

CAPITOLATO

SERVIZIO DI VALUTAZIONE DI IMMOBILI E/O COMPENDEI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' O DI INTERESSE DELL'ENTE, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO POSTO A BASE D'ASTA PARI AD € 30.000,00 OLTRE IVA SPENDIBILE FINO A CONCORRENZA

Articolo 1

Oggetto e importo dell'affidamento

1. L'affidamento ha per oggetto il servizio di valutazione di immobili e/o compendi immobiliari di proprietà o di interesse dell'Ente, per un importo complessivo posto a base d'asta pari ad € 30.000,00 oltre iva, da svolgere con metodologie e criteri propri dell'esperto indipendente, ai sensi della vigente normativa di settore e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015 n. 30, in quanto compatibile.
2. La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva di individuare gli immobili di proprietà o di interesse dell'Ente da sottoporre a valutazione, nel corso della durata dell'accordo, sulla base delle esigenze che si manifesteranno ed a proprio insindacabile giudizio.
3. L'Amministrazione si riserva espressamente di non affidare alcun incarico. Il presente affidamento, pertanto, non prevede alcun minimo garantito.
4. L'operatore economico aggiudicatario dell'affidamento dovrà garantire ed assicurare, nei tempi, nei modi e nelle forme stabilite nel capitolato e nel presente disciplinare, la piena, diligente, tempestiva e corretta esecuzione del contratto, al prezzo stabilito nella propria offerta economica, in esso tutto compreso - nessuna prestazione esclusa o riservata - senza alcun onere aggiuntivo per la Città metropolitana di Roma Capitale a qualsivoglia titolo richiesto.
5. Non sussistono i presupposti di cui all'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/08 per la redazione del DUVRI.

Articolo 2

Durata del contratto

1. La durata del contratto è di 4 (quattro) anni a decorrere dalla sottoscrizione dello stesso con l'aggiudicatario.

Articolo 3

Opzioni

1. L'Amministrazione si riserva di disporre l'affidamento di servizi analoghi e/o complementari, per supportare l'Amministrazione nell'acquisizione di tutte le informazioni utili per la definizione delle strategie di gestione, razionalizzazione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente, fino a concorrenza di una somma aggiuntiva pari a quella posta a base d'asta con il presente bando, oltre Iva. Tra le possibili opzioni per servizi complementari rientra tra l'altro, in via esemplificativa, anche la possibilità di richiedere all'aggiudicatario la due diligence immobiliare, rilievi, indagini, l'aggiornamento semestrale delle stime.

2. Tale previsione rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 29 del codice dei contratti, laddove si dispone che il calcolo del valore stimato degli appalti pubblici e delle concessioni di lavori o servizi pubblici deve tener conto *“dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di opzione o rinnovo del contratto”*.

3. Se, entro il termine naturale o prorogato di durata del contratto, l'importo contrattuale non risulti esaurito, la Città metropolitana, prima della scadenza del contratto, con comunicazione scritta all'aggiudicatario, potrà prorogarne la durata fino all'esaurimento delle prestazioni appaltate.

4. La Città metropolitana potrà convertire automaticamente il ribasso d'asta di aggiudicazione in ulteriori prestazioni contrattuali, fino a concorrenza dell'importo posto a base d'asta e relative opzioni.

Articolo 4

Criteri e procedure per la valutazione

1. Le metodologie valutative ed i processi operativi, propri dell'esperto indipendente, dovranno essere condivisi con l'Amministrazione metropolitana e comunque dovranno essere in linea con la vigente normativa di settore nazionale ed internazionale, le linee guida della Banca d'Italia e degli organismi di settore, nonché con la prassi internazionale IVS (International Valuation Standards) e quanto indicato nel Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).
2. L'attività di valutazione immobiliare dovrà essere effettuata adottando metodi, principi e criteri valutativi di generale accettazione, tra cui in ogni caso i metodi e i criteri valutativi appresso specificati:

Metodo Sintetico-Comparativo

L'esperto indipendente dovrà prendere come riferimento le quotazioni medie unitarie rilevabili da fonti attendibili e dall'analisi dei comparables presenti sul territorio di riferimento.

Metodo Reddittuale

I criteri di valutazione utilizzati dovranno tenere conto della capacità reddituale dell'immobile o compendio immobiliare che sarà data:

- dal valore di mercato nell'attuale “stato locativo”;
- dal valore di mercato nell'eventualità che sia “libero e disponibile”;
- dal canone di mercato di ogni immobile.

Metodo della trasformazione

L'esperto indipendente dovrà predisporre un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per sostenere gli interventi in previsione, ed i ricavi ipotizzabili, attualizzando tutti i relativi flussi di cassa generati si determinerà il Valore Attuale Netto della Proprietà (VAN).

Metodo del Costo

L'esperto indipendente dovrà tenere conto, nella valutazione complessiva del bene, del costo di costruzione o ricostruzione dell'immobile oggetto di stima, del valore del terreno, dei relativi diritti edificativi e di ogni altro elemento utile.

Articolo 5

Indicazioni metodologiche

1. Per ciascun immobile e/o compendio immobiliare, l'esperto dovrà elaborare una relazione di stima (eventualmente articolata in più relazioni specialistiche), contenente l'inquadramento urbanistico, edilizio, tecnico, catastale, impiantistico, l'analisi dei titoli di proprietà e della ulteriore documentazione disponibile e/o raccolta in relazione al singolo bene preso in considerazione, degli eventuali vincoli, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, le attività di verifica svolte sui beni oggetto di valutazione (sopralluogo, rilievi occorrenti, esame pertinenze, esame del grado di vetustà e conservazione), lo studio del mercato di riferimento, il confronto con altri beni comparabili, lo studio dei rischi sottostanti e, più in generale, di ogni circostanza idonea ad incidere sul valore di mercato del cespite, sia in positivo che in negativo, ivi compresi, ove del caso, i vincoli normativi in materia di locazioni passive delle PP.AA..
2. Per ciascun immobile e/o compendio immobiliare dovranno essere indicati i valori di stima ai fini della compravendita e della locazione, sia a destinazione attuale che a destinazione variata, con esplicitazione delle valutazioni per le varie destinazioni d'uso assentite e/o richieste, indicando il o i migliori valori alternativi ricavabili dal bene in caso di attribuzione al medesimo di una diversa destinazione d'uso (H.B.U.), tra quelle assentite o comunque ammissibili, anche in base alle esigenze dell'Ente. Con riferimento agli immobili da compravendere, dovranno, altresì, essere indicati, su richiesta dell'Ente, i valori di stima riferiti a diversi periodi temporali, ove occorra anche pregressi e/o futuri, con indicazione della variazione del valore del singolo immobile nell'arco temporale di riferimento, tenuto conto di tutte le informazioni disponibili.
3. In particolare, per valutazioni di particolare rilevanza o complessità, anche con riferimento ad immobili di rilievo da acquistare come ad esempio la nuova sede dell'Ente di Via Ribotta 41, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di effettuare uno o più sopralluoghi al fine di identificare esattamente le caratteristiche dell'immobile, le risponderne dei dati documentali allo stato di fatto, verificando e confrontando l'analisi delle superfici, così da confermare in proprio gli assunti valutativi. L'Amministrazione si riserva, altresì, di richiedere la valutazione e la verifica sulla composizione dinamica del prezzo di locazione e acquisto ed ogni possibile utile approfondimento. Sarà, inoltre, facoltà dell'Amministrazione richiedere all'esperto indipendente approfondimenti circa le dinamiche del prezzo, al fine di poter svolgere le proprie considerazioni di carattere strategico-gestionale e per la miglior tutela degli interessi dell'Ente. Sarà facoltà dell'Ente richiedere all'aggiudicatario, senza che ciò determini alcun incremento di costo per l'Amministrazione, di esprimere le valutazioni immobiliari non solo con riferimento all'attualità, ma anche con riferimento a periodi pregressi e/o futuri, anche con riserva di sviluppare, nell'ambito di ciascuna finestra temporale, più possibili scenari valutativi sulla base degli assunti che potranno essere di volta in volta presi in considerazione e/o di interesse della Amministrazione metropolitana, anche con possibilità di più integrazioni e/o revisione degli scenari valutativi.
4. In caso di compendi immobiliari articolati in più plessi, la stima dovrà contenere, oltre alla valutazione totale, anche la stima parziale dei singoli edifici od unità che compongono il complesso.
5. L'Amministrazione potrà, comunque, sempre richiedere la valutazione frazionata dell'immobile oggetto di stima.
6. Il soggetto aggiudicatario fornirà all'Amministrazione tutti gli eventuali ulteriori elementi di valutazione e/o chiarimenti richiesti dall'Ente in corso di esecuzione del servizio e, nell'ambito

della propria attività, dovrà evidenziare all'Amministrazione ogni elemento utile a tutela degli interessi pubblici sottostanti.

7. Nel delineare i vari scenari possibili, l'esperto dovrà in ogni caso valutare ed indicare anche l'incidenza fiscale prevista per il tipo di operazione di valorizzazione o alienazione/conferimento, nonché delle spese e dei costi di gestione connessi, prendendo in considerazione tutti i parametri suscettibili di incidere sia in positivo che in negativo sulla redditività della singola soluzione prospettata.
8. Per ciascuna valutazione sono compresi nel prezzo offerto tutte le eventuali revisioni di scenario richieste dall'Ente, senza limitazioni relative alla destinazione di uso dei beni. Sono, altresì, compresi nel prezzo dell'offerta gli aggiornamenti delle stime per i tre semestri successivi alla prima valutazione, con indicazione nella relazione di stima del raffronto comparativo con l'ultima valutazione effettuata, con evidenziazione delle differenze riscontrate. Eventuali aggiornamenti successivi, ove richiesti dall'Ente, avranno un prezzo non superiore al 50% della stima iniziale.
9. La valutazione dovrà, tra l'altro, tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto che possono incidere sulla stessa, quali a titolo meramente esemplificativo, la situazione locativa/occupazionale in cui i beni si trovano, l'esistenza (o la possibilità di approvazione) di eventuali progetti di valorizzazione e/o di riposizionamento della proprietà sul mercato.
10. La relazione di stima dovrà essere sottoscritta dall'esperto indipendente incaricato e dovrà essere corredata di tutta la documentazione richiamata a supporto della valutazione. La relazione, con i relativi allegati, dovranno essere forniti anche in formato elettronico, rientrando nei formati standard per le PP.AA. (pdf o altro). Nell'ipotesi in cui l'esperto indipendente sia persona giuridica, la relazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale della società e dovrà recare il nominativo della persona fisica deputata in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito, con la precisazione che entrambi siano in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa.
11. Ove, per il corretto svolgimento dell'incarico, si rendessero necessarie delle attività prodromiche o complementari non comprese nell'offerta (quali il rilievo e l'analisi delle superfici, ispezioni, verifica consistenze e ricerche di mercato), l'aggiudicatario avrà l'obbligo di segnalarle puntualmente all'Amministrazione, che valuterà la soluzione più idonea. L'Amministrazione potrà richiedere all'aggiudicatario l'esecuzione di dette prestazioni prodromiche o complementari, previa acquisizione di apposita proposta tecnica ed economica, con il tetto massimo di spesa pari al 50% dell'importo della stima di cui trattasi.
12. Nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente avviso l'aggiudicatario parteciperà a tutti gli incontri che saranno convocati e si terranno presso gli uffici dell'Amministrazione, altre sedi o presso gli immobili oggetto di valutazione.
13. L'aggiudicatario si impegnerà ad eseguire tutte le prestazioni relative ai singoli e specifici incarichi conferiti dall'Amministrazione, fino a concorrenza dell'importo complessivo massimo stabilito nel contratto, con applicazione del ribasso d'asta offerto in sede di gara.
14. L'aggiudicatario dovrà consegnare al competente Dipartimento II dell'Amministrazione tutta la documentazione, sia in formato cartaceo che elettronico.

Articolo 6

Tipologie di valutazione

1. La valutazione svolta dall'esperto indipendente (cd. valutazione FULL), comprende tutte le attività occorrenti per lo svolgimento dell'incarico, indicate nel presente Capitolato ed ulteriormente dettagliate in sede di offerta tecnica.
2. In casi eccezionali, per immobili privi di particolare complessità, rientranti nelle fasce 1 e 2 del successivo art. 7 comma 2, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere all'esperto indipendente una valutazione in forma semplificata denominata DESKTOP, in cui su espressa e specifica richiesta scritta dell'Ente, la valutazione potrà essere effettuata senza sopralluogo, sulla base dei dati e delle informazioni fornite dall'Amministrazione. In mancanza di detta specificazione scritta, la valutazione dovrà essere sempre completa di tipo FULL.

Articolo 7

Corrispettivo e importo dei servizi a base d'asta.

1. La spesa complessiva stanziata, per la durata dell'affidamento di cui all'art. 2, è fissata in Euro 30.000,00 oltre Iva (Euro trentamila/00=). Tale importo costituisce il plafond massimo utilizzabile per l'espletamento dei servizi oggetto della presente gara, con l'opzione di affidamento di servizi analoghi e/o complementari di cui all'art. 3.
2. Nella seguente Tabella sono indicati i prezzi a base d'asta, sui quali si applicherà il ribasso d'asta – unico per tutte le tipologie di valutazione - offerto da ciascun concorrente, dei servizi di valutazione immobiliare, secondo parametri dimensionali divisi in scaglioni:

IMPORTI A BASE D'ASTA

FASCIA 1: Immobili di piccola e media dimensione		
Superficie Lorda (mq)	Valutazione full	Valutazione desktop
fino a 500 mq	€ 1.800,00	€ 900,00
da 501 a 2.500 mq	€ 2.700,00	
da 2.501 a 5.000 mq	€ 4.000,00	
FASCIA 2: Immobili di media e grande dimensione		
da 5.001 a 10.000 mq	€ 6.000,00	€ 1.800,00
Da 10.001 a 20.000 mq	€ 10.000,00	
da 20.001 a 30.000 mq	€ 14.000,00	
FASCIA 3: Immobili di grandi dimensioni, considerati sempre di particolare rilevanza e/o complessità		
Oltre 30.000 mq	€ 20.000,00	

3. I corrispettivi per l'affidamento degli incarichi sono al netto dell'IVA e comprensivi delle spese di trasferta e di tutti i costi occorrenti per lo svolgimento dell'incarico.
4. In ogni caso, sarà applicata la seguente scontistica, in caso di ordinativo contestuale di più valutazioni di immobili rientranti nelle fasce 1 e 2:
 - 10% di sconto da 4 a 7 assets
 - 12% di sconto da 8 a 10 assets
 - 15% di sconto oltre 10 assets
5. Nell'ipotesi in cui l'Amministrazione, per immobili rientranti nelle fasce 1 e 2, richieda una mera valutazione dell'immobile "AS IS", e cioè nell'attuale destinazione d'uso, senza, quindi, ulteriori approfondimenti circa ulteriori e diverse possibili destinazioni d'uso, si applicherà, sui prezzi del presente articolo, uno sconto del 30%.

Articolo 8

Termini per lo svolgimento delle attività

1. Le attività oggetto del presente affidamento dovranno essere ultimate, per ciascun immobile oggetto di valutazione, entro i seguenti termini:
 - Immobili di fascia 1 entro 10 gg naturali consecutivi;
 - Immobili di fascia 2 entro 15 gg naturali consecutivi;
 - Immobili di fascia 3 entro 20 gg naturali consecutivi.
2. Nel caso in cui l'Amministrazione dichiari, per taluni servizi specifici, l'esigenza di espletarli con particolare urgenza, tutti i termini di cui sopra saranno dimezzati.
3. Il termine di esecuzione decorre dalla comunicazione formale dell'incarico e dalla consegna da parte del Committente di tutta la documentazione in suo possesso. In casi eccezionali, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e/o della complessità della documentazione e/o degli scenari da valutare, la stazione appaltante potrà stabilire tempi più ampi o accordare proroghe per lo svolgimento degli incarichi.

Articolo 9

Aggiudicazione e consegna anticipata

1. Dopo la disposizione di aggiudicazione provvisoria e nelle more della stipula del contratto, l'Amministrazione potrà disporre la consegna anticipata del servizio, sotto le riserve di legge, senza che l'aggiudicatario possa opporsi a tale richiesta. Sugli ordinativi saranno riportati gli estremi contabili relativi all'impegno finanziario delle risorse occorrenti.

Articolo 10

Verifica delle prestazioni e procedure di pagamento

1. I servizi acquisiti ai sensi del presente Capitolato sono soggetti a collaudo o ad attestazione di regolare esecuzione intesa ad accertarne la corrispondenza, per quantità e qualità, alle condizioni contrattuali previste. Tali verifiche, a cura della struttura responsabile

dell'acquisizione, sono eseguite non oltre due mesi dall'esecuzione del servizio, salvi i casi di particolare complessità del servizio da collaudare.

2. A seguito dell'esito positivo della verifica di cui al comma precedente, il responsabile appone il visto di liquidazione sulla fattura.
3. Il pagamento del corrispettivo del servizio avverrà ai sensi della normativa vigente ed, in particolare, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 10 gennaio 2008 n. 40 sulle "Modalità di attuazione dell'art. 48 bis del Dpr 29 settembre 1973 n. 602, recante disposizioni in materia di pagamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni, nonché delle disposizioni di cui alla legge n. 244/2007 recante disposizioni in materia di obbligo di fatturazione elettronica nei confronti della pubblica amministrazione.

Articolo 11

Cessione del contratto e divieto di subappalto

1. Il soggetto affidatario del contratto è tenuto a eseguire in proprio i servizi oggetto dello stesso. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.
2. E' fatto divieto all'aggiudicatario di cedere, in tutto o in parte, quanto forma oggetto del contratto d'appalto, pena l'immediata risoluzione del contratto stesso e l'incameramento della cauzione, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.
3. Il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla vigente normativa, esclusivamente per prestazioni complementari.
4. Qualora l'aggiudicatario si avvalga della collaborazione professionale di terzi, per lo svolgimento di attività tecniche connesse e correlate a quelle di valutazione, resta fermo che rimarrà unico responsabile nei confronti dell'Ente per le prestazioni svolte da tali soggetti.

Articolo 12

Clausola sociale

1. Il soggetto affidatario deve osservare, nei confronti dei propri dipendenti, tutti gli obblighi retributivi, contributivi, assicurativi e di altra natura imposti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro ed assicurazioni speciali, assumendosene gli oneri relativi.
2. Il soggetto affidatario deve applicare nei confronti dei propri dipendenti il trattamento giuridico e retributivo secondo condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti per la categoria e nella località in cui si svolgono le attività oggetto dell'appalto, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni e da ogni contratto collettivo successivamente stipulato per la categoria ed applicabile nella località.
3. Il soggetto affidatario è altresì obbligato a rispettare ed a far rispettare le disposizioni che impongono la effettuazione ed il versamento le ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente.
4. Il soggetto affidatario è obbligato a continuare ad applicare dette condizioni anche dopo la scadenza dei contratti collettivi e fino alla loro sostituzione. I suddetti obblighi vincolano l'Impresa affidataria anche nel caso che non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.
5. Il soggetto affidatario è responsabile, in rapporto alla stazione appaltante, dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro

dipendenti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto. Il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato, non esime l'impresa dalla responsabilità di cui al comma precedente e ciò senza pregiudizio degli altri diritti della stazione appaltante.

6. In caso di inottemperanza agli obblighi sopra indicati accertata dalla stazione appaltante o ad essa segnalata, la stazione appaltante medesima comunicherà al soggetto affidatario e, se del caso, alle Autorità competenti, l'inadempienza accertata e procederà alla sospensione dei pagamenti fino alla concorrenza del debito accertato, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.
7. Il pagamento al soggetto affidatario delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti.
8. Per le detrazioni dei pagamenti di cui sopra, il soggetto affidatario non può opporre eccezione di alcun tipo alla stazione appaltante, né richiedere la corresponsione di interessi od il risarcimento di danni.

Articolo 13

Richiamo a leggi e regolamenti

1. Il soggetto affidatario è comunque tenuto alla scrupolosa osservanza di tutta la normativa inerente o comunque connessa all'appalto, nonché di tutta la normativa vigente inerente o comunque connessa allo svolgimento dell'attività di esperto indipendente.

Articolo 14

Spese

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto, come pure tutte quelle occorrenti per la sua esecuzione sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario. Per tutto ciò che concerne il pagamento dell'I.V.A. si rimanda all'art. 1, comma 629, Legge 190/2014 (Legge di stabilità per l'anno 2015) recante disposizioni in materia di "Split payment".

Articolo 15

Penalità

1. In caso di ritardo nello svolgimento delle attività oggetto del presente affidamento, verrà applicata, per ogni giorno di ritardo, una penalità pari a 10,00= euro (diconsi dieci/00 euro) per ciascun immobile o compendio immobiliare. L'importo complessivo delle penali non potrà, comunque, essere superiore al 10% del corrispettivo dell'appalto. Il raggiungimento di tale soglia, anche come sommatoria di più penali di minore entità, viene espressamente qualificato come grave inadempimento, con conseguente risoluzione di diritto del contratto.
2. Per ogni e qualsiasi ulteriore inadempimento contrattuale l'Amministrazione potrà irrogare una penale non inferiore a 100,00= euro (cento/00 euro) e non superiore a 5.000,00= euro (cinquemila/00 euro), in relazione alla tipologia ed alla gravità dell'inadempimento.
3. L'applicazione delle penalità è preceduta da formale contestazione rispetto alla quale l'Impresa affidataria ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro n. 7 (sette) giorni dal ricevimento della contestazione stessa.

4. L'introito delle somme comminate a titolo di penalità verrà effettuato mediante ritenuta diretta sul corrispettivo da pagare o avvalendosi della cauzione definitiva.
5. Degli inadempimenti fanno prova i processi verbali e le lettere di contestazione sottoscritte dal responsabile.

Articolo 16

Responsabilità dell'esecutore del contratto

1. L'esecutore del contratto deve osservare tutti gli obblighi derivanti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia di lavoro ed assicurazioni sociali, i cui oneri sono a carico dello stesso.
2. L'esecutore del contratto è responsabile per gli infortuni o i danni a persone o cose arrecati all'Amministrazione e/o a terzi per fatto proprio e/o dei suoi dipendenti e/o collaboratori nell'esecuzione del contratto.
3. L'esecutore del contratto è responsabile del buon andamento del servizio e delle conseguenze pregiudizievoli che dovessero gravare sull'Amministrazione in conseguenza dell'inosservanza, da parte dell'impresa o dei dipendenti e/o collaboratori della stessa, delle obbligazioni nascenti dalla stipulazione del contratto.
4. Nell'ipotesi in cui, nel corso della esecuzione del rapporto contrattuale, vengano accertate, in capo all'impresa appaltatrice, violazioni alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, la stazione appaltante può trattenere fino al 20% sulla fattura.

Articolo 17

Conflitti di interesse

1. L'esperto indipendente si astiene dalla valutazione se versa in una situazione di conflitto di interessi, o che può comunque compromettere l'indipendenza della valutazione, in relazione ai beni da valutare e provvede a darne tempestiva comunicazione al committente stesso.
2. Si astiene, altresì, nell'eventualità in cui la valutazione di un dato immobile comporti attività in conflitto di interessi anche rispetto a parti correlate o società del gruppo di appartenenza dell'aggiudicatario.

Articolo 18

Recesso unilaterale dal contratto

1. L'Amministrazione ha il diritto di recedere in qualunque tempo dal contratto, previo il pagamento all'esecutore del contratto delle prestazioni, oggetto di singoli affidamenti, ritenute correttamente e pienamente eseguite, come da verifica dell'Amministrazione stessa.
2. L'esercizio del diritto di recesso è preceduto da formale comunicazione all'esecutore del contratto da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni.

Articolo 19

Risoluzione del contratto

1. Ove si accerti che i comportamenti dell'esecutore del contratto concretino grave o reiterato inadempimento alle obbligazioni contrattuali, tale da compromettere l'esatta esecuzione del contratto, l'Amministrazione formulerà, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento la contestazione degli addebiti al contraente, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni. Ove l'Amministrazione valuti negativamente le controdeduzioni acquisite ovvero il termine di cui al periodo precedente sia scaduto senza che il contraente abbia risposto, l'Amministrazione disporrà la risoluzione del contratto applicando le penali di cui all'articolo 16 del presente Capitolato e incamerando la garanzia di cui Disciplinare di gara, salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno;
2. Ove nel corso dell'esecuzione del contratto, l'Amministrazione accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni contrattuali, questa fisserà un congruo termine entro il quale l'esecutore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto al risarcimento del danno.
3. Ove, al di fuori dei casi di cui al comma precedente, l'esecutore del servizio ritardi l'esecuzione del servizio rispetto ai termini di esecuzione contrattualmente definiti, l'Amministrazione gli intimerà, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che decorso inutilmente tale termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Il predetto termine, salvo i casi di urgenza, non potrà essere inferiore a dieci giorni, decorrenti dal giorno di ricevimento della comunicazione. Scaduto il termine assegnato, ove l'inadempimento permanga, l'Amministrazione dichiarerà la risoluzione del contratto ope legis applicando le penali di cui all'articolo 6 del presente Capitolato e incamerando la garanzia di cui al Disciplinare di gara, salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno.
4. In caso di fallimento dell'esecutore del contratto, il contratto sarà risolto con salvezza di ogni altro diritto o azione in favore dell'Amministrazione.

Articolo 20

Vicende soggettive dell'esecutore del contratto

1. In caso di morte del prestatore, se impresa individuale, ovvero di estinzione della società, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto ovvero concordare con gli eredi o i successori la continuazione dello stesso.
2. Le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione relativi ai soggetti esecutori di contratti pubblici non hanno singolarmente effetto nei confronti di ciascuna stazione appaltante fino a che il cessionario ovvero il soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione, non abbia proceduto nei confronti di essa alle comunicazioni previste dall'articolo 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 maggio 1991, n. 187 e non abbia documentato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal codice.
3. Nei sessanta giorni successivi l'Amministrazione può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, in relazione alle comunicazioni di cui al comma 1, non risultino sussistere i requisiti di cui all'articolo 10-sexies della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni.
4. Ferme restando le ulteriori previsioni legislative vigenti in tema di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale, decorsi i sessanta giorni di cui al comma 3 senza che sia intervenuta opposizione, gli atti di cui al comma 2 producono, nei confronti dell'Amministrazione, tutti gli effetti loro attribuiti dalla legge.

5. Le disposizioni di cui ai commi che precedono si applicano anche nei casi di trasferimento o di affitto di azienda da parte degli organi della procedura concorsuale, se compiuto a favore di cooperative costituite o da costituirsi secondo le disposizioni della legge 31 gennaio 1992, n. 59, e successive modificazioni, e con la partecipazione maggioritaria di almeno tre quarti di soci cooperatori, nei cui confronti risultino estinti, a seguito della procedura stessa, rapporti di lavoro subordinato oppure che si trovino in regime di cassa integrazione guadagni o in lista di mobilità di cui all'articolo 6 della legge 23 luglio 1991, n. 223.

Articolo 21

Clausola di riservatezza

1. Tutte le informazioni ed i documenti di cui l'esperto viene a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del presente contratto sono da ritenersi strettamente confidenziali, quindi non divulgabili per alcun motivo a terzi, salvo espresso consenso dell'Amministrazione o per obbligo di legge, così come sarà necessaria l'autorizzazione di quest'ultima sulle modalità di divulgazione, pubblicazione o riproduzione totale o parziale degli stessi.
2. L'esperto si impegna, altresì, a non divulgare alcun dato acquisito nel corso dell'attività di valutazione, né contenuto nelle relazioni di stima consegnate al committente, nonché a porre in essere ogni attività volta ad impedire che le informazioni e i dati possano in qualche modo essere acquisite dai terzi.
3. L'aggiudicatario si impegna, comunque, a tenere strettamente riservati ed a non comunicare o diffondere a terzi tutti i dati e le informazioni relative agli immobili oggetto di valutazione ed alle strategie dell'Ente per la valorizzazione e/o acquisizione dei medesimi, acquisite nel corso del periodo di vigenza del contratto. Gli obblighi di riservatezza avranno effetto anche dopo la data di ultimazione dei servizi oggetto dell'affidamento.
4. L'esperto dovrà formalmente comunicare all'Amministrazione le misure adottate al fine di assicurare e far assicurare il più ampio rispetto delle presenti clausole di riservatezza.

Articolo 22

Tutela dei dati personali

1. Il titolare del trattamento è la Città metropolitana di Roma Capitale – Via IV Novembre, 119/A-00187 Roma.
2. Il responsabile del trattamento è il Direttore del Dipartimento II Dott. Stefano Carta, domiciliato per la carica in Roma – Via S. Eufemia, n. 19 - 00187 Roma.
3. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto e disposto dal D.Lgs. n.196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, si precisa che:
 - i dati forniti all'Amministrazione verranno trattati con o senza l'ausilio di mezzi elettronici dal personale dell'Amministrazione e comunicati al Tesoriere in via strettamente funzionale al pagamento dei corrispettivi;
 - il trattamento dei dati sarà esclusivamente finalizzato all'esecuzione del presente contratto e per il tempo necessario, fatta salva una diversa validità dei documenti in cui i dati stessi siano recepiti.
4. Ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” (Codice) il contraente è designato “responsabile del trattamento dei dati personali” per le finalità di cui al presente contratto. Il contraente effettuerà il suddetto

trattamento secondo le modalità e con gli strumenti definiti dall'Amministrazione quale titolare del medesimo trattamento, adottando le misure di sicurezza prescritte dal D.Lgs. n. 196/03.

5. Il contraente, nell'espletamento dell'incarico ricevuto, tratterà i dati personali relativi al soggetto coinvolto nel caso assicurativo, che, come tale, è soggetto alla applicazione del Codice per la protezione dei dati personali. Il contraente deve provvedere a designare per iscritto i propri dipendenti e/o collaboratori quali incaricati del trattamento di che trattasi ai sensi di cui all'art. 30 del D.Lgs. n. 196/03, comunicare i relativi nominativi, unitamente all'ambito del trattamento a ciascuno consentito, al Dirigente responsabile, impartire loro le necessarie istruzioni e provvedere alla loro diretta sorveglianza.
6. Il contraente deve garantire il pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento di dati personali, ivi compreso il profilo relativo alla sicurezza, e deve effettuare il trattamento attenendosi alle istruzioni specifiche impartite dall'Amministrazione.
7. In particolare i dati devono essere trattati in modo lecito e secondo correttezza; raccolti e registrati per scopi determinati, espliciti e legittimi, ed utilizzati in altre operazioni del trattamento in termini compatibili con tali scopi; esatti e, se necessario, aggiornati; pertinenti, completi e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono raccolti o successivamente trattati; conservati in una forma che consenta l'identificazione dell'interessato per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali essi sono stati raccolti o successivamente trattati.
8. Il Responsabile del Trattamento è tenuto a consentire agli interessati, titolari dei dati oggetto di trattamento, l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n.196/2003.
9. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
10. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
 - a) dell'origine dei dati personali;
 - b) delle finalità e modalità del trattamento;
 - c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante;
 - e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
11. L'interessato ha diritto di ottenere:
 - a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
 - b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non e' necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
 - c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
12. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

- a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
 - b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.
13. Il trattamento di dati sensibili e giudiziari deve avvenire secondo modalità volte a prevenire violazioni dei diritti, delle libertà fondamentali e della dignità dell'interessato anche verificano periodicamente l'esattezza e l'aggiornamento dei dati sensibili e giudiziari, nonché la loro pertinenza, completezza, non eccedenza e indispensabilità rispetto alle finalità perseguite nei singoli casi, altresì per i dati che l'interessato fornisce di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non possono essere utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene. Specifica attenzione deve essere prestata per la verifica dell'indispensabilità dei dati sensibili e giudiziari riferiti a soggetti diversi da quelli cui si riferiscono direttamente le prestazioni o gli adempimenti. I dati sensibili e giudiziari contenuti in elenchi, registri o banche di dati, tenuti con l'ausilio di strumenti elettronici, devono essere trattati con tecniche di cifratura o mediante l'utilizzazione di codici identificativi o di altre soluzioni che, considerato il numero e la natura dei dati trattati, li rendono temporaneamente inintelligibili anche a chi è autorizzato ad accedervi e permettono di identificare gli interessati solo in caso di necessità. I dati idonei a rivelare lo stato di salute devono essere conservati separatamente da altri dati personali trattati per finalità che non richiedono il loro utilizzo. I medesimi dati sono trattati con le modalità sopraesposte anche quando sono tenuti in elenchi, registri o banche di dati senza l'ausilio di strumenti elettronici. I dati idonei a rivelare lo stato di salute non possono essere diffusi.
14. L'Amministrazione, anche tramite verifiche periodiche, vigila sulla puntuale osservanza delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali e delle proprie istruzioni.
15. Il contraente è tenuto a relazionare semestralmente/annualmente sulle misure di sicurezza adottate e ad informare tempestivamente l'Amministrazione in caso di situazioni anomale o di emergenze.
16. Il trattamento suddetto, da parte del contraente, cessa ad avvenuto espletamento dell'incarico. La cessazione del trattamento comporta la distruzione dei dati personali presso il contraente previa loro consegna all'Amministrazione, salvi gli obblighi previsti dalla legislazione vigente in materia di conservazione degli atti in cui gli stessi sono contenuti.

Articolo 23

Foro competente

1. Tutte le controversie eventualmente insorgenti tra le parti in rapporto al contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione, saranno di competenza, in via esclusiva, del Foro di Roma.

Articolo 24

Protocollo di legalità

1. Il contraente appaltatore si impegna a dare comunicazione tempestiva alla stazione appaltante e alla Prefettura, di tentativi di concussione che si siano, in qualsiasi modo, manifestati nei confronti dell'imprenditore, degli organi sociali o dirigenti di impresa.
2. Il predetto adempimento ha natura essenziale ai fini della esecuzione del contratto e il relativo inadempimento darà luogo alla risoluzione espressa del contratto stesso, ai sensi dell'art.1456 del c.c., ogni qualvolta nei confronti di pubblici amministratori dell'Ente che abbiano esercitano funzioni relative alla stipula ed esecuzione del contratto, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per il delitto previsto dall'art.317 del c.p..
3. La stazione appaltante si impegna ad avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui all'art 1456 del c.c., ogni qualvolta nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 –bis c.p., 319-ter c.p.,319 – quater c.p., 320 c.p. ,322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p..

Articolo 25

Norma di rinvio

1. Per quanto non sia specificamente contenuto nel presente Capitolato, nel Bando di gara e nel Disciplinare di gara, si fa riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO II

Dott. Stefano Carta