



Spett.le Ditta _____
Via _____
Cap _____ Città _____
PEC _____

Prot. n. _____ del 30/10/2013

OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILIARE

CIG: 540515395A

Con Delibera dell’Amministratore Unico n. 14 del 30.10.2013, Puglia Valore Immobiliare s.r.l. ha ritenuto provvedere alla selezione del soggetto cui affidare il **servizio di commercializzazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione immobiliare** di cui al cosiddetto “Primo Portafoglio”, Allegato sub A) alla presente lettera di invito.

Il valore stimato della presente procedura negoziata è pari ad **€ 190.000,00 IVA esclusa (EURO CENTONOVANTAMILA/00)**.

I servizi minimi dovranno essere conformi a quelli elencati al successivo art.1.

Pertanto, la S.V. è invitata a formulare una offerta per eseguire il servizio in oggetto, rispondendo alla presente lettera.

Le prestazioni di cui alla presente procedura negoziata non comportano rischi da interferenza. I costi per la sicurezza da interferenze, pertanto, sono pari a zero.

Responsabile del procedimento:

Avv. Cataldo Balducci

Amministratore Unico di Puglia Valore Immobiliare s.r.l., via Gentile n. 52, 70126 Bari

Telefono: 080 540 3014

Fax: 080 540 4983

PEC: pugliavaloresrl@pec.it

La S.V. è invitata a partecipare alla procedura negoziata in oggetto di cui all’art. 125 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. con aggiudicazione ai sensi dell’art. 82 del D.Lgs. 163/2006, con il **criterio del prezzo più basso**, dopo avere verificato se l’offerta sia conforme ai requisiti richiesti.

La qualificazione richiesta, l’oggetto del servizio, i requisiti minimi qualitativi e quantitativi e ogni altro elemento essenziale sono fissati nella presente lettera-invito.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sulla documentazione di gara, formulate in lingua italiana, potranno essere inoltrate direttamente attraverso l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) pugliavaloresrl@pec.it e dovranno pervenire **entro e non oltre il 14.11.2013 ore 12.00**.

Non saranno prese in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute oltre il termine stabilito.

Le risposte ad eventuali quesiti in relazione alla presente gara saranno trasmesse, sempre tramite PEC, a tutti gli operatori economici invitati alla presente procedura.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO
2. TEMPI E MODI DI REALIZZAZIONE DEL SERVIZIO
3. REQUISITI DI ORDINE GENERALE E SPECIALE
4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
5. PARTECIPAZIONE DI RTI E CONSORZI DI IMPRESE
6. COMPENSI
7. GESTIONE PROCEDURE DI VENDITA
8. MODALITA' APERTURA OFFERTA
9. STIPULA DEL CONTRATTO
10. SPESE CONTRATTUALI
11. VALIDITA' DELL'OFFERTA
12. RISERVE DELLA STAZIONE APPALTANTE
13. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE
14. RINVIO A NORME VIGENTI
15. CLAUSOLA FINALE
16. RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI
17. ACCESSO AGLI ATTI
18. RICHIESTA INFORMAZIONI
19. IMPEGNI DI PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SRL
20. RESPONSABILITA'
21. ALLEGATI

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

Le prestazioni che devono essere richieste all'aggiudicatario consistono in:

1. predisposizione ed attuazione del piano industriale per la vendita degli immobili costituenti il cosiddetto "Primo portafoglio" (allegato sub A). Detto piano, articolato su previsioni mensili, dovrà basarsi sulle stime effettuate dall'Agenzia del Territorio, oltre che della tempistica di pagamento derivante dal contratto di finanziamento connessa con la procedura di cartolarizzazione;
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 comunicazione e marketing volte a perseguire il massimo ricavo di vendita;
5. programmazione delle procedure ad evidenza pubblica, sia singole che cumulative;
6. individuazione dei parametri, della situazione di mercato e di ogni altro elemento utile alla realizzazione del miglior prezzo di vendita a partire dalla base d'asta come da valutazione dell'Agenzia del Territorio;
7. predisposizione degli avvisi ad evidenza pubblica e dei relativi criteri soggettivi ed oggettivi di partecipazione;
8. predisposizione di schede descrittive tecnico commerciali, aggiuntive alla documentazione cartacea fornita da Puglia Valore Immobiliare s.r.l.;
9. 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.;
10. attuazione e gestione di tutte le fasi delle procedure di vendita, compresa la gestione di ogni contenzioso legato alle procedure stesse;
11. stipulazione, nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, dei contratti preliminari di vendita degli immobili in nome e per conto di Puglia Valore Immobiliare s.r.l.;
12. eventuale stipulazione, su richiesta di Puglia Valore Immobiliare s.r.l., nella forma di atto pubblico, dei contratti definitivi di vendita degli immobili in nome e per conto della società stessa;
13. custodia ed eventuale escussione delle fidejussioni/polizze assicurative/depositi cauzionali connesse alle operazioni di vendita;
14. predisposizione di un rapporto mensile da trasmettere a Puglia Valore Immobiliare s.r.l. contenente l'analitica indicazione di tutte le attività svolte;
15. messa a disposizione, oltre che dei report mensili di cui al precedente punto 14, di tutte le informazioni richieste da Puglia Valore Immobiliare s.r.l. relative all'andamento delle vendite.

Puglia Valore Immobiliare s.r.l., titolare ai fini della cartolarizzazione di un patrimonio immobiliare complessivamente valutato da terzo soggetto indipendente (Agenzia del Territorio) per un ammontare pari a EURO 60.412.358,00, qualora il prezzo di vendita degli immobili di cui all'allegato sub A) non risulti sufficiente a coprire il finanziamento che verrà concesso dalla banca, ivi inclusi tutti gli oneri collegati, procederà ad integrare l'elenco degli immobili costituenti il cosiddetto "Primo portafoglio", sino a concorrenza delle obbligazioni assunte.

2. TEMPI E MODI DI REALIZZAZIONE DEL SERVIZIO

L'erogazione del servizio di cui all'art. 1 dovrà essere effettuata entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto.

3. REQUISITI DI ORDINE GENERALE E SPECIALE

Gli operatori economici invitati alla presente procedura dovranno essere in possesso dei requisiti di seguito elencati; tali requisiti, a pena esclusione, devono essere posseduti dall'operatore economico al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte e dovranno perdurare per tutto lo svolgimento della procedura di gara fino alla stipula del contratto.

Il concorrente dovrà attestarne il possesso mediante dichiarazioni rilasciate in conformità del D.P.R. 445/2000 che possono essere contenute in un unico documento (Allegato sub B).

3.1 Requisiti di ordine generale

Il concorrente non deve trovarsi, a pena di esclusione, in alcuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alla procedura di affidamento previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006.

3.2 Requisiti di idoneità professionale

Il concorrente, a pena di esclusione, deve essere iscritto, se dovuto, nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura con attività esercitata relativa all'oggetto della gara.

3.3 Requisiti minimi di partecipazione relativi alla capacità economico-finanziaria

Il concorrente deve aver conseguito, a pena di esclusione, nell'ultimo quinquennio, un fatturato specifico al netto dell'Iva - relativo all'esecuzione di servizi di vendita, gestione o valorizzazione del patrimonio immobiliare similari a quelli oggetto della presente procedura - almeno pari ad € 100.000,00. Qualora il periodo di attività sia inferiore a 5 anni, detto importo si intende ridotto in misura proporzionale in ragione di anno.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà essere indirizzata a Puglia Valore Immobiliare S.r.l., Via Gentile n. 52, 70126 Bari, c/o Regione Puglia ed essere inviata, tramite raccomandata a/r, o consegnata *brevi manu*, a pena esclusione, **entro e non oltre le ore 12.00 del 20.11.2013**.

L'operatore economico invitato ha la facoltà di presentare offerta per sé o quale mandatario di operatori riuniti; in caso di raggruppamenti temporanei di imprese e consorzi da costituirsi ai sensi dell'articolo 37 co.8 del d.lgs. 163/06, l'offerta deve essere presentata esclusivamente dal legale rappresentante dell'impresa che assumerà il ruolo di capogruppo, a ciò espressamente delegato da parte delle altre imprese del raggruppamento/consorzio; a tal fine le imprese raggruppande/consorziande dovranno espressamente delegare, nell'istanza di partecipazione, la capogruppo che provvederà all'invio di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara.

Si evidenzia quanto segue:

- l'istanza di partecipazione alla gara e dichiarazione unica (riferimento Allegato sub B) e l'offerta economica (riferimento Allegato sub C) e ogni eventuale ulteriore documentazione devono essere sottoscritti, **a pena di esclusione**, dal soggetto legittimato (o dei soggetti legittimati come, ad esempio, nel caso di società con amministratori a firma congiunta).

Il plico, trasmesso entro i termini di cui innanzi, dovrà recare al suo interno n. 2 buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti, l'una, l'istanza di partecipazione e dichiarazione unica e, l'altra, l'offerta economica.

Articolo 4.1. Istanza di partecipazione e dichiarazione unica

L'operatore economico dovrà compilare, a pena di esclusione, l'istanza di partecipazione e dichiarazione unica come di seguito specificato.

A. Documentazione obbligatoria: istanza di partecipazione alla gara e dichiarazione unica (**rif. allegato sub B**), rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, che deve essere, **pena l'esclusione dalla gara**, firmata dal soggetto legittimato. Con la citata istanza e dichiarazione il soggetto che la sottoscrive può rendere la dichiarazione di insussistenza delle clausole di esclusione ex art. 38, comma 1, lettere b), c) e m)-ter del D.Lgs. n. 163/2006 oltre che per sé stesso anche per i soggetti sotto elencati – se presenti - per quanto a propria conoscenza:

- i titolari ed i direttori tecnici, ove presenti (se si tratta di impresa individuale);
- i soci ed i direttori tecnici, ove presenti (se si tratta di società in nome collettivo);
- i soci accomandatari ed i direttori tecnici, ove presenti (se si tratta di società in accomandita semplice);
- gli amministratori muniti di potere di rappresentanza ed i direttori tecnici, ove presenti (se si tratta di ogni altro tipo di società o consorzio);
- il socio unico o il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci nelle società di capitali;
- gli institori, i procuratori dotati di poteri decisionali rilevanti e sostanziali nei rapporti con la pubblica amministrazione che non siano di sola rappresentanza esterna (ove presenti);
- i sopra citati soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente l'indizione della presente gara (per tali soggetti la dichiarazione di insussistenza è riferita ai casi previsti dall'art. 38 comma 1 lett. c e m-ter);

B. Documentazione eventuale: da allegare solo nel caso in cui il soggetto che ha sottoscritto la dichiarazione di cui al precedente paragrafo non rilasci la dichiarazione dell'insussistenza delle clausole di esclusione ex art.38 co. 1 lett. b) c) m-ter) del D.Lgs. 163/06 oltre che per se stesso anche per i soggetti sopra elencati (se presenti). In tal caso, **a pena di esclusione**, la dichiarazione deve essere resa da tutti i soggetti a cui spetta renderla e sottoscritta;

C. Si precisa che, a pena di esclusione:

- In caso di R.T.I. già costituito la mandataria dovrà trasmettere copia autenticata nei modi di legge del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito ai sensi dell'art.37 co. 14 e 15 del D.Lgs. 163/06; in alternativa potrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/00 contenente gli estremi dell'atto costitutivo e del mandato; in ogni caso dovranno essere espressamente specificate, ai sensi del comma 4 dell'art.37 del citato decreto Lgs., le prestazioni che ciascuna impresa si impegna ad eseguire;

- In caso di R.T.I. non ancora costituito si dovranno trasmettere le dichiarazioni firmate dal soggetto legittimato di ogni operatore economico raggruppando attestante:

- l'operatore economico al quale sarà conferito mandato speciale con rappresentanza, in caso di aggiudicazione;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dagli artt. 36 e 37 del D.Lgs. n.163/06 e s.m.i.;
- le parti del servizio e/o della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici;

- In caso di Consorzio già costituito si dovrà trasmettere copia autenticata nei modi di legge dell'atto costitutivo e del verbale dell'organo deliberativo nel quale siano indicate, tra l'altro, le imprese consorziate per le quali il consorzio medesimo concorre alla presente gara;

- In caso di Consorzio ordinario non ancora costituito si dovranno trasmettere le dichiarazioni firmate dal soggetto legittimato di ogni operatore economico consorziando attestanti:

- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dall'art. 37 del D.Lgs. n.163/06 e s.m.i.;
- le parti del servizio e/o della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici.

D. Ricevuta dell'avvenuto versamento della somma di **euro 20,00 (Euro venti/00)** a favore dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, ai sensi dell'art. 1 comma 67 della L. n. 266/2005 e dell'Avviso del 31.03.2010 della medesima Autorità di Vigilanza (in caso di RTI o di Consorzio, il versamento dovrà essere effettuato dalla mandataria o dal consorzio medesimo in nome e per conto delle imprese raggruppate o consorziate).

Per eseguire il pagamento sarà comunque necessario iscriversi *on line* all'indirizzo <http://contributi.avcp.it>

L'utente iscritto per conto dell'operatore economico dovrà collegarsi al servizio con le credenziali da questo rilasciate e inserire il codice CIG che identifica la procedura alla quale l'operatore economico rappresentato intende partecipare. Il sistema consentirà il pagamento diretto mediante carta di credito oppure la produzione di un modello da presentare a uno dei punti vendita Lottomatica Servizi, abilitati a ricevere il pagamento. Pertanto sono consentite le seguenti modalità di pagamento della contribuzione:

- On line mediante carta di credito dei circuiti VISA, Mastercard, Diners, American Express. Per eseguire il pagamento sarà necessario collegarsi al "Servizio riscossione" e seguire le istruzioni a video.

A riprova dell'avvenuto pagamento, l'utente otterrà la ricevuta di pagamento che sarà consegnata all'indirizzo di cui posta elettronica indicato in sede di iscrizione. La ricevuta potrà, inoltre, essere stampata in qualunque momento, accedendo alla lista dei "pagamenti effettuati" disponibile *on line* sul "servizio di riscossione";

- In contanti, muniti del modello di pagamento rilasciati dal servizio di riscossione, presso tutti i punti vendita, della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini. All'indirizzo <http://www.lottomatica.servizi.it> e disponibile la funzione "Cerca il punto vendita più vicino a te".

Per i soli operatori economici esteri sarà possibile effettuare il pagamento anche tramite bonifico bancario internazionale sul conto corrente bancario n. 4806788, aperto presso il Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT 770 01030 03200 0000 04806788), (BIC: PASCITMMROM) intestato all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. La causale del versamento deve riportare esclusivamente il codice identificativo ai fini fiscali utilizzato nel Paese di residenza o di sede del partecipante e il codice CIG che identifica la procedura alla quale si intende partecipare.

L'offerente dovrà, inoltre, dichiarare nell'offerta di assumere a proprio carico tutti gli oneri assicurativi e previdenziali di legge, di osservare le norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e di retribuzione dei lavoratori dipendenti, nonché di accettare condizioni contrattuali e penali.

Articolo 4.2. Busta Economica

Il servizio sarà aggiudicato con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 82 comma 2 del D.Lgs 163/2006, al concorrente che presenterà l'offerta complessiva minore per la Stazione appaltante, sulla seguente base di gara:

- 3,5% di € 5.000.000,00 al netto dell'IVA (MAX 70 punti);
- ribasso percentuale rispetto al tariffario delle regolarizzazioni immobiliari, allegato sub D) alla presente lettera di invito (MAX 30 punti).

L'operatore economico, **a pena di esclusione**, dovrà compilare, sottoscrivere ed inserire in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura il modello allegato sub C) riguardante l'Offerta Economica, ove indicare:

1. Il valore offerto, in cifre, rispetto alla percentuale a base d'asta pari a 3,5% di euro 5.000.000,00 al netto dell'IVA (**Compenso variabile**);
2. La percentuale di ribasso offerta, in cifre, rispetto alle tariffe indicate nell'allegato sub D) denominato "Tariffario delle regolarizzazioni immobiliari".

Note:

- le % offerte devono essere indicate prevedendo una approssimazione massima alla seconda cifra decimale.
- non sono ammesse, a pena di esclusione, offerte recanti % differenziate per fasce o scaglioni di incassi.

La validità dell'Offerta è di 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta.

Si precisa infine che l'offerta economica sarà dichiarata inammissibile, determinando conseguentemente l'esclusione dalla gara:

- **se parziale;**
- **se condizionata;**
- **se indeterminata;**
- **se superiore alle percentuali poste a base di gara.**

5. PARTECIPAZIONE DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI IMPRESE (R.T.I.) E DI CONSORZI DI IMPRESE

È ammessa la presentazione di offerte da parte di Imprese temporaneamente raggruppate o raggruppande con l'osservanza della disciplina di cui all'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006, ovvero per le imprese stabilite in altri Stati membri dell'UE, nelle forme previste nei Paesi di stabilimento.

E' ammessa la partecipazione di Consorzi di imprese con l'osservanza della disciplina di cui agli articoli 34, 35, 36 e 37 del D.Lgs. n. 163/2006.

I Consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. n. 163/2006, sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare alla presente gara in qualsiasi altra forma (Individuale o associata), pena l'esclusione dalla procedura stessa sia del consorzio che dei consorziati.

I requisiti di ordine generale devono essere posseduti, a pena di esclusione, da ciascun operatore economico partecipante alla gara, ancorché raggruppando, raggruppato, consorziando o consorziato; detti requisiti devono, altresì, essere posseduti dai consorzi di cui all'art.34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs n. 163/2006 e dalle consorziate per le quali essi eventualmente concorrono.

I requisiti di idoneità professionale devono essere posseduti, se dovuti, a pena di esclusione, da ciascun operatore economico partecipante alla gara in raggruppamento di imprese già costituito o costituendo, ovvero in consorzio già costituito o costituendo, in ragione delle attività che saranno eseguite dallo stesso; detti requisiti devono, altresì, essere posseduti dai consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs n. 163/06 e da ciascuna delle consorziate per le quali essi eventualmente concorrono, relativamente all'oggetto dell'attività prestata.

I requisiti di capacità economico- finanziaria devono essere posseduti, a pena di esclusione: per i R.T.I. costituiti o costituendi, nella percentuale non inferiore al 70% dall'impresa mandataria o designata tale e la restante percentuale almeno nella misura minima del 30% dalla o dalle Imprese mandanti, a condizione che le Imprese raggruppate o raggruppande nel loro complesso possiedano cumulativamente l'intero 100% del requisito richiesto; in ogni caso la quota di partecipazione di ciascuna impresa del R.T.I. dovrà corrispondere esattamente, pena l'esclusione, sia quantitativamente che qualitativamente alla tipologia dei servizi da eseguire;

per i consorzi dal Consorzio medesimo a condizione che le Imprese consorziate o consorziande possiedano cumulativamente l'intero 100% del requisito richiesto.

Gli operatori economici che intendano presentare un'offerta per la presente gara in R.T.I. o consorzio ordinario di concorrenti o con l'impegno di costituire un R.T.I. o un consorzio ordinario di concorrenti dovranno osservare, a pena di esclusione, le seguenti condizioni:

per la "BUSTA DOCUMENTAZIONE":

- l'istanza di partecipazione e la dichiarazione unica (allegato sub B) e dovranno essere firmate, a pena di esclusione,
 - da tutte le Imprese raggruppande o consorziande secondo le modalità di invio indicate al punto 4;
 - dalla mandataria nel caso di R.T.I. già costituito;
 - dal consorzio nel caso di consorzio già costituito;

per la "BUSTA ECONOMICA":

- l'Offerta economica (allegato sub C) dovrà essere firmata, pena esclusione:
 - dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, dell'Impresa mandataria, in caso di R.T.I. costituito;
 - dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, del Consorzio già costituito;
 - dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, di ogni Impresa raggruppanda, in caso di R.T.I. non costituito al momento della presentazione dell'offerta;
 - dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, di tutti gli operatori economici consorziandi.

6. COMPENSI

I compensi per l'espletamento delle prestazioni indicate al punto 1) sono così determinati:

- un "compenso fisso" determinato nella misura pari a € 15.000,00 (oltre IVA e oneri fiscali se dovuti), non soggetto a ribasso, da corrisondersi in due rate trimestrali posticipate, previa presentazione di relazione dettagliata sulle attività svolte;
- un "compenso variabile" pari alla percentuale offerta nella presente gara (vedi modalità di presentazione delle offerte) per incassi da alienazioni dei beni immobili compresi nel "Primo Portafoglio" fino ad euro 5.000.000,00 al netto di I.V.A.

Il compenso variabile verrà corrisposto:

- i. bimestralmente, in via posticipata, nella misura pari al 90% del compenso sino a quel momento maturato a condizione che i ricavi delle vendite siano pari o superiori ai ricavi minimi previsti nel bimestre del "piano industriale" di cui all'art. 2 della presente lettera di invito. La restante quota pari al 10% del compenso maturato verrà accantonata ed erogata alla conclusione delle vendite del "Primo portafoglio";
- ii. il compenso variabile non verrà corrisposto qualora le vendite realizzate nel bimestre di riferimento siano inferiori all'80% di quelle minime previste nel piano industriale;
- iii. i corrispettivi non erogati in relazione ai sopra citati rallentamenti nella realizzazione del "piano industriale" saranno erogati a seguito del riallineamento totale o parziale delle vendite a quelle previste nel piano stesso, nella misura rispettivamente definita ai precedenti punti i. e ii. del presente comma;
- iv. unitamente alle somme accantonate, di cui ai precedenti punti i. e ii., verranno corrisposti gli interessi dalle stesse maturati sul conto della società Puglia Valore Immobiliare s.r.l.

Il pagamento integrale del compenso variabile è subordinato alla realizzazione completa del relativo “piano industriale”. In ogni caso il compenso totale sarà dovuto solo a seguito della effettiva riscossione dei proventi derivanti dalle alienazioni.

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

Qualsiasi altro onere o spesa, sanzione o penale che sia imposta all’aggiudicatario e/o a Puglia Valore Immobiliare s.r.l. in relazione all’adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, sarà unicamente ed esclusivamente a carico del medesimo aggiudicatario, che non avrà diritto a richiedere alcun rimborso e/o indennizzo a Puglia Valore Immobiliare s.r.l..

7. GESTIONE PROCEDURE DI VENDITA

L’aggiudicatario è totalmente responsabile, avendo valutato la commerciabilità degli immobili del primo portafoglio di cui in allegato sub A), della realizzazione delle vendite previste nel “piano industriale” dallo stesso predisposto, e opererà con la massima diligenza e professionalità richieste ad un operatore in possesso dei requisiti soggettivi di partecipazione alla presente procedura negoziata.

Inoltre l’aggiudicatario si impegna a mantenere indenne Puglia Valore Immobiliare 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.

L’aggiudicatario stipulerà, nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, i contratti preliminari di compravendita degli immobili in nome e per conto di Puglia Valore Immobiliare s.r.l. e, su eventuale richiesta di quest’ultima, anche i contratti definitivi nella forma di atto pubblico.

Le procedure di vendita dovranno prevedere le pubblicazioni obbligatorie per legge, conformi alla vigente normativa per le cartolarizzazioni di immobili, i cui oneri saranno direttamente a carico di Puglia Valore Immobiliare S.r.l., oltre che quelle su riviste specializzate del settore immobiliare e sul web, le cui spese saranno a carico dell’aggiudicatario.

In caso di diserzione delle gare, nelle fasi successive è consentito procedere a trattativa privata sempre nel rispetto della normativa vigente.

L’aggiudicatario, nel caso in cui sia necessario procedere a regolarizzazioni di natura immobiliare al fine di perfezionare le vendite, dovrà attenersi al ribasso percentuale offerto in sede di gara rispetto alle tariffe di cui all’allegato sub D). Nel caso di mancata previsione, nel tariffario allegato, di alcune categorie di regolarizzazioni, l’aggiudicatario dovrà attenersi - per la determinazione dei relativi oneri - alle tariffe adottate dagli ordini professionali competenti per provincia in cui è situato l’immobile di interesse.

Tali oneri saranno rimborsati da Puglia Valore Immobiliare s.r.l.

L’aggiudicatario potrà far precedere, alla procedura formale di vendita, una approfondita verifica delle condizioni di mercato presso i potenziali acquirenti od investitori al fine di ottenere il massimo profitto dall’alienazione.

L’aggiudicatario 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 della presente procedura. In tal caso risponderà dell’operato dei soggetti coinvolti ai quali la Committenza non dovrà

corrispondere alcun compenso per le attività svolte. In particolare, resta escluso che l'aggiudicatario possa obbligare in qualsiasi modo e per qualsiasi ragione Puglia Valore Immobiliare s.r.l. nei confronti di terzi.

In relazione alla vendita di ciascun immobile, l'aggiudicatario dovrà dare istruzioni agli acquirenti dei singoli beni affinché il corrispettivo di acquisto, al netto degli oneri di legge, sia versato in un'unica soluzione in sede di rogito sul conto dedicato aperto da Puglia Valore Immobiliare s.r.l. presso la Banca Finanziatrice, conto sul quale confluiscono i proventi costituenti patrimonio separato della società medesima. Analogamente dovranno essere versati sul medesimo conto gli importi percepiti a titolo di anticipo del prezzo, acconto o caparra in sede di sottoscrizione di contratto preliminare nonché qualsiasi altro importo connesso alle procedure di vendita, ivi comprese le somme rinvenienti dall'eventuale escussione delle fidejussioni bancarie o assicurative consegnate a titolo di deposito cauzionale.

L'aggiudicatario dovrà intraprendere ogni necessaria attività al fine di proteggere e preservare gli interessi, sia giuridici che patrimoniali, di Puglia Valore Immobiliare 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 ovvero dovesse insorgere con inquilini purché non riguardanti o non fondate sulle procedure di alienazione.

Le Procedure di Vendita saranno più compiutamente disciplinate nel contratto tra Puglia Valore Immobiliare s.r.l. e l'aggiudicatario.

8. MODALITA' APERTURA OFFERTE

Il Responsabile del procedimento (RUP), scaduti i termini per la presentazione delle offerte, procederà all'apertura delle buste pervenute il 29.11.2013 alle ore 12.00 presso la sede di Puglia Valore Immobiliare s.r.l. in Via Gentile, n. 52, 70126, BARI c/o Regione Puglia.

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio del prezzo più basso.

La stazione appaltante procederà alla valutazione della congruità delle offerte nei modi e ai sensi dell'art. 86 commi 1 e 3 del D.Lgs. 163/2006 e nei modi di cui agli artt. 87, 88 e 89 del medesimo decreto.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata 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 s.m.i., nonché agli adempimenti connessi alla stipulazione del contratto.

Saranno esclusi dalla gara gli operatori economici che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni di servizio specificate nella documentazione di gara, offerte che siano sottoposte a condizione e/o che sostituiscano, modifichino e/o integrino le predette condizioni, nonché offerte incomplete e/o parziali.

Si precisa che:

- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- nel caso in cui due o più concorrenti conseguano lo stesso punteggio finale, si procederà all'aggiudicazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 77 comma 2 del R.D. n.827/1924.

Ogni comunicazione inerente la presente procedura di gara sarà notificata a mezzo PEC.

Alla seduta pubblica potranno assistere i titolari e/o gli incaricati degli operatori economici concorrenti, purché muniti di apposita delega, con allegata fotocopia di un documento di identificazione con fotografia del legale rappresentante del concorrente medesimo.

L'accesso e la permanenza del rappresentante dell'operatore economico concorrente nei locali ove si procederà alle operazioni di gara sono subordinati all'esibizione dell'originale del proprio documento di identità. Al fine di consentire al personale della Regione Puglia di procedere alla sua identificazione, l'incaricato dell'operatore economico concorrente dovrà presentarsi almeno quindici minuti prima dell'orario fissato per la seduta aperta al pubblico.

Nel corso dell'esame del contenuto dei documenti inerenti all'istanza di partecipazione e dichiarazione unica, in caso di irregolarità formali, non compromettenti la par condicio fra i concorrenti e nell'interesse di Puglia Valore Immobiliare s.r.l., potrà essere richiesto ai concorrenti, a mezzo PEC, di completare o chiarire la documentazione presentata, conformemente a quanto previsto dall'art.46 del D.Lgs. n. 163/2006.

Di seguito, nella medesima seduta pubblica o in una successiva - di cui sarà dato avviso a tutti i concorrenti ammessi - si provvederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e alla lettura delle offerte economiche presentate; le buste "OFFERTA ECONOMICA" delle offerte precedentemente escluse saranno accantonate e non saranno aperte.

Il punteggio complessivo da assegnare all'offerta economica è dato dalla somma dei seguenti elementi:

8.1 Con riferimento all'indicazione del valore offerto, in cifre, rispetto alla percentuale a base d'asta pari a 3,5% di euro 5.000.000,00 al netto dell'IVA (MAX 70 PUNTI).

Verrà assegnato il massimo del punteggio (PMP) all'offerta che presenterà il valore più basso, mentre alle altre offerte verranno assegnati punteggi decrescenti secondo la seguente formula:

$$PO = \frac{PMP * POM}{POO}$$

Dove:

PO=Punteggio Offerta

PMP=Punteggio Massimo Previsto

POM=Punti Offerta Minimi

POO= Punti Offerta Considerata

8.2 Con riferimento alla percentuale di ribasso offerta, in cifre, rispetto alle tariffe indicate nell'allegato sub D) denominato "Tariffario delle regolarizzazioni immobiliari (MAX 30 PUNTI).

Verrà assegnato il massimo del punteggio (PMP) all'offerta che presenterà il ribasso percentuale più alto, mentre alle altre offerte verranno assegnati punteggi decrescenti secondo la seguente formula:

$$PO = \frac{PMP * RPO}{PPM}$$

Dove:

PO=Punteggio Offerta

PMP=Punteggio Massimo Previsto

RPO= Ribasso Percentuale Offerta Considerata

RPM=Ribasso Percentuale Massimo

L'offerta è considerata immediatamente vincolante per l'aggiudicatario, mentre diviene vincolante per Puglia Valore Immobiliare s.r.l. ad intervenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di stipulare il contratto formale, Puglia Valore Immobiliare 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.

In tal caso, sarà facoltà di Puglia Valore Immobiliare s.r.l. affidare il servizio al miglior offerente successivo in graduatoria.

Redatta la graduatoria finale, verrà proclamato l'aggiudicatario provvisorio.

La Stazione Appaltante, effettuati gli adempimenti di competenza sulla regolarità dell'aggiudicazione, procederà quindi:

- ad approvare la graduatoria e l'aggiudicazione provvisoria a termini dell'art. 12 del D.Lgs. n. 163/2006;
- ad aggiudicare definitivamente il servizio di cui in oggetto.

L'aggiudicazione definitiva diventerà efficace, previa verifica ex art. 48 co.2 del D.Lgs. n. 163/06 del possesso dei requisiti dei concorrenti classificatisi al primo e secondo posto nella graduatoria finale e secondo i termini stabiliti dall'art.11 commi 8 e 11 del citato decreto.

La Stazione Appaltante provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione definitiva nei termini e con le modalità dell'articolo 79, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di verificare nel suo complesso, attraverso controlli a campione, la moralità e la capacità economica e finanziaria del concorrente (qualunque sia la forma di partecipazione alla gara) e di escluderlo dalla gara qualora non ritenuto moralmente e professionalmente adeguato. Si provvederà, di conseguenza, alle opportune segnalazioni alle Autorità.

9. STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto è subordinata alla presentazione, da parte del soggetto definitivamente aggiudicatario:

- a) della cauzione definitiva, costituita nei termini e con le modalità di cui all'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006;
- B) del deposito delle spese contrattuali consistenti in marche da bollo e un originale del mod. F23 relativo alla prova del versamento dell'imposta di registro;

Con l'aggiudicatario definitivo verrà stipulato un Contratto del quale farà parte la presente Lettera di invito, ancorché non materialmente allegata.

Il Contratto sarà stipulato nei termini di cui all'art. 11, commi 9 e 10, del D.Lgs. n. 163/2006. Resta fermo il disposto dei commi 10-bis e 10-ter dell'articolo da ultimo citato.

Della stipula del Contratto sarà data comunicazione nei termini e con le modalità di cui all'art.79, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006, tramite comunicazione inviata via PEC ai partecipanti.

10 . SPESE CONTRATTUALI

Le spese tutte relative alla registrazione ed alla regolarizzazione fiscale del contratto a stipularsi saranno a carico dell'aggiudicatario che assumerà ogni onere relativo alla mancata o inesatta osservanza delle norme in materia.

11. VALIDITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, impegnativa e valida per almeno 180 giorni naturali consecutivi a far data dal giorno fissato come scadenza per la presentazione della stessa.

12. RISERVE DELLA STAZIONE APPALTANTE

La stazione appaltante si riserva il diritto di:

- a) non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale, in conformità a quanto previsto dall'art. 81, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006;
- b) procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- c) sospendere, reindire o non aggiudicare la gara motivatamente;
- d) non stipulare motivatamente il contratto anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione.

13. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

L'Organo Giurisdizionale competente per le procedure di ricorso è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – Piazza Massari – Bari.

14. RINVIO A NORME VIGENTI

Per quanto non risulta contemplato si fa rinvio alle leggi e regolamenti vigenti che disciplinano la materia.

15. CLAUSOLA FINALE

La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nella presente documentazione di gara.

Per quanto non espressamente previsto si applicano tutte le norme vigenti in materia di contratti pubblici e quelle del codice civile in quanto applicabili.

La sottoscrizione del contratto tra Puglia Valore Immobiliare s.r.l. e l'aggiudicatario è subordinata all'individuazione della Banca Finanziatrice. Nulla sarà dovuto pertanto all'aggiudicatario qualora per qualunque causa non si addivenisse alla stipula del contratto di finanziamento con la Banca Finanziatrice.

16. RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto, è richiesto ai concorrenti di fornire dati ed informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione della legge n.196/2003 ("legge sulla privacy").

Ai sensi e per gli effetti della citata normativa, a Puglia Valore Immobiliare s.r.l. compete l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti il loro utilizzo.

Finalità del trattamento.

In relazione alle finalità del trattamento dei dati forniti si precisa che:

- i dati vengono acquisiti ai fini della partecipazione ed in particolare ai fini della effettuazione della verifica dei requisiti di carattere generale, di idoneità professionale, di capacità economica-finanziaria

- e tecnico-professionale del concorrente all'esecuzione della fornitura nonché dell'aggiudicazione e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;
- i dati da fornire da parte del concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, ivi compresi gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale.

Dati sensibili.

Di norma i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili", ai sensi della citata legge.

Modalità del trattamento dei dati.

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati.

I dati inseriti nelle buste telematiche potranno essere comunicati a:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle Commissioni di aggiudicazione ;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge n.241/1990.

Diritti del concorrente interessato.

Relativamente ai suddetti dati, al concorrente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui alla citata legge n. 196/2003.

Acquisite le suddette informazioni, ai sensi della legge n. 196/2003, con la presentazione dell'offerta e la sottoscrizione del contratto, il concorrente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali secondo le modalità indicate precedentemente.

17. ACCESSO AGLI ATTI

I concorrenti potranno, ai sensi dell'art.13 del d.lgs 163/06, esercitare il diritto di accesso agli atti di gara. La Stazione Appaltante procederà ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 184/2006.

18. RICHIESTA INFORMAZIONI

Le schede relative ai singoli asset immobiliari sono disponibili presso la sede di Puglia Valore Immobiliare s.r.l. in via Gentile, 52, 70126, Bari c/o Regione Puglia, piano terra, previo appuntamento che può essere concordato telefonando allo 080 5403014.

I sopralluoghi agli immobili di cui all'Allegato sub A) potranno essere concordati sempre previo appuntamento telefonico al numero di cui innanzi. I sopralluoghi dovranno essere richiesti entro e non oltre 10 giorni lavorativi precedenti alla scadenza del bando.

19. IMPEGNI DI PUGLIA VALORE IMMOBILIARE S.R.L.

Puglia Valore Immobiliare s.r.l. 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 spazio web per l'inserimento sul sito web delle società medesima della schede descrittive tecnico commerciali;
- messa a disposizione della documentazione cartacea di cui al precedente p.to 18);
- eventuale supporto con proprio personale all'organizzazione dei property tour;

- coordinamento atto a garantire i necessari collegamenti organizzativi per il corretto svolgimento del servizio.

Puglia Valore Immobiliare s.r.l. altresì si occuperà della gestione degli immobili di cui al cosiddetto "Primo Portafoglio", Allegato sub A) alla presente lettera di invito.

20. RESPONSABILITA'

L'aggiudicatario è responsabile dei danni che, in relazione all'espletamento del servizio possano derivare a Puglia Valore Immobiliare s.r.l. o a terzi, persone o cose anche a causa di incidenti, danneggiamenti o distruzioni ed è tenuto, a suo completo carico e senza la possibilità di richiedere alcun rimborso a ripristinare i manufatti, le aree, le attrezzature, gli impianti eventualmente danneggiati nell'espletamento del servizio, fatte salve ipotesi evidenti di vandalismo riconosciute dalle parti.

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 e il gestore non abbia provveduto al ripristino nel termine previsto, vi provvede Puglia Valore Immobiliare s.r.l. addebitando le spese al gestore ed irrogando altresì una penale pari al 20% dell'importo del danno.

L'Aggiudicatario solleva Puglia Valore Immobiliare s.r.l. da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio dovessero subire le persone impegnate nell'esecuzione del servizio anche all'interno degli immobili di cui all'allegato sub A) 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.

L'Affidatario si impegna, in ogni caso, ad informare in modo sollecito Puglia Valore Immobiliare s.r.l. degli eventuali problemi di qualsiasi entità verificatisi.

21. ALLEGATI

- **Allegato sub A):** Elenco immobili costituenti il "Primo portafoglio" oggetto del servizio di commercializzazione
- **Allegato sub B):** Modello di istanza di partecipazione e dichiarazione unica
- **Allegato sub C):** Modello di offerta economica
- **Allegato sub D):** Tariffario delle regolarizzazioni immobiliari

**L'Amministratore Unico
di Puglia Valore Immobiliare s.r.l.
Prof. Cataldo Balducci**
