



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE 04**

Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti

Oggetto: Procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento del servizio di advisor immobiliare per l'aggiornamento della valutazione del valore dello stadio comunale Arena Garibaldi Romeo Anconetani, da svolgersi tramite piattaforma Start – Lettera d'invito

Il Comune di Pisa intende affidare il servizio di cui all'oggetto in relazione allo svolgimento di significativi lavori di ristrutturazione e recupero funzionale effettuate sull'impianto Comunale "Arena Garibaldi", resi necessari per adeguare lo stadio ai parametri necessari per la partecipazione al campionato nazionale di serie A.

L'affidamento del servizio di cui all'oggetto avverrà in modalità telematica tramite la piattaforma del "Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana – START", ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b) del D. Lgs. 36/2023.

Con la presente, codesta impresa è invitata a confermare l'offerta economica presentata in sede di indagine esplorativa di mercato per il servizio di advisor immobiliare per l'aggiornamento della valutazione del valore dello stadio comunale Arena Garibaldi Romeo Anconetani, effettuata da Avalon Real Estate S.p.A. con perizia ns prot. n. 146312 del 12/12/2024.

L'oggetto del servizio richiesto è il seguente:

- analisi della documentazione tecnica e contabile relativa agli interventi di riqualificazione e adeguamento funzionale realizzati successivamente all'ultima valutazione;
- aggiornamento del quadro economico-estimativo con revisione delle componenti di costo e dei parametri di mercato rispetto alla perizia effettuata da Avalon Real Estate S.p.A.;
- valutazione full con sopralluogo al 31/12/2025 dello stadio comunale "Arena Garibaldi Romeo Anconetani";
- determinazione del valore del diritto di superficie dell'area afferente all'impianto sportivo;
- determinazione del valore dell'usufrutto dell'impianto sportivo;
- predisposizione di relazione tecnico-estimativa aggiornata, conforme agli standard RICS e ai criteri del Red Book Global Standards.

A seguito dell'aggiudicazione del servizio, verranno trasmessi i seguenti documenti, utili ai fini della redazione della stima:

- a) Contratto di locazione 2025-2031;
- b) Documentazione tecnica relativa ai lavori di manutenzione straordinaria e recupero funzionale effettuati successivamente alla perizia Avalon Real Estate con risorse straordinarie stanziare dal proprietario.
- c) Documentazione eventuale relativa ad interventi di manutenzione ed ammodernamento effettuati dal concessionario-locatario Pisa Sporting Club.
- d) Aggiornamento delle licenze ed autorizzazioni relative all'impianto comunale.

Al fine dell'aggiudicazione della procedura, l'affidatario non dovrà trovarsi in una delle situazioni di cui agli art. 94 e 95 ss del D. Lgs. 36/2023, dovrà essere in regola con il DURC e sarà obbligato al

rispetto delle disposizioni sulla tracciabilità dei flussi finanziari, provvedendo alla comunicazione di cui all'art. 3 della L. 136/2010 (conto dedicato).

Il termine di scadenza di presentazione delle offerte è indicato sulla piattaforma elettronica Start; non sono ammesse offerte condizionate. Per la presentazione dell'offerta, codesto operatore economico dovrà accedere all'indirizzo <https://start.toscana.it> e identificandosi con le proprie credenziali, per inserire la documentazione di cui ai successivi punti.

Una volta disposta l'aggiudicazione, l'esecuzione del contratto potrà iniziare prima della formale stipula, ai sensi dell'art.17 comma 8 del D. Lgs. 36/2023, a seguito di formale comunicazione scritta da parte della scrivente Direzione.

L'importo a base della presente procedura è pari ad € 10.000,00 (da intendersi IVA esclusa).

Rispetto a tale importo, non sono ammesse offerte in aumento.

Non è stato redatto il DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza) in quanto non sono stati rilevati rischi da interferenza di cui al D. Lgs. 81/2008, pertanto non sussistono costi per la sicurezza.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione alla presente procedura sono richiesti, a pena di esclusione, i seguenti requisiti:

1. Requisiti di ordine generale:

- insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dagli artt. 94, 95 ss del D. Lgs. 36/2023

2. Requisiti di idoneità professionale:

- iscrizione al Registro delle Imprese o all'albo delle imprese artigiane presso la Camera Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura (C.C.I.A.A.) per oggetto di attività corrispondente al servizio da affidarsi con la presente procedura;

- esperienze pluriennali in servizi di advisor in riferimento alla valutazione di patrimoni immobiliari, nonché esperienza nell'analisi di PPP, piani finanziari, ecc....

3. Essere in regola con il pagamento dei contributi agli Enti previdenziali ed assistenziali.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'OFFERTA

L'operatore economico dovrà allegare, nelle apposite sezioni della piattaforma Start, la seguente documentazione firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'Impresa o dal procuratore fornito dei poteri necessari; in caso di procuratore deve essere allegata anche la procura notarile in copia controfirmata digitalmente.

1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

a) **Modulo di attestazione**, secondo il modello allegato A);

b) **DGUE** in formato non elettronico ed editabile (allegato B) messo a disposizione dalla Stazione Appaltante; si chiede di compilare esclusivamente il nostro modello in quanto aggiornato a tutte le disposizioni di legge;

c) **Modello "Tracciabilità dei flussi finanziari"**, ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i., secondo lo schema allegato (allegato C);

d) **Procura notarile** (eventuale).

Tutti i documenti dovranno essere firmati digitalmente dal legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale che presenterà il preventivo. Dovrà essere, inoltre, allegato un documento di riconoscimento in corso di validità.

2. DOCUMENTAZIONE TECNICA

a) Relazione di presentazione della società, nella quale siano indicate le esperienze svolte ed i servizi affidati, analoghi al servizio di cui al presente invito;

b) Relazione contenente una descrizione sulle modalità di svolgimento del servizio.

3. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere compilata sul modulo generato dal Sistema START e deve recare l'importo in valuta, con n. 2 cifre decimali al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge; tale **offerta economica dovrà essere pari o inferiore rispetto all'importo a base d'asta di € 10.000,00 (IVA esclusa)**, per le prestazioni in oggetto.

Sono inammissibili le offerte economiche che superino l'importo a base d'asta.

Una volta caricata tutta la documentazione su Start, l'operatore economico può prendere visione dei documenti caricati verificando di aver inserito tutta la documentazione richiesta dalla Stazione Appaltante negli atti della procedura messi a disposizione su START e verificando altresì la validità delle firme apposte nonché il contenuto degli stessi al fine di non commettere errori formali.

Non è possibile presentare offerte modificative o integrative di un'offerta già presentata.

L'offerta si ritiene valida ed invariabile per 90 giorni dal termine ultimo di presentazione. La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole contenute nella documentazione della procedura, con rinuncia ad ogni eccezione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse e/o modificazione dei presupposti economici e/o giuridici della stessa, senza che l'operatore possa vantare pretese di sorta o diritti a qualsivoglia risarcimento.

L'amministrazione ha la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se l'offerta non risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della procedura di affidamento.

MOTIVI DI ESCLUSIONE

Si precisa che la mancata sottoscrizione dell'offerta economica, determina l'esclusione immediata del concorrente dalla presente indagine commerciale.

Si precisa inoltre che è sanabile, ad eccezione delle false dichiarazioni, l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Il servizio di cui al punto 1) dovrà essere completato **entro 20 giorni lavorativi dal completamento delle seguenti attività:** i) accettazione della presente offerta; ii) ricezione del materiale di base da fornire precedentemente indicato; iii) effettuazione del sopralluogo (ove previsto).

ONERI SPETTANTI ALL'AFFIDATARIO

L'affidatario assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento del servizio.

Nell'esecuzione l'operatore si obbliga ad applicare integralmente, nei confronti del proprio personale le condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e dagli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni

imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati C.C.N.L. e fino alla loro sostituzione.

L'affidatario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

L'affidatario è inoltre tenuto al rispetto di quanto stabilito all'art. 53, comma 16/Ter, del D.Lgs. 165/2001. L'affidatario, altresì, deve osservare e far osservare ai suoi dipendenti gli obblighi di comportamento dei dipendenti pubblici, per quanto compatibili, di cui al Codice di comportamento del Comune di Pisa adottato con deliberazione Giunta Comunale n. 152 del 20.06.2024 (obblighi in materia di anticorruzione).

L'affidatario dovrà assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della Legge 13.08.2010, n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" e ss.mm.ii..

FATTURAZIONE E PAGAMENTO

La fatturazione relativa al servizio effettuato dovrà pervenire in formato elettronico ed essere indirizzata al "codice univoco ufficio" UF5YHL. Al fine di garantire la corretta emissione della fattura elettronica completa di tutti i dati previsti dalle attuali normative in materia e permettere all'Ente una solerte gestione delle procedure amministrative di controllo, si comunicano i dati che il fornitore dovrà inserire in fattura oltre a quelli già previsti dall'art. 21 del Dpr. n. 633/72 e del codice ufficio e la loro corretta valorizzazione all'interno del tracciato ".xml", come indicato nel formato "fatturaPA" tabellare pubblicato nel sito www.fatturapa.gov.it:

- a. Codice Identificativo Gara "CIG" comunicato dall'Ufficio (art. 25 D.L. 66/2014). Il CIG dovrà essere indicato tassativamente nel campo 2.1.2.7 <CodiceCIG> evitando di inserire il predetto dato in altri campi;
- b. il numero del buono d'ordine fornito da questa amministrazione comunicato dall'Ufficio ai sensi dell'art. 191 del D. Lgs. 267/2000, da indicare tassativamente nel campo 2.1.2.2 <IdDocumento> nel formato "numero/anno" (ad esempio: 435/2024 – senza scrivere altro);
- c. corretta indicazione dell'esigibilità dell'Iva: "scissione pagamenti" (art. 17-ter del Dpr. 633/1972, campo 2.2.2.7);
- d. il conto corrente dedicato in ottemperanza alle indicazioni dell'art. 3, Legge n. 136/10, con l'indicazione dell'Iban (Codice campo 2.4.2.13);
- e. la causale del documento e il centro di costo indicato in sede d'ordine (Codice campo 2.1.1.11).

L'Amministrazione si riserva comunque di respingere le fatture elettroniche che, seppure trasmesse e consegnate tramite il SDI, non riportino correttamente le informazioni sopracitate, che per il nostro Ente assumano carattere essenziale.

I pagamenti verranno disposti, previo nulla osta del referente dell'Ufficio interessato, in aderenza al disposto di cui all'art. 184, comma 2, del D. Lgs. 267/2000 e verranno effettuati entro 30 giorni fine dalla data di ricevimento delle relative fatture.

CAUZIONE DEFINITIVA

Il Rup, ai sensi dell'art. 53 comma 4 del D. Lgs. 36/2023, ha deciso di esonerare l'affidatario dalla presentazione di cauzione definitiva, in quanto operatore economico che presenta adeguata solidità.

RESPONSABILITA' PER INFORTUNI E DANNI

L'aggiudicatario risponde di tutti gli infortuni e i danni causati, a qualsiasi titolo nell'esecuzione del rapporto contrattuale:

- a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà della ditta stessa;
- a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- a terzi e/o cose di loro proprietà.

L'aggiudicatario è tenuto a risarcire ogni danno comunque causato all'Amministrazione ovvero a terzi nel corso della durata contrattuale per propria colpa anche lieve o dolo.

CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per il servizio oggetto del presente affidamento coincide con il prezzo derivante dall'offerta economica presentata.

REVISIONE DEI PREZZI

Trattandosi di servizio non di durata pluriennale, il corrispettivo contrattuale rimane fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto.

DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

È vietata la cessione del contratto ai sensi dell'art. 119 comma 1 del Codice degli Appalti.

SUBAPPALTO

Il subappalto è ammesso nei limiti di cui all'art. 119 del D. Lgs. n. 36/2023. Il concorrente che intende affidare a terzi parte delle prestazioni oggetto del contratto di appalto in subappalto, dovrà indicare nel DGUE la parte delle prestazioni che intende subappaltare, in mancanza di tali indicazioni il successivo subappalto è vietato.

PENALI

Per inadempienze e ritardi trova applicazione l'art. 126 del Codice degli appalti. Ove l'importo delle penali/sanzioni superi il 10% dell'ammontare netto del contratto, si procederà alla risoluzione del contratto.

RECESSO

L'Amministrazione si riserva in ogni momento la facoltà di recedere dal contratto. In caso di recesso si applica quanto previsto dall'art. 123 del D. Lgs. 36/2023.

L'Amministrazione ha diritto altresì, di recedere dal contratto nell'ipotesi indicata dall'art. 1 comma 13 del D. L. 95/2012 n. 135, secondo le modalità ivi previste (nuove convenzioni Consip a prezzi migliorativi).

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione attiverà le procedure per la risoluzione del contratto nelle ipotesi previste all'art. 122 del D. Lgs. 36/2016, secondo le modalità ivi contenute.

L'Amministrazione ha il diritto di procedere alla risoluzione del contratto, avvalendosi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi: subappalto non autorizzato, cessione anche parziale del contratto, fallimento, stato di liquidazione o altre procedure concorsuali a carico dell'affidatario, con esclusione delle fattispecie di cui al disposto dell'art. 186 bis del R.D. 267/1942, interruzione o sospensione non motivata del servizio, mancato rispetto degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi, perdita, da parte dell'appaltatore, dei requisiti morali che inibiscono la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; violazione da parte dell'appaltatore e dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi di comportamento dei dipendenti pubblici, per quanto compatibili, di cui al Codice di comportamento della S.A. adottato con deliberazione della Giunta comunale del 5 agosto 2021 n.

179, ai sensi dell'art. 54 comma 5 del D. Lgs. n. 165/2001; mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente affidamento, ai sensi dell'art. 3 comma 9 bis della Legge n. 136/2010 e ss.mm; qualora l'affidatario diffonda notizie, dati o documenti riservati dell'Amministrazione.

Con riferimento alle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, quando in conseguenza della verifica non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, si procederà, ai sensi dell'art. 52, comma 2, del D. Lgs. 36/2023, alla risoluzione del contratto, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette da questa Amministrazione per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento.

Nel caso in cui, successivamente alla stipula del contratto, sia accertato il difetto del possesso dei requisiti prescritti, si procederà alla risoluzione del contratto stesso e al pagamento del corrispettivo pattuito solo con riferimento alle prestazioni già eseguite e nei limiti dell'utilità ricevuta, si applicherà inoltre una penale pari al 10 per cento del valore del contratto.

STIPULA DEL CONTRATTO E ONERI FISCALI

Come stabilito dall'art. 18 del D. Lgs. 36/2023, il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio, consistente in un apposito scambio di lettere tramite posta elettronica certificata (PEC).

Sono a carico dell'affidatario le spese di registrazione in caso d'uso e altre eventuali spese inerenti il contratto. L'Iva è per legge a carico del Comune di Pisa.

FORO COMPETENTE

Per qualsivoglia controversia inerente lo svolgimento dell'appalto è competente il foro di Pisa.

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Il Responsabile Unico del Progetto è il Dott. Luca Leone. Per informazioni e chiarimenti relativi alle caratteristiche del servizio ed alla procedura in oggetto è possibile contattare i seguenti numeri telefonici:

- 050.910330, e-mail e.bottai@comune.pisa.it;
- 050/910651, e-mail: c.capecchi@comune.pisa.it.

PRIVACY

Il Comune di Pisa dichiara, relativamente alla procedura in oggetto e in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 e dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n.101 di attuazione, che potrà trattare i dati personali del contraente, sia in formato cartaceo che elettronico per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento l'Appaltatore ha facoltà di esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. Del Regolamento UE 679/2016. Il titolare del trattamento è il Comune di Pisa – PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it.

NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente lettera di invito e dai suoi allegati, si fa espresso rinvio alle norme vigenti in materia e alle altre disposizioni di legge in vigore ed in particolare il D. Lgs. 36/2023, la normativa di sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

ALLEGATI:

- Domanda di partecipazione alla procedura di affidamento (all. A);
- DGUE (all. B);
- Modello di dichiarazione dei flussi di tracciabilità finanziaria di cui alla L. 136/2010;
- Informativa Privacy (all. D).

Il Dirigente
Dott. Luca Leone

N.B. per la presentazione dei documenti, in alternativa alla firma digitale, allegare ai documenti sottoscritti in modalità olografa, copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento in corso di validità.