

**AFFIDAMENTO DELL'ELABORAZIONE DI UNO STUDIO DI PRE-FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA – FINANZIARIA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO OGGETTO DI VALORIZZAZIONE E TRASFORMAZIONE**

**CIG ZA236B6E30**

**Premessa**

L'Istituto degli Innocenti ha un proprio patrimonio, che comprende tutti i beni mobili ed immobili ad esso appartenenti, nonché tutti i beni comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività e a seguito di atti di liberalità.

La gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare è finalizzata, ai sensi dell'art 4 dello Statuto, alla produzione di rendite utili al finanziamento delle attività dell'Istituto stesso e viene attuata secondo criteri di economicità e di efficienza, al fine di conservare il patrimonio stesso assicurandone la valorizzazione e la massima redditività.

**Art. 1 – Oggetto e finalità**

Il presente Capitolato ha ad oggetto l'affidamento della realizzazione di una indagine relativa alla situazione di fatto e di diritto di quattro immobili di proprietà dell'Ente, con indicazione di soluzioni progettuali sostenibili dal punto di vista commerciale ed economico-finanziario, al fine della loro valorizzazione, trasformazione ed eventuale commercializzazione.

Gli immobili oggetto dell'indagine sono i seguenti:

- a) complesso denominato "Tirignana", in Borgo San Lorenzo FI;
- b) immobile denominato "Catigliano", ubicato in Reggello ;
- c) immobile denominato "ex Tendi" ubicato in Borgo San Lorenzo, località La Brocchi;
- d) immobile denominato "Podere Croce" ubicato in Borgo San Lorenzo, località Polcanto;

**Art. 2 - Prestazioni**

L'Affidatario del servizio in oggetto deve elaborare e consegnare all'Istituto una relazione (cd "fascicolo del fabbricato"), contenente le seguenti informazioni:

- descrizione dell'immobile;
- caratteristiche del mercato immobiliare;
- ipotesi di valorizzazione;
- fattibilità economica degli scenari ipotizzati;
- schemi grafici e cronoprogramma;

L'indagine dovrà tener conto sia dello stato fisico dei luoghi, includendo dati quantitativi e dimensionali, esame tipologico dell'impianto planimetrico, stato degli impianti di ciascun immobile di cui sopra, sia dell'ambito urbano e ambientale in cui risiede l'immobile, con indicazione di valutazione del livello di compatibilità delle soluzioni proposte con la normativa vigente.

La relazione dovrà essere consegnata in formato cartaceo e su supporto informatico sia nel formato editabile (\*.doc, \*.dwg; ), sia nel formato stampabile e pubblicabile (\*.pdf), sia nel formato stampabile e a firma digitale (\*.p7m).

**Art. 3 – Durata e conclusione del contratto**

Il contratto avrà una durata di 60 gg. naturali consecutivi a partire dalla sottoscrizione dello stesso.

La prestazione oggetto del presente contratto deve essere realizzata secondo le tempistiche indicate nel seguente cronoprogramma:

- a) entro 20 gg. dalla firma del contratto, consegna da parte dell'Istituto di tutto il materiale in suo possesso, per la presentazione della documentazione preliminare;
-

b) entro i successivi 10 giorni dovrà essere condivisa l'ipotesi di valorizzazione e la valutazione economica;

c) entro i successivi 20 giorni dovrà essere predisposta la versione definitiva della relazione da presentare all'Istituto per le eventuali ulteriori osservazioni e revisioni;

d) entro i successivi 10 giorni dovrà essere effettuata la consegna della relazione definitiva nei formati di cui all'art. 2.

Il contratto, al termine della durata prevista, si riterrà ipso facto cessato senza necessità di alcuna comunicazione.

#### **Art. 4 – Sede della prestazione**

L'affidatario del servizio deve svolgere le proprie attività presso le proprie sedi e con l'utilizzo di propria attrezzatura/strumentazione necessaria all'esecuzione del servizio in oggetto. L'Istituto rimane a disposizione per eventuali sopralluoghi che si dovessero rendere necessari.

#### **Art. 5 – Importo dell'affidamento**

Il corrispettivo stimato per la realizzazione del servizio secondo le specifiche tecniche è stimato in € 23.000,00 (ventitremila/00) oltre CNPAIA ED IVA.

L'importo a base di gara è da intendersi onnicomprensivo di spese e oneri accessori necessari per lo svolgimento dell'incarico (viaggi, spese di trasferta, riproduzione dei materiali, cancelleria ecc.).

L'Istituto si riserva di non procedere all'affidamento per sopraggiunte esigenze di tipo organizzativo e/o per sopravvenute ragioni di interesse pubblico.

#### **Art. 6 – Modalità di pagamento**

I pagamenti avverranno a fronte di presentazione di fattura secondo le seguenti modalità:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 18 del D. Lgs. 50/2016, il 20% del valore del contratto all'atto di sottoscrizione del contratto subordinatamente alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione maggiorata del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero dell'anticipazione stessa secondo il cronoprogramma della prestazione;

- l'80% del valore del contratto alla consegna della relazione previo riscontro della regolare esecuzione della prestazione oggetto del presente capitolato.

Nel caso in cui la prestazione oggetto del contratto non fosse realizzata nella sua interezza, s'intende fin d'ora che non verrà effettuato alcun pagamento residuale se non per la parte effettivamente realizzata. Nel caso in cui la parte effettivamente realizzata avesse un valore inferiore all'anticipazione, si provvederà all'escussione della garanzia per la parte eccedente.

Qualora le modalità e le tempistiche non venissero rispettate si applicherà una penalità pari al 2% dell'importo affidato.

---

#### **Art. 8 – Divieto di cessione del contratto**

8.1 - L'affidatario non potrà, a nessun titolo, cedere in tutto o in parte il contratto, pena la immediata risoluzione di diritto del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 del codice civile

8.2 - SUBAPPALTO Per la disciplina del subappalto si applica l'art. 105 del D.Lgs. 50/16.

#### **Art. 9 – Obblighi e responsabilità dell'aggiudicatario**

##### **9.1 – Tracciabilità dei flussi finanziari**

L'affidatario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

L'affidatario si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura – ufficio territoriale del Governo della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria

### 9.2 – Split payment

Ai sensi dell'art.1 comma 629 della L. 190/14, l'affidatario dovrà emettere regolare fattura con addebito IVA indicando che tale imposta deve essere versata dall'acquirente o committente ai sensi dell'art.17-ter del D.P.R. 633/1972; l'Amministrazione provvederà a pagare alla ditta affidataria quanto indicato in fattura solo nella voce IMPONIBILE, versando direttamente all'Erario la relativa IVA.

### 9.3 – Fatturazione elettronica

A decorrere dal 31 marzo 2015 le fatture dovranno essere trasmesse in formato elettronico secondo i requisiti tecnici previsti dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.55/2013. Il codice univoco ufficio da utilizzare per l'invio delle fatture intestate all'Istituto degli Innocenti è: GY7RWO. Inoltre ai fini di una corretta procedura di liquidazione fatture stesse è necessario indicare correttamente i dati relativi a CIG, numero d'ordine così come forniti dall'Amministrazione

### 9.4 – Imposta di bollo

Il contratto che verrà stipulato tra l'Istituto e l'aggiudicatario sarà sottoposto **all'imposta di bollo di cui al D.P.R. 642/1972** e sarà cura dell'Istituto effettuare il pagamento del bollo, detraendone il relativo importo dal corrispettivo dovuto all'aggiudicatario in fase di pagamento della fattura, e quindi, con conseguente addebito dello stesso all'aggiudicatario.

### **Art. 10 – Modifiche del contratto**

Le modifiche del contratto che si renderanno necessarie/opportune durante il periodo di efficacia sono regolate in conformità **all'art. 106 del D. Lgs. 50/16**.

### **Art. 11 – Risoluzione del contratto**

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, in caso di inadempimento contrattuale da parte dell'affidatario, l'Istituto potrà intimare per iscritto, a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), di adempiere entro 10 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dichiarando che, decorso inutilmente tale termine, il contratto si intenderà senz'altro risolto; oltre che nei casi previsti dall'art. 108 commi 1 e 2 del D. Lgs. 50/16, in caso di:

- a) violazione accertata in via definitiva della normativa in materia di tutela del lavoro e della sicurezza;
- b) dolo e negligenza gravissima;
- c) cessazione dell'attività, fallimento od altra procedura concorsuale a carico dell'affidatario;
- d) nell'esecuzione del servizio, mancata ottemperanza a leggi, decreti, circolari e normative specifiche di settore;

La risoluzione si verificherà dalla trasmissione a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) della comunicazione con cui l'Istituto dichiara di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa. In pendenza del termine di operatività della risoluzione, l'affidatario ha l'obbligo di adempiere a tutte le obbligazioni contrattuali.

### **Art. 12 – Tutela della privacy**

La ditta affidataria ed il personale dalla stessa impiegato nell'appalto si impegnano a mantenere la riservatezza dei dati personali trattati in ragione dello svolgimento del servizio di cui al presente appalto, in applicazione del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche, e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. In particolare, la ditta aggiudicataria dovrà adottare opportune misure atte a garantire la sicurezza dei dati in suo possesso che dovranno essere trattati esclusivamente ai fini dell'espletamento dei servizi appaltati; non potrà comunicare a terzi (salvo casi eccezionali previa autorizzazione dell'Istituto, o, in caso di urgenza, con successiva informativa a questo), né diffondere i dati in suo possesso.

La ditta affidataria dovrà garantire che le misure tecniche e organizzative adottate durante tutte le operazioni di trattamento siano sufficienti a soddisfare i requisiti richiesti dal Regolamento (UE) 2016/679 e tutelare i diritti e le libertà degli interessati. A tal riguardo, il Titolare del trattamento potrà richiedere l'invio di documenti attestanti le modalità di gestione dei dati ed effettuare eventuali audit e ispezioni in merito. La ditta aggiudicataria sarà nominata Responsabile del trattamento, ai sensi dell'art 28 per lo svolgimento Regolamento (UE) n. 2016/679, per le prestazioni oggetto dell'appalto che comportano il trattamento di dati personali di cui l'Istituto degli Innocenti sia Titolare

**Il presente documento "Specifiche tecniche" deve essere firmato digitalmente e ricaricato a sistema da parte dell'operatore economico per accettazione.**

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Marco Malena

