita a seguito della valorizzazione risultante dopo la variante di PGT.

2. Procedura di aggiudicazione

Il Presidente del seggio di gara, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione presentata, verificherà la correttezza della documentazione e il possesso dei requisiti prescritti dalla *lex specialis*.

Si procederà, quindi, all'apertura delle buste "**B Offerta economica**" e alla lettura dei ribassi presentati, redigendo la graduatoria provvisoria.

Si precisa che:

- la stazione appaltante si riserva di non aggiudicare la gara, nel caso in cui nessuna delle offerte risulti accettabile, congrua e conveniente;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta conveniente e congrua;
- in caso di offerte uguali si procederà per sorteggio pubblico.

L'Impresa aggiudicataria ed il concorrente risultato secondo nella graduatoria dovranno produrre, entro il termine indicato nella comunicazione:

- copia dei bilanci con relativa nota di deposito o copia delle dichiarazioni IVA con relativa ricevuta di deposito degli ultimi tre esercizi al fine della dimostrazione del requisito di cui al punto 6. pag. 3 del presente disciplinare;
- idonea documentazione comprovante il possesso del requisito di capacità tecnica di cui al punto 7. lettera a) pag. 4 del presente disciplinare;
- idonea documentazione comprovante il possesso del requisito di capacità tecnica di cui al punto 7. lettera b) pag. 4 del presente disciplinare.

La mancata presentazione della documentazione entro il termine fissato comporterà la revoca dell'affidamento così come previsto dalla legge.

Prima dell'aggiudicazione definitiva verrà, inoltre, effettuata d'ufficio la verifica del possesso dei requisiti generali previsti dall'art. 38 del D. Lgs. 163/06 in capo al primo e al secondo concorrente della graduatoria finale, con l'adozione, nel caso di esito negativo, del provvedimento di esclusione e di tutte le sanzioni previste dalla normativa in materia.

Prima della stipulazione del contratto e, a pena di decadenza dall'affidamento, l'aggiudicatario dovrà produrre la cauzione definitiva nella misura stabilita dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2006;

Tutte le imposte, tasse, spese accessorie e diritti di segreteria conseguenti alla gara, alla stipulazione e registrazione del contratto sono a carico della ditta aggiudicataria.

In caso di discordanza tra le prescrizioni della *lex specialis* di gara e quelle del capitolato speciale si riterranno prevalenti le disposizioni contenute nel bando.

I risultati di gara saranno pubblicati a norma di legge (sito comunale www.comune.monza.it – voce: Bandi e Appalti – aggiudicazione provvisoria/esiti). Non saranno evase richieste telefoniche di informazioni.

L'aggiudicazione definitiva verrà inoltre comunicata a tutti i partecipanti alla gara.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 1 del Capitolato speciale, la sottoscrizione del contratto tra Monza Crea Valore S.r.l. e l'aggiudicatario è subordinata all'individuazione della Banca Finanziatrice.

Monza, 19 ottobre 2010

Il Dirigente
dott.ssa Ileana Musicò