

Sviluppo Investimenti Territorio srl

Corso Marconi n. 10, 10125 Torino

**ISTRUZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA RELATIVA ALLA GARA DI APPALTO
DI SERVIZI DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE – COMPLESSO VITALI**

Il presente documento disciplina le modalità e le forme per la presentazione dell'offerta.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE: Sviluppo Investimenti Territorio srl, Corso Marconi 10, 10125 Torino; tel. +39.011.0676901; fax +39.011.0676632.

Profilo di Committenza: www.sviluppoinvestmentiterritorio.it

2. OGGETTO

Appalto di servizi ai sensi d.lgs.50/2016 per la ricerca di mediatori immobiliari per la commercializzare dei lotti del complesso denominato Vitalipark, Torino, di proprietà dell'Amministrazione Aggiudicatrice.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA

Importo servizi pari a **Euro 151.465,37** (IVA esclusa). Tale importo è stato calcolato come una percentuale rispetto al valore di vendita totale delle U.I. oggetto del servizio. Il valore di vendita totale è pari a circa Euro € 5.048.845,72.

4. PROCEDURA DI GARA

Procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, ai sensi del combinato disposto art. 36, comma 11 del D.lgs 50/2016 e art. 6 del "Regolamento per l'acquisizione di beni e servizi in economia" della Società.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Criterio dell'individuazione dell'offerta: "offerta economicamente più vantaggiosa" ai sensi dell'art 95, d.lgs.50/2016 in base ai criteri indicati di seguito in ordine decrescente di priorità.

1. Documentazione tecnica. Punteggio max: 60 così suddivisi:

Relazione tecnica (vedere punto 11):

- PRESENTAZIONE E DESCRIZIONE OFFERENTE: punteggio max: 5
- ORGANIZZAZIONE: punteggio max: 40
- ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA: punteggio max: 5
- PROFESSIONALITA' punteggio max: 10

2. Offerta economica, pari o inferiore all'importo a base d'asta. Punteggio max: 40.

6. TERMINI DI ESECUZIONE

Le attività richieste dovranno essere eseguite entro e non oltre 365 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di Stipula del Contratto.

7. PAGAMENTI

In acconto e a saldo nei termini previsti dal documento "A1 Schema di Contratto".

8. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I concorrenti dovranno far pervenire le offerte, con modalità scelte a loro discrezione e a loro rischio, in plico chiuso ("Plico") entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **1 dicembre 2016**, a pena di **esclusione**, al seguente indirizzo: **Sviluppo Investimenti Territorio srl, Corso Marconi 10, 10125 Torino.**

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad offerta precedente.

Il predetto Plico dovrà riportare il nominativo dell'operatore economico e, in caso di "soggetti gruppo", di tutti i membri del "soggetto gruppo", con indicazione del capogruppo; dovrà altresì riportare la seguente dicitura: **"OFFERTA PER LA PROCEDURA DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE – COMPLESSO VITALI"**.

Non si darà corso al Plico pervenuto privo di tale dicitura.

Il recapito del Plico si intende a esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il Plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non fa fede la data del timbro postale.

Il Plico dovrà contenere n.3 buste contrassegnate rispettivamente : "busta a – Documentazione Amministrativa", "busta b – Documentazione Tecnica" e "busta C – Offerta economica".

9. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà in seduta pubblica il giorno **2 dicembre 2016** alle ore **15,00** presso Corso Marconi 10, 10125 Torino secondo le modalità di cui al punto 13 comma 4.

Si procederà all'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida, qualora la stessa sia ritenuta congrua dall'Amministrazione Aggiudicatrice.

Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà al sorteggio fra le stesse nella medesima seduta.

10. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il concorrente deve inserire nella busta con la dicitura **"busta a - Documentazione Amministrativa"**:

Istanza di ammissione alla gara

L'istanza di ammissione alla gara, in lingua italiana, deve essere indirizzata all'Amministrazione Aggiudicatrice, resa e sottoscritta in forma semplice dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da procuratore, con allegata fotocopia semplice di un documento d'identità del sottoscrittore a sensi del combinato disposto degli artt. 35 e 38, dpr 445/00, e deve contenere il numero di telefono e di telefax dell'offerente.

A tale istanza devono essere allegate le dichiarazioni di seguito elencate, anch'esse sottoscritte dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da procuratore, con allegata fotocopia semplice di un documento d'identità del sottoscrittore a sensi del combinato disposto degli artt. 35 e 38, dpr 445/00, successivamente verificabili:

1. dichiarazione attestante l'iscrizione nel Registro unico delle imprese della competente Camera di Commercio, con le seguenti indicazioni:

a) numero di iscrizione, natura giuridica, ragione o denominazione sociale, sede legale e oggetto dell'attività; generalità, cittadinanza, data di nascita, residenza e qualifica del titolare e del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio e del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari e del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza e del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio; indicazione del n.° di posizione INPS, INAIL e, se dovuta, CASSA EDILE e relative sedi e indirizzi;

b) codice fiscale e partita IVA.

2. dichiarazione di non versare in alcuna delle cause di esclusione dagli appalti pubblici previste dall'art. 80, D.Lgs.50/2016, nonché in quelle previste dall'art. 10 Legge75/1965 (disposizioni antimafia) e insussistenza di provvedimenti interdittivi ex art.36 *bis*, l.248/06;

3. dichiarazione di non avvalersi dei piani individuali di emersione del lavoro sommerso di cui all'art.1, comma 14 L.266/02 oppure dichiarazione di essersi avvalso dei piani individuali di emersione del lavoro sommerso, ma che il periodo di emersione si è concluso alla data di presentazione dell'offerta.

4. dichiarazione attestante l'impegno in caso di aggiudicazione a produrre, a sensi del combinato disposto degli artt.2, comma 1, l.266/02 e 38, comma 3, d.lg.163/06, la certificazione di regolarità contributiva DURC.

5. dichiarazione di conoscere e accettare:

a) tutte le norme e disposizioni che regolano l'appalto, comprese quelle contenute nel presente documento "*Istruzioni presentazione offerte*" e negli allegati allo stesso senza condizione, eccezione e riserva alcuna;

b) tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali che possono influire sull'esecuzione dell'appalto di cui ha preso piena e completa conoscenza;

6. dichiarazione di:

a) conoscere ed accettare tutte le norme e disposizioni contenute nel documento "A1 Schema di Contratto", negli allegati al presente documento,

b) dichiarazione ai sensi dell'art. 80 comma 5 D. Lgs 50/2016. I concorrenti allegano, alternativamente:

a) la dichiarazione di non essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun partecipante alla medesima procedura;

b) la dichiarazione di essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato autonomamente l'offerta, con indicazione del concorrente con cui sussiste tale situazione; tale dichiarazione è corredata dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta, inseriti in separata busta chiusa.

7. In caso di “soggetto gruppo” costituendo:

- a) la capogruppo deve produrre, anche cumulativamente, le dichiarazioni e documenti di cui ai punti: 1., 2., 3., 4., 5., 6;
- b) ciascuna mandante deve produrre, anche cumulativamente, le dichiarazioni e documenti di cui ai punti: 1., 2., 3., 4., 5., 6;
- c) la dichiarazione di cui al punto 7. deve essere prodotta dai consorzi ivi indicati siano essi capogruppo siano essi mandanti;
- d) dichiarazione debitamente sottoscritta resa dai membri del raggruppamento contenente l'impegno di cui all'art.48, d.lg.50/2016:
- e) dichiarazione di *“impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti”*.

8. Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici (**cig: 6858378092**)

11. DOCUMENTAZIONE TECNICA

La busta “B – Offerta tecnica” dovrà contenere un indice completo di quanto in essa contenuto, nonché, a pena di esclusione dalla gara, la Relazione Tecnica in lingua italiana priva di qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico e deve contenere una descrizione completa e dettagliata dei servizi offerti. L'Offerta tecnica è costituita dalla menzionata Relazione Tecnica. La Relazione Tecnica deve essere redatta in formato A4, in un numero massimo di 10 pagine (10 facciate). Nell'esposizione si richiede di dettagliare adeguatamente ogni singolo tema, spiegando ed illustrando il progetto di servizio offerto e le attività connesse. Resta obbligatorio allegare copia fotostatica, firmata in calce, del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss. mm. e ii.. All'Offerta tecnica potrà essere allegata ulteriore documentazione, priva di qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico, che il concorrente ritenga utile e che dovrà essere inclusa nella Relazione Tecnica al successivo punto 4 della “relazione tecnica” sotto la voce “Allegati alla Relazione Tecnica”. Si precisa inoltre che quanto descritto nella Relazione Tecnica costituisce di per sé dichiarazione di impegno del fornitore all'esecuzione di quanto descritto nella relazione stessa. Infine, la Relazione Tecnica deve seguire lo schema/indice che segue:

RELAZIONE TECNICA

1. PRESENTAZIONE E DESCRIZIONE OFFERENTE: punteggio max: 5

2. ORGANIZZAZIONE: punteggio max: 40

2.1 Organizzazione del servizio e proposta di piano di marketing specifico sulle aree oggetto del servizio: lotti del complesso denominato Vitalipark, Torino, (descrizione delle modalità organizzative adottate);

2.2 Descrizione delle reti e canali di pubblicizzazione che si intenderanno utilizzare;

2.3 Descrizione degli schemi, preliminari e preventivi che si forniranno a ciascun potenziale acquirente;

2.4 Modalità di reportistica che si intendono adottare per aggiornare l'Amministrazione Aggiudicatrice sull'avanzamento del servizio (specificare anche la frequenza con cui si intendono inviare gli aggiornamenti);

3. PROFESSIONALITA' punteggio max: 10

3.1 Descrizione del Gruppo di lavoro

3.2 Specificazione dei nominativi dei/degli agenti dedicati all'espletamento del servizio e relativa ubicazione sul territorio con relativi curriculum.

4. ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA: punteggio max: 5

Nel presente paragrafo può essere inserita l'ulteriore documentazione che il soggetto concorrente ritenga utile alla completezza dell'Offerta Tecnica presentata; qualsiasi documentazione dovrà essere indicata come allegato alla presente Relazione tecnica.

12. OFFERTA ECONOMICA

Il concorrente deve inserire nella busta con la dicitura **“busta c - Offerta Economica”** l'offerta economica sottoscritta validamente a pena di esclusione dal titolare o legale rappresentante o procuratore dell'Offerente, contenente **il ribasso unico percentuale**, espresso in cifre e in lettere, applicato all'importo del servizio di cui al punto 3.

Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il ribasso percentuale unico espresso in cifre e in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

Qualora il concorrente sia un “soggetto gruppo” costituendo, l'offerta economica deve essere sottoscritta da tutti i membri, pena l'esclusione.

13. ALTRE INFORMAZIONI

1. Subappalto

Non è ammesso il subappalto.

2. Chiarimenti e integrazioni

Chiarimenti di natura tecnica oppure di natura amministrativa potranno essere richiesti dai concorrenti al Responsabile dell'esecuzione del contratto, esclusivamente via fax, pena la non considerazione degli stessi, al numero 011.0676632 entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **25 novembre 2016**.

Si precisa che le informazioni complementari saranno riscontrate direttamente a mezzo fax agli interessati e, se di interesse generale, anche agli altri concorrenti.

L'Amministrazione Aggiudicatrice si riserva di chiedere al concorrente di completare i certificati, i documenti e le dichiarazioni presentate ovvero di chiarirli..

3. Condizioni per ottenere la documentazione complementare

Istruzione per la presentazione dell'offerta completo di allegati:, “A1” – schema di contratto, “A2” – Presentazione dell'intervento denominato Vitalipark, Torino, con individuazione dei lotti oggetto di commercializzazione, documenti direttamente scaricabili dal Profilo di Committente senza oneri.

Per la documentazione di cui sopra, si precisa che l'unica copia facente fede è quella cartacea sottoscritta dal responsabile dell'esecuzione del contratto, depositata presso l'Amministrazione Aggiudicatrice e liberamente visionabile dai concorrenti, previo appuntamento.

4. Svolgimento della gara

La «Commissione giudicatrice» nominata da SIT, procederà, nella seduta pubblica del 2 dicembre

2016 alle ore 15,00 alla verifica della tempestività della ricezione e della regolarità del confezionamento dei «Plichi» e delle buste in essi contenute. Indi la «Commissione giudicatrice» procederà ad aprire le buste «Documentazione Amministrativa» e a verificare la regolarità e completezza della documentazione ivi contenuta. Indi essa procederà ad aprire le buste recanti l'Offerta Tecnica al solo fine di identificarne e vidimarne i contenuti.

Successivamente la «Commissione giudicatrice» procederà alla sigillatura con nastro adesivo delle buste recanti la «Documentazione Amministrativa» e delle buste contenenti l'«Offerta Tecnica» precedentemente aperte e alla consegna delle stesse, insieme alle buste contenenti l'«Offerta Economica» ancora sigillate, a un «Consegnatario» per la custodia in apposito armadio chiuso a chiave.

Successivamente la «Commissione giudicatrice» procederà, in seduta riservata, alla riapertura delle buste «Offerta Tecnica» e alla valutazione delle stesse in una o più sedute riservate applicando il metodo del confronto a coppie. In particolare, i punteggi relativi agli elementi di valutazione dell'offerta tecnica indicati nelle presenti Istruzioni saranno attribuiti dalla «Commissione giudicatrice» mediante applicazione del metodo del “confronto a coppie”: media dei coefficienti variabili da 0 a 1 attribuiti dai commissari.

La «Commissione giudicatrice» non procederà a suddividere ulteriormente gli elementi in sub-elementi.

Indi la «Commissione giudicatrice» procederà all'apertura delle buste recanti le Offerte Economiche e alla redazione della graduatoria provvisoria.

Sarà dichiarato primo in graduatoria il concorrente che conseguirà il punteggio complessivo più elevato a seguito della sommatoria dei punteggi (parte tecnica + parte economica) come sopra determinati.

Qualora talune offerte presentino caratteristiche di anomalia rispetto alle prestazioni oggetto di gara, la «Commissione giudicatrice» attiverà apposita procedura in contraddittorio con gli offerenti, ai fini di richiedere le giustificazioni inerenti gli elementi costitutivi dell'offerta ritenute pertinenti, procedendo, se del caso, alle relative esclusioni. La «Commissione giudicatrice», previa convocazione via fax dei concorrenti, in seduta pubblica comunicherà le determinazioni assunte e procederà all'aggiudicazione provvisoria.

5. Vincolatività dell'offerta

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla loro offerta mediante atto notificato all'Amministrazione Aggiudicatrice ove, trascorsi 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta, l'Amministrazione non abbia proceduto alla stipulazione del contratto.

La stipulazione del contratto di appalto deve aver luogo entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva efficace e comunque nei termini di cui all'art. 32 D. lgs 50/2016. Se la stipulazione del contratto non avviene nel termine fissato, l'aggiudicatario può, mediante atto notificato all'Amministrazione Aggiudicatrice, sciogliersi da ogni impegno.

Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, l'Amministrazione Aggiudicatrice non assumerà verso di questi alcun obbligo contrattuale se non successivamente alla stipulazione del contratto, fermi restando gli accertamenti previsti dalla normativa antimafia ex dpr 252/98.

6. Facoltà dell'Amministrazione Aggiudicatrice

L'Amministrazione Aggiudicatrice si riserva, ai sensi dell'art. 95 comma 12 d.lgs.50/2016, la facoltà di annullare e/o revocare la gara, non aggiudicare e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo, nemmeno a sensi artt. 1337 e 1338 del codice civile.

7. Trattamento dei dati

A sensi dell'art. 13, d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati conferiti dal concorrente verranno trattati dall'Amministrazione Aggiudicatrice in qualità di Titolare del trattamento anche con mezzi informatici e per l'esclusiva finalità della scelta del contraente. Il loro conferimento ha natura facoltativa, fermo restando che il concorrente che intende partecipare alla gara o aggiudicarsi l'appalto deve fornire alla Stazione appaltante la documentazione richiesta dagli atti di gara e dalla vigente normativa. La mancata produzione dei predetti documenti comporta l'esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dell'aggiudicazione.

I dati personali raccolti potranno esser comunicati o, comunque, messi a conoscenza:

- (i) del personale della Stazione appaltante che cura il procedimento di gara;
- (ii) di coloro che presenziano alla seduta pubblica di gara;
- (iii) di ogni altro soggetto che ne abbia diritto a sensi della l. 241/90 e dpr 184/06. All'interessato sono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7, d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Per l'esercizio di tali diritti, da porre in essere a sensi e per gli effetti della l. 241/90, l'interessato potrà rivolgersi al Titolare del trattamento, Sviluppo Investimenti Territorio srl.

8. Spese contrattuali

I lavori oggetto della presente procedura sono soggetti a IVA.

Il contratto sarà registrato solo in caso d'uso e le spese di bollo e di registrazione saranno a carico della parte che richiederà la registrazione.

Responsabile dell'esecuzione del contratto ex art. 10, comma 9, d.lgs.163/06: arch. Giuseppe Piras.

Sviluppo Investimenti Territorio srl
Il Responsabile dell'esecuzione del contratto

Allegati:

- A1 – schema di contratto,
- A2 – Presentazione dell'intervento denominato Vitalipark, Torino, con individuazione dei lotti oggetto di commercializzazione,