

ANCONA ENTRATE SRL

**SOCIETA' UNIPERSONALE – SOGGETTA ALLA DIREZIONE ED AL
COORDINAMENTO DEL COMUNE DI ANCONA**

**Sede legale: Via dell'Artigianato n. 4 - 60127 Ancona - Tel. 071/85991 - Fax
071/2832119**

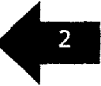
Codice fiscale e Partita IVA: 02278540428

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

**PROCEDURA APERTA PER LA CONTRAZIONE DI LEASING
IMMOBILIARE FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI
PROPRIETA' DELLA "C.D. Immobiliare di Marini e C." DESTINATO A
NUOVA SEDE degli UFFICI DI ANCONA ENTRATE SRL (Leasing
immobiliare costruito)**

CODICE CIG 4289525402

ART.1
OGGETTO DELLA GARA



1. La gara ha per oggetto la contrazione di un leasing immobiliare costruito con durata 20 (venti) anni (locazione finanziaria - servizi bancari e finanziari), con possibilità di estinzione anticipata attraverso l'esercizio del riscatto, finalizzato all'acquisizione dell'immobile di proprietà "C.D. Immobiliare di Marini & C." (P.I.: 00878580422) sito in Ancona, via dell'Artigianato n. 4/a, 4/c, 4/d, 4/g e 4/f (zona Palombare), destinato come nuova sede degli uffici di Ancona Entrate srl:

- unità immobiliare sita in Ancona, in via dell'Artigianato n. 4/a, 4/c, 4/d, 4/g e 4/f (zona Palombare), piano terra, con annessa corte esclusiva e marciapiede costituente BCNC ai sub. 39, 40, 41 e con annessi due posti auto coperti al piano primo sottostrada; il tutto è censito al catasto dei fabbricati del comune di Ancona come segue:

- al foglio 49 particella 458 subalterno 39 categoria C/1 -classe 6- consistenza di mq. 195 - rendita catastale euro 6.677, 01;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 40 categoria A/10 -classe 2- consistenza vani 4 - rendita catastale euro 1.466,74;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 41 categoria A/10 -classe 2- consistenza vani 6,5 - rendita catastale euro 2.383,45;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 42 categoria A/10 -classe 2- consistenza vani 4,5 - rendita catastale euro 1.650,08;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 43 categoria A/10 -classe 2- consistenza vani 4, 5- rendita catastale euro 1.650,08;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 97 categoria C/6 -classe 2- consistenza mq 14 - rendita catastale euro 83,15;
- al foglio 49 particella 458 subalterno 98 categoria C/6 -classe 2- consistenza mq 14 - rendita catastale euro 83,15;

2. L'importo di acquisto è stato concordato tra le parti in euro 1.370.000,00 (unmilionetrecentosettantamila virgola zero zero), oltre IVA.

3. Sistema di gara: procedura aperta ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i..

ART.2
SOGGETTI PARTECIPANTI

1. I soggetti, che possono partecipare alla gara secondo quanto previsto espressamente dall'art. 13 D.lgs. 1 Settembre 1993 n. 385 e s.m.i. sono:

A. Banche iscritte all'albo di cui all'art. 13 del decreto 385/1993.

B. Soggetti appartenenti a gruppi creditizi di cui all'art. 64 del decreto 385/1993.

C. Soggetti operanti in ambito finanziario iscritti nell'elenco degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 e 107 del decreto 385/1993.

D. Saranno inoltre ammessi alla gara anche i soggetti avente sede in altri Stati dell'Unione Europea, abilitati, nei rispettivi paesi di origine, a fornire servizi di locazione finanziaria.

ART.3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. I requisiti di partecipazione di ordine generale e di idoneità professionale sono indicati nell'art. 38 e ss. del D.lgs. 163/2006 e nell'art. 3.1 e 3.2 del disciplinare di gara, con le avvertenze di cui al punto 3.4 del medesimo disciplinare.

ART.4 CAPACITA' ECONOMICO-TECNICO-PROFESSIONALE

1. Per partecipare alla gara l'impresa deve possedere i seguenti requisiti:
A. essere iscritto nell'apposito albo della Banca d'Italia;
B. aver stipulato, direttamente o in alternativa attraverso il gruppo bancario di appartenenza, nel triennio 2009/2010/2011, un ammontare di contratti di leasing immobiliare costruito pari ad almeno euro 30.000.000,00.

ART.5 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. La partecipazione alla gara implica da parte delle ditte concorrenti, l'accettazione di tutte le norme e prescrizioni contenute nel capitolato speciale, nel bando di gara e nel disciplinare di gara nonché nelle leggi, decreti e disposizioni che regolano la materia oggetto dell'appalto.

2. L'invito alla gara non costituisce obbligo per Ancona Entrate srl, la quale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione a propria discrezione, secondo quanto specificato nell'art. 7.6 disciplinare di gara.

3. La ditta concorrente dovrà costituire una garanzia pari al 2% dell'ammontare dell'appalto ai sensi dell'art. 75 D.lgs. 163/2006, e come indicato anche nell'art. 6.1.7 del disciplinare di gara.

4. Assicurazione: la ditta concorrente dovrà indicare nell'offerta - Busta I (documentazione amministrativa) il costo della polizza "Globale Fabbricati" che sarà a carico dell'ente appaltante. E' facoltà della stazione appaltante aderire alla polizza proposta o stipularne una tramite il proprio Broker assicurativo, con compagnia di gradimento della concedente, avente le stesse coperture e franchigie previste da quella offerta dalla stessa.

ART.6 CONTRATTO DI LEASING

1. La locazione finanziaria avrà una durata di 20 (venti) anni, con possibilità di estinzione anticipata attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto anticipato.

2. Verrà corrisposto un canone anticipato, alla firma del contratto pari al 30,00 % del valore del bene.

3. I canoni periodici, semestrali, saranno corrisposti con periodicità posticipata e dunque a decorrere dal primo semestre successivo a quello in cui è stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, con scadenza 30 giugno e 31 dicembre.

4. Il valore di riscatto è fissato nella misura dell'15,00 % del valore di acquisto pari ad € 1.370.000,00 (unmilionetrecentosettantamila virgola zero zero), oltre IVA.

5. L'offerta dovrà indicare:

a) il tasso percentuale di interesse VARIABILE rapportato alla media dei tassi Euribor a 6 mesi rilevati dal comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) nel mese di maggio 2012;

Ai fini della determinazione dei canoni semestrali tale tasso variabile seguirà l'evoluzione della media mensile dei tassi Euribor a 6 mesi rilevati nel mese precedente l'inizio di ciascun semestre di applicazione. Il tasso Euribor, pubblicato di norma, su *"Il Sole 24 Ore"*, moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna "365" de *"Il Sole 24 Ore"*), verrà arrotondato allo 0,05 superiore.

b) il costo complessivo di predisposizione della pratica di leasing, che non può superare l'importo di euro 5.000,00, al netto di IVA, restando inteso che in tale somma non è compreso il costo della perizia, che sarà sostenuto dalla stazione appaltante;

c) i costi relativi alla eventuale estinzione anticipata.

6. Le spese relative alla redazione del rogito di compravendita dell'immobile sono a carico dell'ente appaltante.

ART.7 SPESE DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

1. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'immobile, per tutto il periodo contrattuale del leasing, sono a carico dell'ente appaltante.

ART.8 MODALITA' DI PAGAMENTO

1. I canoni di leasing saranno pagati tramite bonifico bancario su apposito conto indicato dal concorrente aggiudicatario. La fattura relativa compresa di IVA dovrà pervenire entro 45 giorni dalla scadenza della rata.

2. In caso di ritardato pagamento dei canoni rispetto alle loro naturali scadenze, verranno riconosciuti dall'ente appaltante, interessi a tasso legale.

ART.9 DOCUMENTAZIONE

1. L'ente appaltante metterà a disposizione delle società concorrenti quanto occorra per la valutazione e l'istruttoria della operazione, secondo quanto indicato nell'art.10 del disciplinare di gara.
2. L'ente appaltante si impegna a fornire ai concorrenti qualsiasi altra documentazione da loro richiesta, purché pertinente, in tempi compatibili ai termini imposti per la presentazione dell'offerta.

**ART.10
CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

1. L'aggiudicazione avverrà in base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto previsto dal comma 83 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., secondo la formula appresso indicata in quanto elaborata in conformità ai principi di cui al paragrafo II dell'allegato P) del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.. Il costo dell'offerta sarà valutato applicando ai termini dell'offerta - e cioè il valore del tasso di interesse variabile e il valore del costo amministrativo della pratica di leasing - i seguenti pesi percentuali:

- a) Tasso di interesse variabile (TIV): peso 98%
- b) Costo amministrativo della pratica di leasing (CA): peso 2%

2. La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà proposto l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo il criterio indicato nell'art. 7 del disciplinare di gara. La comunicazione dell'aggiudicazione avverrà con comunicazione formale, la cui ricezione farà decorrere ogni altro termine.

**ART.11
CAUSE DI ESCLUSIONE**

1. Le cause di esclusione sono quelle espressamente previste nell'art. 38 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i..
2. Nei limiti previsti dagli artt. da 38 a 45 del D.lgs. 163/06 e s.m.i., la Ancona Entrate s.r.l., quale stazione appaltante, invita, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.
3. La Ancona Entrate s.r.l., quale stazione appaltante, esclude i candidati o i concorrenti in caso di mancato adempimento alle prescrizioni previste dal D.lgs. 163/06 e s.m.i. e dal Regolamento di cui al D.P.R. 207/2010 e s.m.i. e dalle altre disposizioni di legge vigenti, nonché nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.
4. Saranno esclusi dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti i cui plichi non risulteranno regolari, o che perverranno fuori termine, o che presenteranno offerte nelle quali siano sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura rispetto alle condizioni specifiche nel capitolato speciale, oppure che risultino incomplete e/o parziali.

**ART.12
SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' vietato cedere o subappaltare, anche temporaneamente, in tutto o in parte il servizio in oggetto, pena la risoluzione automatica del contratto.

ART.13 DISPOSIZIONI FINALI

1. La gara verrà aggiudicata anche in presenza di un'unica offerta valida, la quale sia ritenuta congrua e conveniente da parte dell'ente appaltante, sulla base dei criteri indicati nell'art. 7 del disciplinare di gara.

2. L'offerta dovrà avere una validità di 180 giorni.

3. Il luogo, indirizzo, recapiti a cui richiedere eventuali chiarimenti ed informazioni relative alla gara sono indicati nel bando e nel disciplinare di gara.

4. Le offerte dovranno pervenire tassativamente all'indirizzo indicato nell'art. 5 del disciplinare di gara.

5. Il luogo e il giorno dell'esperimento della gara sono indicati nell'art. 8 del disciplinare di gara.

6. Il contratto di affidamento sarà stipulato in forma pubblica e l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto definitivo entro i termini fissati dall'ente appaltante.

7. Le spese contrattuali (copie, bolli, diritti di segreteria) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

8. L'aggiudicatario dell'appalto dovrà presentarsi, alla data fissata dall'ente appaltante, per la stipulazione del contratto costituendo la garanzia fideiussoria definitiva di cui all'art. 113 del D.lgs. 163/2006 a copertura degli oneri per il mancato od inesatto adempimento. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'ente appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue la graduatoria.

ART.14 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il responsabile unico del procedimento è la dott.ssa Claudia Rita Morichetti.

ART.15 FORO COMPETENTE

1. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente capitolato sarà competente in via esclusiva il foro di Ancona.

2. E' altresì espressamente esclusa la facoltà delle parti di deferire in arbitrato ogni eventuale controversia mentre gli offerenti accettano di far valere ogni proprio diritto inerente il rapporto contrattuale, ivi inclusa la sua validità ed interpretazione nelle fonti di disciplina, entro e non oltre trenta giorni dalla insorgenza del diritto medesimo, a pena di decadenza, che si intende

convenzionalmente accettata e quindi pattuita, al momento della sottoscrizione del contratto, successiva alla aggiudicazione.



ART.16
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. I dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del D.lgs. 196/2003 e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti la stipula e la gestione del contratto.