

ALLEGATO 6
CAPITOLATO TECNICO

Capitolato tecnico

Definizioni.....	2
Premessa.....	6
1. Attività oggetto di affidamento	9
1.1 Fase 1.A – Ricognizione censuaria e definizione delle linee guida dei Piani di Valorizzazione	10
1.2 Fase 1.B – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”	13
1.3 FASE 2 – Attuazione dei Piani di Valorizzazione	15
1.3.1 Fase 2.A – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all’attuazione dei Piani di Valorizzazione	16
1.3.2 Fase 2.B. - Consulting.....	17
1.3.2.1 Fase 2.B.1. – Asset Management.....	17
2. Modalità di remunerazione delle attività (del Servizio)	18
2.1. Indici per la remunerazione	18
2.1.1. Fase 1.A. – Ricognizione censuaria	18
2.1.2. Fase 1.B. – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”	19
2.2.1. Fase 2.A. – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all’attuazione dei Piani di Valorizzazione	19
2.3. Individuazione sintetica degli indici di remunerazione	22
3. Professionalità richieste	23
4. Modalità di collaudo dei servizi	26
4.1. FASE 1.A – Ricognizione censuaria	26
4.2. Fase 1.B. – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”.....	28
4.3. Fase 2.A. – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all’attuazione dei Piani di Valorizzazione	30
4.4 Fase 2.B.1 – Asset Management	30

Definizioni

Nel presente Capitolato Tecnico vengono utilizzate le seguenti definizioni:

Capitolato tecnico

ALLEGATO A: elenco dei beni appartenenti al demanio ed al patrimonio disponibile della Regione;

ALLEGATO A1: elenco dei beni appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile della Regione, a norma del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri trasmesso con nota del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 aprile 2011, nel quale vengono individuati i beni trasferibili agli enti territoriali, a norma del D.Lgs. n. 85/2010;

Accordo quadro: il presente atto, stipulato tra la Regione ed il Fornitore, a seguito dell'aggiudicazione in favore di quest'ultimo della Procedura di cui alle premesse (ai sensi dell'art. 59, D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163);

Accordo Esecutivo/Appalto specifico/Affidamento/Adesione: l'adesione all'Accordo Quadro da parte degli Enti Titolari attraverso l'affidamento al Fornitore - entro i limiti delle condizioni fissate nell'Accordo Quadro medesimo - di Appalti specifici e la stipula dei relativi Accordi Esecutivi aventi ad oggetto i Servizi di cui al presente Capitolato tecnico ;

Atto integrativo: è il documento attraverso il quale ciascun Ente Titolare, in seguito alla conclusione delle attività di cui alla Fase 1, descritta di seguito nel presente Capitolato, e comunque a seguito della consegna del/i Fascicolo/i di Valorizzazione, potrà richiedere al Fornitore la prestazione delle attività di cui alla Fase 2 descritta di seguito nel presente Capitolato, in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio (ai sensi e per gli effetti degli articoli 33 e 33-bis, Legge n. 111/2011 e degli articoli 3-bis e 3-ter, Legge n. 410/2001).

Censimento: l'attività di ricognizione censuaria di cui all'art. 58, D.L. 25 giugno 2008 n. 112, così come convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;

Conforme: rispondente alle indicazioni e prescrizioni degli atti sottoscritti tra le parti, per una percentuale di valore del patrimonio di riferimento pari o superiore all'85% del valore complessivo del suddetto patrimonio;

Contestazione: segnalazione formale da parte degli Enti Titolari al Fornitore di difformità in ordine alle modalità ed ai contenuti dei Servizi resi;

Demanio: i beni demaniali appartenenti a Regione (e [società dalla stessa partecipate](#)), Province, Comuni ed Enti vigilati dalla Regione, trasferiti a norma del D.Lgs. n. 85/2010 ed indicati nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri trasmesso con nota del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 aprile 2011, nel quale vengono individuati – appunto – i beni trasferibili agli enti territoriali, a norma del D.Lgs. n. 85/2010

Capitolato tecnico

Dilazione: definizione di una data successiva a quella originariamente fissata per l'esecuzione dei Servizi di cui agli Accordi Esecutivi sottoscritti tra l'Ente Titolare ed il Fornitore;

Enti Locali: le Province, i Comuni, le Comunità montane e le altre forme di aggregazione degli enti locali previste dalla vigente normativa in materia posti nell'ambito del territorio della Regione;

Enti Titolari: la Regione, gli Enti locali e gli Enti vigilati e controllati dalla Regione, titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su beni immobili che consente atti di straordinaria amministrazione sul bene medesimo;

Enti Vigilati e Controllati: i soggetti, aventi personalità giuridica, sottoposti al controllo e/o alla vigilanza della Regione;

Fornitore: l'operatore economico, selezionato tramite la Gara, che sottoscriverà l'Accordo Quadro, obbligato ad eseguire i Servizi in favore dei singoli Enti Titolari, a seguito della stipula con questi ultimi di appositi Accordi Esecutivi ed eventuali Atti integrativi;;

Gara o Procedura: la procedura ad evidenza pubblica per la selezione del Fornitore;

Giorni lavorativi: tutti i giorni del mese, ad esclusione dei sabati, delle domeniche, dei festivi;

Giorni Solari: tutti i giorni del mese;

Iniziativa: l'insieme dei Servizi relativi ad uno o più immobili di proprietà anche di diversi Enti Titolari connessi da una finalità di valorizzazione unitaria;

Piani: i Piani di alienazione e valorizzazione di cui all'art. 58, D.L. 25 giugno 2008 n. 112, così come convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;

Regione: la Regione Molise;

Responsabile dell'Accordo Quadro per il Fornitore: la persona nominata dal Fornitore ai fini della stipula dell'Accordo Quadro, che ha i compiti – ed i relativi poteri – di interfaccia unica nei confronti della Regione nella gestione (degli obblighi e delle attività) dell'Accordo Quadro;

Responsabile dell'Accordo Quadro per la Regione: la persona nominata dalla Regione in sede di stipula dell'Accordo Quadro, che ha i compiti – ed i relativi poteri – di interfaccia unica nei confronti del Fornitore nella gestione (degli obblighi e delle attività) dell'Accordo Quadro;

Responsabile dell'Affidamento per il Fornitore: la persona nominata dal Fornitore ai fini della stipula dei singoli Accordi Esecutivi, che ha i compiti – ed i relativi poteri – di interfaccia unica nei confronti della Regione nella gestione dei Servizi e delle relative specifiche attività oggetto dell'Accordo Esecutivo;

Capitolato tecnico

Responsabile dell’Affidamento per la Regione: la persona nominata dalla Regione in sede di stipula dei singoli Accordi Esecutivi, che ha i compiti – ed i relativi poteri – di interfaccia unica nei confronti del Fornitore nella gestione dei Servizi e delle relative specifiche attività oggetto dell’Accordo Esecutivo;

Richiesta di Servizi: la comunicazione con la quale i singoli Enti Titolari richiederanno al Fornitore la prestazione di Servizi oggetto del presente Accordo Quadro e che, pertanto, rappresenta la comunicazione con la quale detti Enti Titolari consultano il Fornitore, chiedendogli di precisare – ove necessario – l’Offerta tecnica dallo stesso presentata ai fini dell’aggiudicazione dell’Accordo Quadro, onde addivenire alla stipula di un Accordo Esecutivo o di un eventuale Atto integrativo;

Servizi: il complesso delle attività e dei servizi oggetto del presente Accordo Quadro, come meglio descritte nel prosieguo del presente Capitolato Tecnico;;

Variante: modifica sostanziale in termini di contenuto dei Servizi di cui agli Accordi Esecutivi sottoscritti tra l’Ente Titolare ed il Fornitore; il tutto nei limiti di cui alla normativa vigente in materia.

Capitolato tecnico

Premessa

La Regione, al fine di raggiungere l'obiettivo della razionalizzazione e della valorizzazione del demanio, trasferito anche a norma del D.Lgs. n. 85/2010, nonché del patrimonio immobiliare, in conformità a quanto previsto dall'art. 58 L. n. 133/2008, nonché dagli articoli 3 bis e 3 ter della L. n. 410/2001 e degli articoli 12, 33 e 33 bis della L. n. 111/2011, intende acquistare, da un unico operatore economico qualificato (di seguito per comodità anche "Fornitore") specifici servizi per: **(i)** ricognizione immobiliare e censuaria dei beni appartenenti al demanio e patrimonio disponibile ed indisponibile, preordinata all'acquisizione della obiettiva consistenza del patrimonio immobiliare del singolo Ente territoriale, propedeutica agli adempimenti previsti dall'art. 2, comma 222 della L. n. 191/2009 e ss.mm.ii., nonché alla definizione dei Piani di valorizzazione; **(ii)** individuazione degli strumenti e dei percorsi di valorizzazione dei beni immobili - sia con riferimento ai beni immobili appartenenti al demanio e patrimonio indisponibile della Regione e degli Enti dalla stessa vigilati e controllati, sia con riferimento ai beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile della Regione, degli Enti dalla stessa vigilati e controllati e degli Enti locali ricompresi nel territorio regionale - in attuazione dell'art. 58 L. n. 133/2008, nonché dagli articoli 3 bis e 3 ter della L. n. 410/2001 e degli articoli 12, 33 e 33 bis della L. n. 111/2011 - con predisposizione dei relativi Piani di Valorizzazione; l'eventuale **(iii)** supporto tecnico-amministrativo all'implementazione dei Piani di valorizzazione approvati; l'eventuale **(iv)** esecuzione, ove previsto e richiesto nell'ambito dell'attuazione dei Piani di valorizzazione, delle attività di asset management; il tutto come meglio descritto nella documentazione di gara.. Le attività sub **(i)** e **(ii)** saranno effettuate, mentre le attività sub **(iii)** e **(iv)** potranno essere effettuate, con riferimento a beni immobili: a) della Regione, b) degli Enti dalla stessa vigilati e controllati e c) degli Enti locali posti nel territorio regionale (complessivamente, di seguito anche "Enti titolari") .

L'affidamento ad un unico operatore, in particolare delle attività sub **(ii)**, garantirà la omogeneità e sinergia necessarie allo sviluppo dei piani di valorizzazione territoriale di cui all'art. 3 bis L. n. 410/2001.

Per le finalità sopra descritte, la Regione, all'esito della presente procedura ad evidenza pubblica, selezionerà un Fornitore con il quale stipulare un Accordo Quadro (ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n.163), avente una validità di 4 (quattro) anni dalla data della sua sottoscrizione, per l'affidamento, tramite successivi Accordi Esecutivi, dei servizi finalizzati a:

- acquisire una puntuale ed omogenea conoscenza del patrimonio immobiliare in termini amministrativi, tecnici, giuridici, attraverso un'attività di ricognizione censuaria finalizzata anche alla definizione di politiche di valorizzazione del patrimonio stesso;
- predisporre una metodologia di valorizzazione e sviluppo del patrimonio oggetto della presente procedura, al fine di: **a)** ottenerne la massima redditività, anche

Capitolato tecnico

attraverso interventi di razionalizzazione dell'uso, valorizzazione, messa a reddito e dismissione, **b)** innescare circoli virtuosi di sviluppo locale e territoriale.

Nel perseguimento dei suddetti obiettivi, la Regione con la stipula del sopra citato Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 59, D. Lgs. 163/2006 intende, altresì, acquisire la disponibilità del Fornitore, a svolgere, sulla base degli Accordi Esecutivi e fino all'importo massimo complessivo di spesa indicato nell'Accordo quadro e nell'ulteriore documentazione di gara, i servizi, come sopra individuati, su:

- i)* elenco di immobili indicati dalla Regione e riportati nell'appendice "A" ed "A1" al presente Capitolato Tecnico;
- ii)* immobili degli Enti vigilati e controllati che dovessero conferire le opportune deleghe alla Regione, mediante la stipula di appositi atti amministrativi, riportati nell'appendice B;
- iii)* immobili degli Enti locali che, ove consentito dalla normativa di riferimento, volessero avvalersi dei servizi del Fornitore, a proprie spese, per l'attuazione delle medesime previsioni normative, in termini di ricognizione e di valorizzazione.

Le attività oggetto dell'Accordo Quadro sono, più in dettaglio, le seguenti:

FASE 1 - Definizione dei Piani

- **Ricognizione censuaria propedeutica anche alla definizione dei "Piani"- Fase 1.A** (art. 1.1.1) – attività di ricognizione censuaria, volta alla costruzione di un quadro conoscitivo completo del patrimonio immobiliare, attraverso la costituzione di una banca dati, disponibile via web e su supporto cartaceo, propedeutica sia all'individuazione degli scenari di valorizzazione e sviluppo, sia all'elaborazione dei dati necessari ad effettuare le comunicazioni previste dall'art. 2, comma 222 L. n. 191/2009 e ss.mm.ii.;
- **Definizione dei Piani di Valorizzazione - Fase 1.B** (art. 1.1.2) – Individuazione degli strumenti e dei percorsi di Valorizzazione dei beni, definizione delle strategie e delle attività finalizzate alla massimizzazione del valore economico del patrimonio immobiliare, quali, ad esempio: dismissione, riqualificazione, attivazione di strumenti di finanza immobiliare, anche di natura pubblica, attivazione ovvero massimizzazione delle procedure di messa a reddito, al fine di predisporre le linee guida dei "Piani di Valorizzazione" ed eventuali "Fascicoli di Valorizzazione" o "studi di fattibilità per la valorizzazione".

FASE 2 – Attuazione dei Piani (in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio)

- **Supporto all'implementazione esecutiva degli strumenti di valorizzazione - Fase 2.A** (art. 1.2.1) – Attività di supporto all'implementazione dei percorsi di

Capitolato tecnico

valorizzazione sulla base degli strumenti individuati, all'esito dell'approvazione dei "Piani" da parte dei competenti organi amministrativi dell'Ente proprietario, ivi compresi il supporto alla ricerca dei soggetti attuatori e la definizione della documentazione contrattuale, in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio.

- **Consulting – Fase 2.B** (art. 1.2.2) - Attività inerenti l'attuazione dell'iniziativa di valorizzazione, declinate in servizi di Asset Management, ove previsto dai "Piani" approvati dagli organi competenti, da erogare sia a favore dell'Ente proprietario che a favore dei soggetti terzi incaricati dell'implementazione della singola iniziativa di valorizzazione, in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio.

L'erogazione dei servizi sopra menzionati sarà disciplinata da Accordi Esecutivi riferiti a specifiche iniziative progettuali relative a gruppi di beni, da individuarsi da parte della Regione, sia in relazione agli immobili di sua proprietà o di proprietà degli Enti vigilati e controllati, sulla base delle deleghe da questi conferite alla Regione, ovvero, da parte degli Enti locali, ove questo risulti compatibile con la normativa di tempo in tempo vigente. Ciascuna iniziativa progettuale potrà prevedere una o più delle fasi sopra descritte.

Lo specifico contenuto delle iniziative progettuali, nonché la relativa durata, in considerazione della consistenza e della specificità del patrimonio oggetto di intervento, verrà concordemente definita insieme all'Ente titolare del patrimonio sulla base di una proposta formulata dal Fornitore.

Considerato che la descrizione della successione delle fasi nelle quali possono articolarsi le iniziative progettuali risponde a criteri di obiettiva progressione logica dell'attività, per cui le fasi anteriori sono necessariamente ed indefettibilmente propedeutiche alle successive, nella definizione delle specifiche iniziative progettuali le parti non potranno comunque derogare dalla progressione logica e cronologica delle fasi in relazione a ciascuno dei beni oggetto dell'iniziativa.

Pertanto, atteso che l'efficacia e l'efficienza dei Piani è condizionata dalla attualità delle circostanze relative, con riferimento sia alla composizione del patrimonio da razionalizzare e/o valorizzare, sia alle mutevoli condizioni dell'interesse pubblico specifico e generale del mercato immobiliare, la fase di definizione dei "Piani" e la loro successiva attuazione dovranno tenere conto delle possibili novità prodottesi nel tempo intercorso tra la fase di ricognizione e censimento, quella di predisposizione dei progetti di massima e quella di definizione ed attuazione dei detti progetti, anche al fine di valorizzare le possibili sinergie con il patrimonio nel frattempo censito anche se appartenente ad altri Enti coinvolti nel medesimo processo.

A tal fine, il Fornitore, nella predisposizione delle iniziative progettuali dovrà garantire che l'esito dell'attività di valorizzazione o razionalizzazione del patrimonio immobiliare sia conseguito attraverso tutte le fasi di sopra descritte e tenendo conto dell'attualità dell'interesse pubblico perseguito e della più efficiente soluzione progettuale in ragione di

Capitolato tecnico

tutte le condizioni obiettive presenti anche in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del patrimonio immobiliare disponibile.

Per i Servizi oggetto dei singoli Accordi Esecutivi, il Fornitore avrà diritto ad una remunerazione come meglio d'appresso descritta, in relazione all'attività effettivamente svolta da computarsi *a forfait* quanto alla realizzazione dei "Fascicoli di Valorizzazione", come previsto all'art. 2 che segue.

La Regione si riserva la facoltà, di cui all'articolo 57, comma 5, lett. b), del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., da esercitarsi entro il terzo anno successivo alla stipula dell'Accordo Quadro ed alle medesime condizioni contrattuali, sino ad un importo complessivo massimo pari alla metà del valore complessivo massimo stimato.

1. Attività oggetto di affidamento

Saranno oggetto di affidamento al Fornitore tramite i singoli Accordi Esecutivi le attività di:

- **Ricognizione censuaria e Predisposizione del Piano**
- **Attuazione del Piano** in tutte le declinazioni approvate dalla Regione con apposito atto formale (Fase 2), in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio.

Le specifiche attività sopra indicate sono di seguito elencate e meglio definite nel prosieguo del presente Capitolato tecnico:

(i) ricognizione immobiliare e censuaria dei beni appartenenti al demanio e patrimonio disponibile ed indisponibile, preordinata all'acquisizione della obiettiva consistenza del patrimonio immobiliare del singolo Ente territoriale, propedeutica sia alla definizione dei Piani di valorizzazione, sia all'acquisizione dei dati necessari ad effettuare gli adempimenti ed obblighi previsti dall'art. 2, comma 222 L. n. 191/2009 e ss.mm.ii. ;

(ii) individuazione degli strumenti e dei percorsi di valorizzazione dei beni immobili – sia con riferimento ai beni immobili appartenenti al demanio e patrimonio indisponibile della Regione e degli Enti dalla stessa vigilati e controllati, sia con riferimento ai beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile della Regione, degli Enti dalla stessa vigilati e controllati, e degli Enti locali ricompresi nel territorio regionale, in attuazione dell'art. 58 L. n. 133/2008, degli artt. 33 e 33 bis L. n. 111/2011 e degli artt. 3 bis e 3 ter L. n. 410/2001 - con predisposizione dei relativi Piani di Valorizzazione.

(iii) supporto tecnico-amministrativo all'implementazione dei Piani di valorizzazione approvati;

(iv) esecuzione, ove previsto e richiesto nell'ambito dell'attuazione dei Piani di valorizzazione, delle attività di asset management;

il tutto come meglio descritto nella documentazione di gara.

Capitolato tecnico

Le attività di cui ai precedenti punti **(i) e (ii)** devono essere eseguite – e quindi saranno previste nei relativi Accordi Esecutivi -, mentre le attività di cui ai precedenti punti **(iii) e (iv)** dovranno essere eseguite se previste nei relativi Accordi Esecutivi - con riferimento a beni immobili: **a)** della Regione, **b)** degli Enti dalla stessa vigilati e controllati e **c)** degli Enti locali posti nel territorio regionale (complessivamente, di seguito anche “Enti titolari”) che stipuleranno gli Accordi Esecutivi.

il tutto come meglio descritto nella documentazione di gara.

1.1 Fase 1.A – Ricognizione censuaria e definizione delle linee guida dei Piani di Valorizzazione

La Regione nel corso degli anni ha maturato una conoscenza specifica del proprio patrimonio immobiliare in termini generali di consistenza e localizzazione. È interesse della Regione approfondire detta conoscenza acquisendo specifiche informazioni sullo stato tecnico, amministrativo e giuridico dei beni immobili in proprietà, anche al fine di adempiere agli obblighi di cui all’art. 2, comma 222 L. n. 191/2009 e ss.mm.ii.

Le attività sono propedeutiche ad ogni azione successiva per conseguire la massima valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in termini di redditività economico-finanziaria e di massimizzazione dei benefici collettivi derivanti dalla definizione delle procedure stesse.

Per l’affidamento delle attività di Ricognizione censuaria e di definizione delle linee guida dei “Piani” viene stipulato un unico Accordo esecutivo.

Tale fase avrà inizio dalla sottoscrizione del relativo Accordo esecutivo e si concluderà entro il termine stabilito tra le parti, in relazione all’obiettivo consistenza del patrimonio ed alle sue caratteristiche. Nell’iniziativa progettuale relativa alla detta fase saranno stabilite specifiche scadenze di Avanzamento dei Lavori, entro le quali il Fornitore dovrà consegnare i risultati della ricognizione censuaria, svolta secondo le specifiche metodologie che risulteranno in sede di offerta, in relazione agli immobili censiti, ovvero secondo un crono programma, stabilito per ogni Accordo esecutivo in relazione agli immobili da censire, anche al fine di potere percepire le relative remunerazioni pattuite.

Le attività di ricognizione censuaria e di creazione della banca dati informatizzata sono finalizzate alla creazione ed al successivo aggiornamento di un quadro conoscitivo omogeneo, da un punto di vista tecnico, amministrativo e giuridico, di tutto il patrimonio immobiliare di proprietà o nella disponibilità dell’Amministrazione appaltante, necessario per attuare una politica di gestione efficace e per definire valide ipotesi di valorizzazione, trasformazione ed ottimizzazione nell’utilizzo del patrimonio stesso.

La ricognizione censuaria è finalizzata ad individuare gli elementi essenziali del patrimonio immobiliare oggetto della presente procedura, con particolare riferimento alla costruzione di un’**anagrafe immobiliare** completa di dati fisici, tecnici ed amministrativo–giuridici.

Capitolato tecnico

In particolare si tratta delle seguenti attività:

- *Acquisizione della conoscenza* dei complessi – anche mediante sopralluogo – finalizzato ad individuare la consistenza e le caratteristiche costruttivo – tipologiche degli immobili, la loro contestualizzazione territoriale e rispetto all'intorno urbano, lo stato di conservazione, le peculiarità prestazionali;
- *Accertamento giuridico ed occupazionale* dei complessi – mediante ricerca documentale – finalizzato alla raccolta ed alla verifica di atti di provenienza, atti di locazione, titoli edilizi, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, certificazioni ambientali ed energetiche, atti comprovanti l'esistenza di vincoli e servitù, atti relativi a procedimenti di contenzioso, nonché ogni altro utile elemento per completare il quadro conoscitivo dell'immobile;
- *Contesto pianificatorio urbanistico e territoriale* – analisi delle previsioni della pianificazione urbanistica e territoriale inerenti il patrimonio immobiliare oggetto di indagine, ivi compresa la verifica dell'esistenza di vincoli di tipo urbanistico e/o territoriale
- *Predisposizione del materiale utile per la redazione delle perizie tecnico estimative* – redatte da parte dell'Agenzia del Territorio, ovvero di un soggetto terzo ed indipendente, individuato, in accordo con l'Ente Titolare, a cura e spese dell'Ente Titolare per determinare il più probabile valore di mercato dei complessi nello stato di fatto (valore "As is" degli immobili).

Al termine dell'indagine sul patrimonio immobiliare, il Fornitore dovrà predisporre, anche alla luce delle previsioni dell'art. 58 del L. n.133/2008, degli artt. 33 e 33 bis L. n. 111/2011 e degli artt. 3bis e 3 ter L. n. 410/2001:

- *Quadro complessivo delle non conformità* rilevate rispetto al Manuale di Conformità elaborato sulla base di indicazioni di cui all'appendice "B" "Indicazioni per la Redazione del Manuale di Conformità" e relativo *Piano delle Regolarizzazioni* con indicazione delle azioni da porre in essere per regolarizzare ogni posizione, con relativa individuazione di massima di costi e tempi di ciascuna
- *Quadro delle necessarie azioni di assestamento giuridico*, con relativa definizione delle attività da porre in essere per regolarizzare le singole posizioni, e specifica dei tempi e dei costi necessari per ciascuna

I risultati delle attività sopra descritte dovranno essere rese disponibili attraverso:

- Costruzione di una banca dati informatizzata e, ove richiesta, costantemente aggiornata e successivamente aggiornabile, in cui per ogni bene immobile risulti costituita una "Scheda Informativa", composta da:
 - o Scheda sintetica informatizzata di ciascun cespite;

Capitolato tecnico

- Documentazione fotografia di ciascun cespite;
- Corredo documentale informatizzato di ciascun cespite;
- Esito delle attività di stima (perizie) emesso da parte di un Soggetto indipendente e terzo;
- Esito della rilevazione ed analisi delle non conformità (Piano di Regolarizzazione).

Ogni sezione tematica dovrà contenere una rappresentazione sintetica dell'informazione ed il suo corredo completo, descrittivo e documentale, interamente consultabile.

Nello stato di implementazione in cui si trova alla data di invio del bando alla UE, la Regione mette a disposizione del soggetto uno studio già effettuato dalla Regione sul proprio patrimonio immobiliare.

- L'eventuale attività di Regolarizzazione delle non Conformità rilevate in fase di ricognizione censuaria, ove necessaria ai fini della realizzazione del Piani di valorizzazione approvati dalla Regione, sarà eseguita dal Fornitore nell'ambito delle prestazioni professionali relative all'ambito di *Engineering & Consulting*, (v. art. 1.2.2 successivo).

La Regione, nei confronti del Fornitore, si impegna a garantire in riferimento agli immobili degli altri Enti Titolari diversi dalla Regione medesima:

- All'avvio delle attività di ricognizione censuaria, il trasferimento di tutta la documentazione giuridica, tecnica, contabile ed amministrativa, in formato cartaceo e/o informatico, in proprio possesso per la successiva verifica di completezza, aggiornamento ed integrazione nella banca dati;
- Supporto durante lo svolgimento delle attività di ricognizione censuaria condotte presso gli immobili, e presso gli Enti Competenti con rilascio di procure e/o di autorizzazioni necessarie;
- Comunicazione tempestiva di eventuali ulteriori o diverse necessità dell'Ente Titolare, che possano modificare lo svolgimento delle attività in corso.

Le attività oggetto della Fase 1A (Paragrafo 1.1) devono essere eseguite dal Fornitore entro e non oltre il termine che verrà stabilito tra quest'ultimo ed i singoli Enti Titolari all'interno del relativo Accordo Esecutivo. Entro e non oltre il medesimo termine, il Fornitore deve consegnare all'Ente Titolare, affinché la valuti e la validi/approvi, tutta la documentazione elaborata nel corso dell'esecuzione delle menzionate attività (di seguito, anche solo "**Documentazione Fase 1A**"), dalla quale devono risultare, in modo completo, chiaro ed esaustivo:

- a) la ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ente Titolare;

Capitolato tecnico

- b) le linee guida dei Piani di Valorizzazione;
- c) il complessivo quadro conoscitivo.

La Regione ha già in precedenza eseguito le attività ed i servizi di cui al precedente Paragrafo 1.1 (Fase 1.A), corrispondenti alle attività di cui al punto **(i)** della parte introduttiva del presente Capitolo 1.

La relativa documentazione (oggetto, peraltro, di sessione informativa svolta in fase di gara, ai fini della presentazione dell'offerta, con tutti i concorrenti) verrà consegnata al Fornitore all'atto di stipula dell'Accordo Esecutivo avente ad oggetto i beni immobili della Regione, affinché il medesimo Fornitore – sulla base di detta documentazione – provveda all'esecuzione delle attività che formeranno oggetto del menzionato Accordo Esecutivo: ovverosia, le attività di cui al punto **(ii)** della parte introduttiva del presente Capitolo 1.

1.2 Fase 1.B – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”

Sulla base delle risultanze della Ricognizione Censuaria, il Fornitore procederà ad elaborare le linee guida dei Piani di Valorizzazione, parte essenziale ed integrante delle attività di ricognizione censuaria.

Nell'espletamento delle attività anzidette il Fornitore dovrà conformarsi all'eventuale ordine di priorità che la Regione si riserva di esprimere, di volta in volta, in relazione alla valorizzazione dei beni censiti.

In particolare, l'elaborazione dei Piani di Valorizzazione, consiste in un'attività che consente l'approfondimento dei dati acquisiti all'esito della ricognizione censuaria, con la finalità di classificazione del patrimonio rilevato per gruppi o categorie omogenee di beni da un punto di vista intrinseco (presenza di elementi e caratteri comuni) ed estrinseco (medesima vocazione di sviluppo), al fine di individuare le opportunità di una migliore gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente Titolare.

In particolare sono individuate le seguenti attività:

- *Definizione di cluster* di beni, individuati sulla base di caratteristiche comuni dei complessi, simili percorsi e tempi per la trasformazione e/o la valorizzazione, altri elementi salienti
- *Definizione di linee di valorizzazione e sviluppo*, individuate, prioritariamente, sulla base di:
 - o Natura dei beni (fabbricati, terreni, destinazione d'uso, altro);
 - o Tematismi comuni (patrimonio vincolato, immobili localizzati in una medesima area, altro);
 - o Prospettive comuni di sviluppo (alienazione, concessione in uso, locazione, altro);

Capitolato tecnico

- Esigenze manifestate dall'Ente Titolare (ottimizzazione utilizzo degli spazi, flusso di cassa attivo entro un tempo stabilito, altro).
- *Verifiche ed analisi di fattibilità tecnica, giuridica, amministrativa, economico-finanziaria* per ciascun piano individuato, con particolare riferimento a :
 - Definizione, per ciascun Piano, di eventuali differenti scenari di valorizzazione e sviluppo;
 - Definizione dei percorsi e degli strumenti attuativi (Trasformazione Urbanistica, altro);
 - Identificazione degli strumenti (ordinari ovvero di finanza immobiliare) più idonei per la valorizzazione, la trasformazione e l'alienazione;
 - Stima dei tempi necessari per l'attivazione dei processi di valorizzazione e di durata prevista di definizione dei singoli scenari di trasformazione;
 - Quantificazione di massima dei costi di attuazione, degli investimenti e dei ritorni attesi per ciascun piano, declinati per i singoli scenari.

A conclusione delle attività sopra descritte, sono previsti i seguenti successivi approfondimenti:

- Definizione dei contenuti dei *Piani di Valorizzazione* sulla base del patrimonio di riferimento, con individuazione di percorsi e procedure distinti, autonomamente attivabili, sia per quanto concerne il ciclo attivo (aumento del valore e/o reddito immobiliare) sia per quanto concerne il ciclo passivo (ottimizzazione della spesa corrente, anche attraverso i nuovi modelli gestionali, gli interventi di razionalizzazione logistica e degli spazi, ridefinizione dei processi operativi in termini di efficienza e di efficacia)
- Predisposizione dei *Fascicoli di Valorizzazione dei Fabbricati*, ove attivati con apposita comunicazione, contenente l'indicazione degli immobili per i quali predisporre lo studio, e remunerati come previsto al art. 2.1.2) con indicazione, per ciascun immobile, di:
 - *Elementi puntuali per la Valorizzazione* – analisi trasformabilità del bene, potenzialità inespresse, interazioni e sinergie individuabili con altri beni, evidenza di criticità e limitazioni alla valorizzazione;
 - *Strumenti e percorsi concreti per la valorizzazione* – proposizione di percorsi urbanistici, amministrativi e giuridici per la trasformazione e lo sviluppo;
 - *Verifiche* puntuali di rispondenza delle caratteristiche dei beni ai diversi scenari di sviluppo;

Capitolato tecnico

- *Stima dei costi* per la valorizzazione, dei *ritorni attesi*, delle *tempistiche* previste per la definizione dell'iniziativa.

Dati utili relativi ai Piani di Valorizzazione implementeranno la banca dati già costituita a valle delle attività di ricognizione censuaria e le "Schede informative", ove necessario con riferimento alle attività eseguite, saranno aggiornate.

La Regione, nei confronti del Fornitore, si impegna a:

- Garantire la messa a disposizione di tutti i dati e le informazioni necessarie a fornire un adeguato e completo supporto alla comprensione e conoscenza del quadro strategico e previsionale sul quale costruire scenari di valorizzazione coerenti con le attese dei singoli Enti Titolari;
- Garantire adeguato coinvolgimento dei soggetti a qualunque titolo interessati dai Piani di Valorizzazione predisposti, affinché gli stessi mettano a disposizione le necessarie informazioni e forniscano utili elementi in quanto a strategie, pianificazioni ed attese.

Le attività oggetto della Fase 1B, di cui al presente Paragrafo, devono essere eseguite dal Fornitore entro e non oltre il termine che verrà stabilito tra quest'ultimo ed i singoli Enti Titolari all'interno del relativo Accordo Esecutivo. Entro e non oltre il medesimo termine, il Fornitore deve consegnare all'Ente Titolare, affinché li valuti e li validi/approvi definitivamente, i Piani di Valorizzazione predisposti ed i Fascicoli di Valorizzazione dei Fabbricati (di seguito, anche solo "**Documentazione Fase 1B**"), ciascuno dei quali deve necessariamente riportare – in modo completo, chiaro ed esaustivo – tutte le informazioni ed i contenuti indicati nel presente Paragrafo.

Il Fornitore si impegna, altresì, a fornire, su richiesta dei singoli Enti Titolari e secondo le modalità di volta in volta concordate tra le Parti, il proprio supporto operativo nel corso dell'iter autorizzativo dei Piani.

1.3 FASE 2 – Attuazione dei Piani di Valorizzazione

A seguito dell'approvazione, da parte dei competenti organi dell'Ente Titolare, dei Piani di Valorizzazione, che comprenderà altresì tutti gli atti deliberativi necessari nei confronti di tutti i soggetti a qualunque titolo coinvolti nella realizzazione dei Piani, l'Ente Titolare procederà a comunicare al Fornitore quanto necessario all'attuazione di ciascun Piano e, quindi, ad avviare le relative attività. Le attività comprese nella "Fase 2" verranno avviate in alternativa o a supporto di iniziative di valorizzazione avviate tramite l'Agenzia del Demanio.

L'affidamento delle attività di supporto all'attuazione, per la definizione, l'implementazione e l'operatività di uno o più degli eventuali scenari di valorizzazione previsti nei Piani di Valorizzazione avviene o da subito nell'ambito dell'originario Accordo esecutivo – anche se sottoponendolo alla condizione dell'approvazione dei Piani di Valorizzazione e dei Fascicoli di Valorizzazione da parte dell'Ente Titolare, oppure con la stipula di uno o più

Capitolato tecnico

Atti integrativi all'originario Accordo esecutivo. In ogni caso, con i menzionati atti verranno disciplinati i tempi e le modalità di esecuzione delle specifiche attività che si articolano nei livelli di seguito descritti:

❖ **Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti** necessari all'attuazione dei Piani di Valorizzazione (ovvero di singoli scenari), fino alla definizione degli stessi

❖ **Supporto all'attuazione dell'iniziativa:**

i. *Asset Management* – per le procedure di dismissione ovvero di valorizzazione;

1.3.1 Fase 2.A – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all'attuazione dei Piani di Valorizzazione

Si tratta delle prestazioni condotte al fine di pervenire all'attuazione operativa degli strumenti previsti nei Piani di Valorizzazione, implementando gli strumenti stessi, fino a renderli operativi.

Il Fornitore si impegna a verificare i contenuti e le condizioni di attuabilità dei Piani e degli scenari come definiti alla Fase 1.B, sostanzialmente nell'ottica di verificare il perimetro di riferimento individuato, nonché le condizioni generali e puntuali sottese l'attuabilità degli stessi.

Il Fornitore dovrà svolgere le seguenti attività, articolate in due distinti ambiti di prestazione:

- **Azioni dirette sui complessi**

- Attività propedeutiche all'alienazione dei beni ovvero all'inserimento degli stessi all'interno di percorsi attuativi di valorizzazione, secondo le relative modalità individuate, ed in particolare:
 - Reperimento di ogni necessario documento ovvero autorizzazione occorrente per il trasferimento e la valorizzazione dei beni, ai sensi della normativa vigente
 - Supporto operativo all'Ente Titolare nelle concertazioni con i soggetti portatori di interesse relativamente ai beni ricompresi negli scenari di valorizzazione delineati (occupanti, Enti pubblici, altro)
 - Attività di assestamento giuridico – amministrativo dei beni, necessarie per la tutela e la regolarizzazione giuridica, urbanistica e tecnico amministrativa degli stessi (ai sensi dei contenuti del “*Quadro delle azioni di assestamento giuridico*” come definito nella Fase 1.A)
 - Ogni altra analisi ed azione necessaria e propedeutica alla dismissione ovvero alla valorizzazione dei beni individuati

Capitolato tecnico

- Supporto alla definizione esecutiva degli strumenti di attuazione

- Coordinamento generale dei processi sottesi la definizione degli strumenti
- Simulazioni economico finanziarie e cronoprogrammi relativi all'attuazione degli scenari prescelti, con evidenza del valore degli investimenti previsti (Σ dei costi da sostenere e loro tipologia), della redditività attesa dalle procedure di valorizzazione definite e delle relative tempistiche
- Supporto alla ricerca, ai sensi della normativa vigente, dei soggetti attuatori delle iniziative delineate, anche attraverso opportune analisi settoriali di mercato
- Supporto operativo alla ricerca ed ottenimento delle fonti di finanziamento richieste dagli strumenti delineati
- Procedure ed azioni di diffusione e pubblicizzazione delle iniziative di alienazione e valorizzazione immobiliare, mediante i canali individuati come più opportuni di concerto con l'Ente Titolare
- Attività di assistenza e supporto per l'organizzazione, la predisposizione e lo sviluppo delle procedure di vendita ovvero di valorizzazione, ivi compresa la redazione della documentazione di gara

1.3.2 Fase 2.B. - Consulting

Si tratta dell'esecuzione delle attività per la realizzazione dei percorsi di valorizzazione approvati dall'Ente Titolare, articolate in:

- ❖ *Asset Management* – attività strumentali di supporto alla valorizzazione strategica del patrimonio immobiliare, attraverso l'operatività dello strumento prescelto

1.3.2.1 Fase 2.B.1. – Asset Management

Le attività di cui alla presente fase sono relative all'attuazione dello scenario, ove questo preveda la *dismissione* ovvero la *valorizzazione* del patrimonio. Si tratta del supporto operativo da prestare nei confronti del Soggetto individuato quale attuatore del Piano nella fase di svolgimento di quanto previsto ai sensi degli scenari e degli strumenti delineati nella Fase 2.A.

In particolare sono previste le seguenti prestazioni:

- Coordinamento generale, tecnico e strategico, allo svolgimento ed alla definizione di tutti i processi di trasformazione e valorizzazione attuati secondo gli strumenti individuati;
- Attività di promozione urbanistica (ove necessarie ai sensi dei Piani di Valorizzazione e degli scenari in corso di sviluppo);

Capitolato tecnico

- Ogni altra azione tesa al raggiungimento della valorizzazione del patrimonio immobiliare di riferimento.

Le attività di cui alla presente fase vengono attivate con apposito o appositi *Accordi Esecutivi*.

2. Modalità di remunerazione delle attività (del Servizio)

2.1. Indici per la remunerazione

Come già detto le attività di cui alla presente fase sono attivate con l'Accordo Esecutivo comprensivo di entrambe le tipologie di prestazioni previste.

2.1.1. Fase 1.A. – Ricognizione censuaria

Per gli ulteriori immobili di proprietà della Regione, non compresi nell'Appendice A ed A1 ed oggetto dei singoli Accordi Esecutivi, le attività di ricognizione censuaria e di predisposizione del censimento informatizzato verranno compensate sulla base del tariffario professionale di cui al D.M. Giustizia 4 aprile 2001 (o eventuale Decreto Ministeriale sostitutivo), con applicazione alle menzionate tariffe degli sconti offerti dal Fornitore in sede di Gara.

Detto compenso verrà pagato alla conclusione delle attività ed a seguito della presentazione all'Ente Titolare della relativa documentazione, nella misura del 80% dell'effettivo ammontare del valore della prestazione a fronte di presentazione di idonea fattura entro i successivi 30 giorni dalla data di ricezione della stessa. Un'ulteriore 10% dell'effettivo ammontare delle prestazioni sarà corrisposto al termine del collaudo, che l'Ente Titolare deve effettuare entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della documentazione redatta in esecuzione delle attività (*deliverable*). In caso di esito positivo di detto collaudo, infatti, il Fornitore potrà emettere la relativa fattura da pagarsi entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione di quest'ultima.

Il rimanente 10% sarà corrisposto alla consegna dei Piani di Valorizzazione, di cui al paragrafo 1.1.2., dietro la contestuale presentazione di idonea fattura da pagarsi entro il termine di successivi 30 giorni.

Tale remunerazione compensa ogni tipologia di attività svolta, eccezion fatta per:

- i) tasse, diritti (ad esempio costo delle visure), tributi e ogni altro onere dovuto per legge sostenuti in nome e per conto dell'Ente Titolare e comunque di sua competenza
- ii) altre spese, preventivamente autorizzate per iscritto dall'Ente Titolare.

Dette ulteriori spese, che esulano dalla prestazione tecnica, vengono rimborsate dall'Ente Titolare a piè di lista, dietro presentazione dei relativi giustificativi.

Capitolato tecnico

2.1.2. Fase 1.B. – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”

Le attività di definizione delle linee guida dei Piani di Valorizzazione e pianificazione degli scenari prevista s'intende integralmente remunerata – anche in riferimento ad eventuali spese sostenute - nell'ambito dei valori di cui al precedente Paragrafo 2.1.1.

Per le attività di elaborazione e redazione dei “Fascicoli di Valorizzazione” è, invece, prevista una retribuzione forfetaria omnicomprensiva, la cui base d'asta – ribassabile – è pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni Fascicolo elaborato. Pertanto, in riferimento all'attività in oggetto, consegnata all'Ente Titolare la documentazione elaborata ed esperite con esito positivo le attività di collaudo di cui al successivo art. 4.2.2, il medesimo Ente Titolare autorizzerà il Fornitore all'emissione della fattura relativa ai menzionati compensi forfetari, i cui importi verranno pagati entro il termine di 30 giorni dalla ricezione di detta fattura. In ogni caso, decorso il termine di 30 giorni dalla data di consegna della documentazione elaborata senza che abbia ricevuto dall'Ente Titolare l'autorizzazione alla fatturazione, il Fornitore potrà procedere all'emissione della nominata fattura.

Il menzionato importo forfetario si intende – così come effettivamente è – remunerativo di ogni tipologia di attività svolta, ed include le spese tecniche eventualmente sostenute dal Fornitore per le suddette prestazioni.

2.2.1. Fase 2.A. – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all'attuazione dei Piani di Valorizzazione

Per le attività di supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all'attuazione dei Piani di Valorizzazione è prevista una remunerazione la cui base d'asta – ribassabile – è pari al 3% (tre per cento) dell'ammontare dei flussi di cassa attualizzati realizzati dall'Ente titolare in seguito alla definizione degli strumenti necessari all'attuazione dei Piani.

A tal fine si intendono per flussi di cassa:

- ricavi realizzati da dismissioni ovvero trasferimenti di proprietà dei beni
- ricavi realizzati da canoni di locazione/concessioni
- minori oneri di gestione, rispetto all'esercizio finanziario precedente l'attivazione dello strumento di valorizzazione.

Detto compenso verrà pagato a fronte di presentazione di idonea fattura che potrà essere emessa dal Fornitore alla chiusura della singola Operazione di valorizzazione così come definita nei singoli Accordi Esecutivi. L'importo portato dalla menzionata fattura verrà pagato dall'Ente Titolare entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della stessa.

Capitolato tecnico

Tale remunerazione è omnicomprensiva e, pertanto, remunerativa di ogni tipologia di attività eseguita dal Fornitore ai fini dello svolgimento e della conclusione delle singole Operazioni di valorizzazione ed include le spese tecniche eventualmente sostenute dal Fornitore, eccezion fatta per:

- i) spese per le *Attività di assestamento giuridico - amministrativo dei beni, necessarie per la regolarizzazione giuridica, urbanistica e tecnico amministrativa* degli stessi (ai sensi dei contenuti del “*Quadro delle azioni di assestamento giuridico*” come definito nella Fase 1.A) che verranno remunerati sulla base del tariffario professionale di cui al D.M. Giustizia 4 aprile 2001 (o decreto sostitutivo, attualmente in fase di predisposizione, come previsto dal D.L. n. 1/2012), con applicazione alle menzionate tariffe degli sconti offerti dal Fornitore in sede di Gara
- ii) tasse, tributi e ogni altro onere dovuto per legge sostenuti in nome e per conto dell’Ente Titolare e comunque di sua competenza
- iii) altre spese, preventivamente autorizzate per iscritto dall’Ente Titolare

Dette ulteriori spese, che esulano dalla prestazione tecnica, vengono rimborsate dall’Ente Titolare a piè di lista, dietro presentazione dei relativi giustificativi.

Peraltro, nell’ipotesi in cui, per fatto non imputabile alla responsabilità del Fornitore, le attività condotte non producessero per l’Ente Titolare flussi di cassa positivi, oltre agli oneri precedentemente individuati, verranno rimborsate al Fornitore, nella misura massima del 25% dell’importo presunto dell’attività medesima, stimata al momento della sottoscrizione degli Accordi Esecutivi, unicamente le voci di spesa - dietro presentazione di appositi giustificativi - per l’acquisto di servizi o forniture espressamente riferite alle menzionate attività, in relazione alla specifica iniziativa.

A tal fine, non prima di trenta giorni solari successivi al compimento del termine per la realizzazione del Servizio fissato nell’Accordo Esecutivo, il Fornitore trasmette all’Ente Titolare una relazione contenente tutti i giustificativi delle spese sostenute per la specifica iniziativa di riferimento e con il loro ammontare al lordo di tutti gli oneri accessori.

Entro dieci giorni solari dal ricevimento della predetta comunicazione, l’Ente Titolare comunica eventuali specifiche contestazioni esclusivamente in relazione alla non riferibilità della spesa alla specifica iniziativa. In tal caso l’Ente eventualmente autorizza con la medesima comunicazione l’emissione delle relative fatture nella misura massima sopra detta in relazione alle spese non contestate. Le richieste non esplicitamente contestate entro il predetto termine di dieci giorni lavorativi, si intendono comunque irrevocabilmente accettate.

Il Fornitore, ove intenda richiedere il pagamento delle spese oggetto di contestazione, entro i successivi cinque giorni lavorativi presenta idonee contro deduzioni, sulla base delle quali l’Ente Titolare procede al pagamento delle somme richieste.

Capitolato tecnico

Ai fini del pagamento di dette somme, il Fornitore, sulla base dell'esplicita autorizzazione da parte dell'Ente Titolare, ovvero nelle altre ipotesi sopra contemplate che danno diritto al pagamento delle somme richieste, emette idonea Fattura che dovrà essere saldata nella sua intera misura entro il termine di 60 giorni.

2.2.2. Fase 2.B.1 – Asset Management

Per le attività relative al supporto in fase di attuazione dell'iniziativa di valorizzazione ovvero dismissione è prevista una remunerazione *percentuale non superiore al 12% dell'ammontare dei flussi di cassa attualizzati, realizzati in seguito agli interventi di valorizzazione definiti*, al netto dei costi degli investimenti necessari per la loro definizione.

Il plusvalore è rappresentato da un flusso di cassa positivo che si configura come:

1. ricavi realizzati da dismissioni ovvero trasferimenti di proprietà dei beni, ivi incluso il valore dei titoli azionari di tipo immobiliare;
2. ricavi realizzati da canoni di locazione/concessioni;
3. minori oneri di gestione, rispetto all'esercizio finanziario precedente l'attivazione dello strumento di valorizzazione;

Pertanto, la remunerazione viene calcolata, in caso di iniziativa di *dismissione*, di cui al precedente punto 1, come:

$$R = [V_f - (V_i + K)] * 12\%$$

Dove R = Remunerazione riconosciuta al soggetto

V_f = Valore finale dell'iniziativa (incasso dalle vendite, ovvero valore delle quote emesse)

V_i = Valore iniziale del patrimonio di riferimento (Σ dei valori "As is" dei singoli beni)

K = investimenti e costi sostenuti per l'attuazione dell'iniziativa, ivi compresa la remunerazione per le attività di AM

In caso di valorizzazione ottenuta rimanendo il *patrimonio in proprietà* all'Ente Titolare, come:

$$R = [C_f - (C_i + K + S_f)] * 12\%$$

Dove R = Remunerazione riconosciuta al soggetto

C_f = Flussi di cassa attualizzati, per la durata prevista dell'iniziativa, realizzabili in seguito all'attuazione della stessa;

C_i = flussi di cassa attualizzati, per la durata prevista dell'iniziativa, propedeutici rispetto all'attuazione dell'iniziativa;

K = investimenti e costi sostenuti per l'attuazione dell'iniziativa, ivi compresa la remunerazione per le attività di P&CM;

Capitolato tecnico

Sf =costi attualizzati di gestione immobiliare, per la durata prevista dell'iniziativa.

In caso di valorizzazione ottenuta rimanendo il patrimonio in proprietà all'Ente Titolare, con specifico riferimento alle previsioni di cui al precedente punto 3 (minori oneri di gestione), come:

$$R = [Si - (Sf+K)]*12\%$$

Dove R = Remunerazione riconosciuta al soggetto

Si = Costi gestionali attualizzati, per la durata prevista dell'iniziativa, relativi all'esercizio finanziario antecedente la realizzazione dell'iniziativa;

Sf =Costi gestionali attualizzati, per la durata prevista dell'iniziativa, ipotizzati in seguito all'attuazione dell'iniziativa;

K = investimenti e costi sostenuti per l'attuazione dell'iniziativa, ivi compresa la remunerazione per le attività di P&CM;

Ai fini della remunerazione delle attività di cui al presente punto, il Fornitore, prima dell'avvio dell'attività dovrà procedere alla simulazione del valore dell'operazione, che verrà formalmente approvata dall'Ente titolare, per determinare in via presuntiva l'ammontare del proprio compenso sulla base degli indici di remunerazione stabiliti in sede di offerta. In relazione al detto ammontare presunto ed in relazione alla durata dell'operazione, il Fornitore verrà remunerato sulla base del 70% dell'ammontare complessivo presunto del compenso relativo all'operazione, con ratei costanti da corrisondersi con una cadenza trimestrale, previa presentazione di una Relazione illustrativa sulle attività svolte nel periodo di riferimento, a fronte della emissione di idonea fattura, entro 30 giorni dalla sua presentazione.

Alla chiusura dell'Operazione, così come definita nei singoli Accordi Esecutivi in relazione alla specifica operazione, il Fornitore emetterà il relativo documento contabile di conguaglio finale da saldarsi entro i successivi 30 giorni. Le parti, definiranno, di volta in volta, modalità tempi e procedure per il conguaglio, ove risultasse un debito da parte del Fornitore.

Tale remunerazione compensa ogni tipologia di attività svolta, ed include le spese tecniche eventualmente sostenute dal Fornitore.

2.3. Individuazione sintetica degli indici di remunerazione

Di seguito vengono riportati gli indicatori di remunerazione, da porre come base d'asta, individuati per ciascuna tipologia di servizio.

FASE 1A	

Capitolato tecnico

Ulteriori Immobili rispetto a quelli di cui all'Appendice A ed A1	Tariffario professionale di cui al DM Giustizia 4 aprile 2001 (o eventuale Decreto Ministeriale sostitutivo), ovvero sulla base dei valori formulati in sede di offerta economica.
FASE 1B Immobili diversi da quelli cui all'Appendice A	Tariffe Professionali di cui al Decreto Ministeriale del 4 aprile 2001 (o eventuale Decreto Ministeriale sostitutivo), ovvero sulla base dei valori formulati in sede di offerta economica.
FASE 2	
FASE 2A	<p>Importo a base d'asta per il servizio di <i>Implementazione degli strumenti di attuazione dei Piani di Valorizzazione</i>: 3% (tre per cento) dei flussi di cassa attivi attualizzati generati</p> <p>Attività di assestamento giuridico-amministrativo dei beni, necessarie per la tutela e la regolarizzazione giuridica, urbanistica e tecnico amministrativa degli stessi (ai sensi dei contenuti del "Quadro delle azioni di assestamento giuridico" come definito nella Fase 1.A - Tariffe Professionali di cui all'Decreto Ministeriale del 4 aprile 2001</p>
FASE 2B	<p>Importo a base d'asta per il servizio di <i>Definizione procedure di alienazione e dismissione – Asset Management</i>: 12% (dodici per cento) di</p> <ul style="list-style-type: none"> • plus valore generato dal Piano di dismissione al netto degli investimenti necessari • flussi di cassa attivi attualizzati

3. Professionalità richieste

Ai fini dell'espletamento di tutte le attività descritte nel presente Capitolato Tecnico, il Fornitore deve garantire il seguente livello minimo di competenze professionali, con le qualifiche di seguito esposte:

SOGGETTI	COMPETENZE E REQUISITI	TITOLO di STUDIO
Coordinatore generale	<ul style="list-style-type: none"> - Comprovata esperienza nel coordinamento e gestione di attività di Ricognizione Censuaria e Valorizzazione Immobiliare prestate per Pubbliche Amministrazioni e verso privati, per importi comparabili a quello della presente procedura - Esperienza in attività di gestione strategica di patrimoni immobiliari complessi, svolta per Pubbliche Amministrazioni ovvero verso soggetti 	Laurea – 10 anni

Capitolato tecnico

	<p>privati</p> <ul style="list-style-type: none">- Esperienza di consulenza immobiliare svolta per Pubbliche Amministrazioni	
Responsabile attività tecniche	<ul style="list-style-type: none">- Comprovata esperienza nella gestione e coordinamento tecnico di attività di Ricognizione Censuaria e Valorizzazione Immobiliare prestate per Pubbliche Amministrazioni e verso privati, per importi comparabili a quello della presente procedura- Esperienza di gestione tecnica di patrimoni immobiliari complessi- Esperienza di coordinamento e gestione di attività progettuali preliminari, definitive ed esecutive in fase di definizione di iniziative complesse, svolta per Pubbliche Amministrazioni ovvero per privati	Laurea – 10 anni
Asset Manager	<ul style="list-style-type: none">- Comprovata esperienza in attività di Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare, prestate per Pubbliche Amministrazioni e verso privati per importi comparabili a quello oggetto della presente procedura- Esperienza in attività di Promozione Urbanistica, svolte per Pubbliche Amministrazioni ovvero verso soggetti privati- Esperienza in attività di gestione strategica di patrimoni immobiliari complessi, svolta per Pubbliche Amministrazioni ovvero verso soggetti privati	Laurea – 10 anni

Capitolato tecnico

Esperto Amministrativo	<ul style="list-style-type: none">- Esperienza di gestione amministrativa e contabile di attività di consulenza immobiliare svolta per Pubbliche Amministrazioni, ovvero verso privati, per importi comparabili a quello oggetto della presente procedura- Esperienza in operazioni di finanza immobiliare	Laurea – 10 anni
Esperto Analista di Mercato	<ul style="list-style-type: none">- Esperienza di analisi commerciali, di mercato e valutazioni immobiliari svolte per Pubbliche Amministrazioni ovvero per privati, per iniziative comparabili a quelle oggetto della presente procedura- Competenza in analisi economico-finanziarie, con particolare riferimento alle analisi di rischio e di redditività, propedeutiche alla definizione di piani strategici di valorizzazione e sviluppo immobiliare	Laurea – 5 anni
Esperto legale	<ul style="list-style-type: none">- Comprovata esperienza, di almeno 5 anni, in Diritto Amministrativo con particolare riferimento ad iniziative immobiliari riguardanti Pubbliche Amministrazioni ovvero privati, con caratteri comparabili a quelli oggetto della presente procedura- Esperienza in attività di consulenza per iniziative immobiliari di trasformazione e/o sviluppo	Iscrizione all'albo - 5 anni

Le professionalità come sopra descritte, saranno adeguatamente comprovate dalla documentazione certificante la qualifica (CV), con evidenza, in particolare, delle esperienze professionali pregresse. Si intende che, per le professionalità sopra elencate, la qualifica dovrà essere riferita a prestazioni analoghe ovvero assimilabili a quelle oggetto della presente procedura.

Il Fornitore potrà implementare il suddetto minimo livello atteso, con ogni e qualsiasi ulteriore professionalità il cui inserimento ritenga utile ed opportuno ai fini del più efficace svolgimento dei servizi di cui al presente Capitolato.

Capitolato tecnico

Le ulteriori professionalità dovranno essere opportunamente descritte in termini qualitativi e quantitativi, nonché puntualmente attribuite, come qualifica e come impegno ad ogni specifico servizio, come descritto.

Il Fornitore dovrà descrivere l'articolazione della struttura organizzativa, dei reciproci ruoli delle modalità di gestione progettuale che si impegna a realizzare per erogare tutti i servizi richiesti. A tal fine dovrà evidenziare il team standard per le singole attività, nonché le professionalità aggiuntive individuate per ciascuno.

Ai fini dello sviluppo dell'occupazione giovanile nel territorio della Regione, il Fornitore dovrà prevedere l'inserimento, nella propria struttura operativa dedicata ai servizi di cui al presente Capitolato, di alcune figure professionali junior (laureati da non più di cinque anni), almeno in numero di cinque, al fine di assicurare la loro formazione professionale.

4. Modalità di collaudo dei servizi

I Servizi di cui al presente Capitolato, la cui esecuzione è disciplinata secondo quanto previsto dagli specifici Accordi Esecutivi, sono definitivamente accettati dall'Ente titolare all'esito del Collaudo da eseguirsi nei tempi e secondo le procedure d'appresso descritte.

Il Collaudo consiste nella verifica della rispondenza del Servizio reso dal Fornitore con quanto previsto dal presente Capitolato, dagli specifici Accordi esecutivi e dagli altri atti ed accordi che disciplinano in dettaglio il rapporto con l'Ente titolare.

4.1. FASE 1.A – Ricognizione censuaria

Atteso che la Ricognizione Censuaria è finalizzata alla conoscenza della obbiettiva consistenza materiale e tecnico-giuridica del patrimonio immobiliare dell'Ente individuato nell'ambito dell'Accordo Esecutivo, la conformità della prestazione alle attese dell'Ente titolare verranno valutate con riferimento alla corrispondenza di quanto prodotto rispetto ai contenuti del presente Capitolato e dell'Offerta Tecnica, degli specifici Accordi esecutivi e degli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto con l'Ente titolare.

Il Collaudo deve concludersi entro il termine di sei mesi dalla consegna, come definita e concordata nei singoli Accordi Esecutivi, di ogni singola fase di attività (cadenza trimestrale). Trascorso detto termine senza che l'Ente Titolare abbia formulato alcuna contestazione, il Collaudo si ha per conseguito e il Fornitore ha diritto di emettere le fatture per la quota parte di corrispettivo trattenuto ai sensi di quanto previsto dal precedente art. 2.1.1.

L'Ente titolare, durante il Collaudo, può richiedere al Fornitore chiarimenti in forma scritta in merito al contenuto delle attività di Ricognizione Censuaria. Con le medesime modalità il Fornitore è tenuto a trasmettere i chiarimenti richiesti entro i successivi tre giorni lavorativi.

La richiesta di chiarimenti non comporta l'interruzione del termine di cui al precedente comma 2 per il Collaudo, ovvero la sua sospensione, se formulata entro il settantesimo

Capitolato tecnico

giorno successivo alla consegna; se formulata oltre questa data sospende per due sole volte il detto termine per il Collaudo.

In caso di esito positivo, l'Ente titolare, comunica al Fornitore l'avvenuto Collaudo del Servizio e contestualmente l'autorizzazione ad emettere le fatture per la quota parte di corrispettivo trattenuto ai sensi di quanto previsto dal precedente art. 2.1.1.

In caso di esito negativo del Collaudo l'Ente titolare, con un'unica comunicazione, procede a tutte le contestazioni nei confronti del Fornitore.

I servizi non contestati, si intendono irrevocabilmente accettati e non potranno più essere oggetto di contestazione in seguito, salvo che non si dimostri che la mancata contestazione sia frutto di errore scusabile o dolo da parte del Fornitore.

La Contestazione consiste nella specifica indicazione delle difformità dei contenuti dell'attività di Ricognizione Censuaria rispetto a quanto previsto dal presente Capitolato, dagli specifici Accordi esecutivi e dagli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto con l'Ente titolare.

Unitamente alla contestazione l'Ente titolare intima al Fornitore di porre rimedio all'inadempimento contestato entro un termine congruo, da determinarsi, anche sentito lo stesso Fornitore, in relazione all'attività che dovrà essere posta in essere da parte del Fornitore e nel rispetto del pubblico interesse alla sollecita esecuzione della prestazione. Detto termine comunque non sarà inferiore a dieci giorni lavorativi ove ciò sia espressamente richiesto dal Fornitore. Il termine dovrà essere computato in giorni lavorativi.

L'Ente titolare, peraltro, ove il Fornitore invochi, prima della scadenza del termine concesso, la sopravvenienza di cause di forza maggiore e comunque indipendenti dalla propria volontà, concede una congrua dilazione del termine, con le medesime formalità della Contestazione.

Alla consegna della Ricognizione Censuaria l'Ente titolare procede al Collaudo nei modi e nei tempi di cui ai commi che precedono.

In caso di esito negativo del collaudo l'Ente titolare trattiene definitivamente la residua parte del 10% sul compenso dovuto ai sensi del precedente art. 2.1.1.

Si intende negativo il Collaudo quando anche all'esito della procedura dei precedenti commi, il servizio risulta Difforme (ovvero ove l'attività su immobili non risulti conforme per un'entità complessiva pari al 15% del patrimonio di riferimento dell'attività stessa).

Il trattenimento delle somme in saldo di esito negativo del Collaudo non esclude la responsabilità del Fornitore per i maggiori danni subiti dall'Ente, esclusivamente in termini di maggiori oneri per il completamento del servizio da parte di un Fornitore terzo, ovvero da parte della stesso Ente.

Capitolato tecnico

4.2. Fase 1.B. – Definizione dei Piani di Valorizzazione e “Fascicoli di Valorizzazione”

Per le attività di cui alla presente Fase, è necessario distinguere le procedure di collaudo per i Fascicoli di valorizzazione da quelle di accettazione dei Piani di Valorizzazione.

4.2.1 Definizione dei Piani di Valorizzazione

Atteso che la definizione dei Piani di Valorizzazione è diretta all'individuazione degli strumenti e dei percorsi di valorizzazione dei cespiti immobiliari di proprietà degli Enti titolari, così come meglio definiti al precedente art. 1.2, in conformità alle future linee guida emanate dall'Ente titolare, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, ovvero, prevedendo idonei percorsi alternativi per l'acquisizione della nuova destinazione d'uso, la conformità della prestazione alle attese dell'Ente titolare verrà valutata con riferimento alla corrispondenza di quanto prodotto rispetto ai contenuti del presente Capitolato e dell'Offerta Tecnica, degli specifici Accordi esecutivi e degli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto tra l'Ente titolare ed il Fornitore.

Le parti, tuttavia, danno formalmente atto che verrà garantito impegno reciproco nell'implementazione, nella condivisione e nel completamento dei contenuti strategici e previsionali degli elaborati, condizione, tuttavia, non ostante alla chiusura delle attività, come concordato negli Accordi tra le parti, né limitante il riconoscimento dell'importo pattuito nei tempi stabiliti (a meno di ritardi e/o proroghe, che vanno opportunamente formalizzati tra le parti a mezzo di formali comunicazioni scritte).

L'attività si ritiene conclusa all'atto della consegna dei documenti dal Fornitore all'Ente Titolare, attraverso formale comunicazione.

4.2.2. Fascicoli di Valorizzazione

Atteso che la realizzazione dei Fascicoli di Valorizzazione è finalizzata alla definizione degli scenari di valorizzazione per singolo e specifico cespite di particolare rilievo così come, a tal fine, individuato concordemente dal Fornitore e dall'Ente titolare, così come meglio e più specificatamente definito al precedente art. 1. 2, sulla base di una dettagliata conoscenza della obbiettiva consistenza materiale e tecnico-giuridica del medesimo cespite, nonché dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale, la conformità della prestazione alle attese dell'Ente titolare verrà valutata con riferimento alla corrispondenza di quanto prodotto rispetto ai contenuti del presente Capitolato, degli specifici Accordi esecutivi e degli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto tra l'Ente titolare ed il Fornitore.

Anche in caso di una consegna relativa a più Fascicoli di Valorizzazione, il Collaudo dei detti fascicoli costituisce, ai fini della fatturazione, del decorso e della sospensione dei termini una procedura unitaria.

Il Collaudo deve concludersi entro il termine di trenta giorni dalla consegna del fascicolo. Trascorso detto termine senza che l'Ente Titolare abbia formulato alcuna contestazione, il Collaudo si ha per conseguito e il Fornitore ha diritto ad emettere la fattura per il pagamento del corrispettivo previsto dal precedente art. 2.1.2.

Capitolato tecnico

L'Ente titolare, durante il Collaudo può richiedere al Fornitore chiarimenti in forma scritta in merito al contenuto del Fascicolo. Con le medesime modalità il Fornitore è tenuto a trasmettere i chiarimenti richiesti entro i successivi tre giorni lavorativi.

La richiesta di chiarimenti, non comporta la interruzione del termine di cui al precedente comma 3 per il Collaudo, ovvero la sua sospensione se formulata entro il quindicesimo giorno successivo alla consegna, se formulata oltre questa data sospende per una sola volta il detto termine per il Collaudo.

In caso di esito positivo, l'Ente titolare comunica al Fornitore l'avvenuto Collaudo del Servizio e contestualmente l'autorizzazione ad emettere la relativa fattura per il pagamento del corrispettivo previsto dal precedente art. 2.1.1.

In caso di esito negativo del Collaudo l'Ente titolare, con un'unica comunicazione, procede a tutte le contestazioni nei confronti del Fornitore.

I servizi non contestati, si intendono irrevocabilmente accettati e non potranno più essere oggetto di contestazione in seguito, salvo che non si dimostri che la mancata contestazione sia frutto di errore scusabile o dolo da parte del Fornitore.

La Contestazione consiste nella specifica indicazione delle difformità della predisposizione del Fascicolo di Valorizzazione rispetto a quanto previsto dal presente Capitolato, dagli specifici Accordi esecutivi e dagli altri atti ed accordi che disciplinano lo specifico rapporto con l'Ente titolare.

Unitamente alla contestazione, l'Ente titolare intima al Fornitore di porre rimedio all'inadempimento contestato entro un termine congruo da determinarsi, anche sentito lo stesso Fornitore, in relazione all'attività che dovrà essere posta in essere da parte del Fornitore e nel rispetto del pubblico interesse alla sollecita esecuzione della prestazione. Detto termine comunque non sarà inferiore a dieci giorni lavorativi ove ciò sia espressamente richiesto dal Fornitore. Il termine dovrà essere computato in giorni lavorativi.

L'Ente titolare, peraltro, ove il Fornitore invochi, prima della scadenza del termine concesso, la sopravvenienza di cause di forza maggiore e comunque indipendenti dalla propria volontà, concede una congrua dilazione del termine, con le medesime formalità della Contestazione.

Alla consegna del Fascicolo per la Valorizzazione, l'Ente titolare procede al Collaudo nei modi e nei tempi di cui ai commi che precedono.

In caso di esito negativo del Collaudo, l'Ente titolare non procede al pagamento dei Fascicoli non risultati conformi.

Si intende negativo il Collaudo quanto anche all'esito della procedura dei precedenti commi, il Fascicolo risulti assolutamente non utilizzabile per le finalità proprie.

Capitolato tecnico

Il trattenimento delle somme in saldo di esito negativo del Collaudo non esclude la responsabilità del Fornitore per i maggiori danni subiti dall'Ente, esclusivamente in termini di maggiori oneri per il completamento del servizio da parte di un Fornitore terzo, ovvero da parte della stesso Ente.

4.3. Fase 2.A. – Supporto alla definizione ed implementazione degli strumenti necessari all'attuazione dei Piani di Valorizzazione

Le attività di cui alla presente fase riguardano la definizione e l'implementazione degli strumenti operativi individuati nei Piani di Valorizzazione, individuati come necessari alla loro attuazione, relativamente al patrimonio di riferimento come puntualmente individuato all'interno degli Accordi Esecutivi sottoscritti.

I suddetti accordi conterranno pertanto le modalità di espletamento del servizio, come proposte all'Ente Titolare dal Fornitore, i limiti dell'attività, e le tempistiche per la chiusura dello stesso, ove per chiusura si intende la definizione dello strumento e di tutti gli atti amministrativi, tecnici, legali, notarili ad esso riferiti.

La prestazione si intende terminata alla conclusione positiva o negativa dell'iter amministrativo sotteso all'implementazione dello strumento, a meno di proroghe e/o ritardi, che vanno opportunamente formalizzati tra le parti a mezzo di comunicazione.

4.4 Fase 2.B.1 – Asset Management

Tale attività, riferita al supporto in fase di attuazione dell'iniziativa di valorizzazione ovvero dismissione, in ottica di valorizzazione del patrimonio immobiliare, viene puntualmente attivata con Accordi Esecutivi che ne definiscono i contenuti, i limiti, i tempi di svolgimento.

L'attività si conclude al termine di tutte le prestazioni necessarie per la definizione e l'attuazione delle procedure di valorizzazione. Poiché la remunerazione è strettamente ed esclusivamente legata all'esito positivo delle attività di Asset Management, non è previsto collaudo vero e proprio, poiché intrinseco alle finalità della prestazione stessa.

Le parti, tuttavia, danno formalmente atto che verrà garantito impegno reciproco nell'implementazione, nella condivisione e nel completamento dei contenuti strategici e previsionali degli elaborati, condizione, tuttavia, non ostativa alla chiusura delle attività, come concordato negli Accordi tra le parti, né limitante il riconoscimento dell'importo pattuito nei tempi stabiliti (a meno di ritardi e/o proroghe, che vanno opportunamente formalizzati tra le parti a mezzo di formale comunicazione).